



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL

N° 4210-2010-0-0401-JR-CI-10

PRESENTADO POR

KATHERINE LISSETH ALTAMIRANO ALVAREZ

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

LIMA – PERÚ

2020



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

MATERIA : **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

NUMERO DE EXPEDIENTE : **4210-2010-0-0401-JR-CI-10**

DEMANDANTE : **MOLINA MOUMENN JORGE FEDERICO**

DEMANDADO : **ACADEMIA VON NEUMANN**

BACHILLER : **KATHERINE LISSETH ALTAMIRANO
ALVAREZ**

CÓDIGO : **2011121619**

**LIMA-PERÚ
2020**

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.	03
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.	10
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.	11
IV. CONCLUSIONES.	21
V. BIBLIOGRAFÍA.	22
VI. ANEXOS.	23

RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO:

DEMANDA

Con fecha 30 de setiembre de 2010, Jorge Molina Moumenn, debidamente representado por Jose Victor Gonzales Paz Soldan, interpuso demanda de desalojo por ocupante precaria contra la Academia Von Neumann y Julio Cesar Guillen Tejada, a fin de que cumpla con restituir las unidades inmobiliarias de: las unidades inmobiliarias de la tienda comercial N° 01, situada en el primer piso; la oficina N° 02 y la oficina N° 05 ambas situadas en el segundo piso ubicados en la Avenida Goyeneche N° 329, provincia de Arequipa. Y como acumulación accesorio originaria: el pago de daños y perjuicios por lucro cesante por la suma de \$18, 000.00 (Dieciocho Mil 00/100 Dólares Americanos); y el pago de costos y costas del proceso.

Fundamentos de hecho:

El accionante manifiesta que su poderdante, con fecha de 31 de mayo de 1996 adquirió el dominio de acciones y derechos del bien inmueble matriz donde se independizó las unidades inmobiliarias materia de desalojo, conforme queda acreditado en las Partidas Registrales N° 01156843, 01156857 y 01156864.

Que los demandados se han coludido y sin su conocimiento ni autorización han tomado posesión indebida de la tienda y oficinas de propiedad de su poderdante desde el año 2008.

De otro lado, precisa que el apoderado del demandante solicitó personalmente a los demandados la entrega de la tienda y oficinas y ellos en un primer lugar se comprometieron en su entrega, pero no cumplieron; por ello es que se les citó al centro de conciliación extrajudicial para resolver este problema, pero tampoco asistieron, lo que le obliga a presentar esta demanda.

En consecuencia, los demandados poseen sin título y tampoco pagan merced conductiva.

Con respecto al pago de daños y perjuicios precisa que, con la ocupación indebida que tiene el demandado le viene ocasionando una serie de daños y perjuicios ya que su

poderdante para la compra de la tienda y oficinas ha hecho una inversión económica con la finalidad de obtener ingresos económicos, los cuales no se perciben por la negativa de entregar los bienes, privándolo de una fuente de ingresos económicos.

Fundamentos de derecho:

La demanda interpuesta se ampara en los siguientes dispositivos legales:

- Código Civil, art. 911° y art. 923
- Código Procesal Civil, art. 586

Medios Probatorios:

- Copia legalizada de la Escritura Pública.
- Las 3 copias certificadas de fichas registrales de SUNARP que acredita el dominio de las unidades inmobiliarias materia de Litis.
- Copia de la carta notarial enviada a los demandados cursada el 12 de julio de 2009.
- Copia legalizada del contrato de arrendamiento que acredita cuanto se paga por concepto de arrendamiento de la tienda y oficinas en esa zona
- Copia del acta de conciliación N° 1151-2010

Ante lo expuesto, el juzgado especializado en lo civil procedió a calificar la demanda, declarándola inadmisibles y otorgó el plazo para la subsanación. Cumplido el mandato, se expidió la resolución N° 02 mediante el cual admitió a trámite la demanda en la vía proceso sumarísimo, concediéndose traslado a la parte demandada a fin de que conteste la misma dentro del término de ley.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 21 de diciembre de 2010, Julio Cesar Guillen Tejada, se apersonó al proceso contestando la demanda y rechazando todos los extremos de la misma en virtud de los siguientes fundamentos fácticos y jurídicos:

Fundamentos de hecho:

Por su parte, el demandado sostuvo que de lo afirmado por el recurrente es totalmente falso ya que este tiene pleno conocimiento que posee un contrato de arrendamiento de la tienda y las oficinas.

Asimismo, indica que en la ficha Registral N°19051 del Registro de Mandatos y Poderes, se nombró a Eliana Beatriz Molina Moumenn como apoderada del propietario poder que tuvo vigencia desde el año 2001 hasta el 2008.

Además, precisa sobre un documento, de fecha 01 de junio de 2002, firmado y autorizado Eliana Beatriz Molina Moumenn y su esposo Jose Victor Gonzales Paz Soldan (hoy apoderado del propietario), mediante el cual se menciona que Yony Yury Charca tiene los cargos de Gerente de la asociación Corporación Milenio Siglo XXI y administrador del inmueble en cuestión.

Que, en mérito a dicho documento antes mencionado, es que celebró dos contratos de arrendamiento suscrito entre Yony Yury Charca y su persona sobre la tienda y oficinas. El primer contrato fue celebrado en la fecha 15 de diciembre del 2005 hasta el 15 de enero de 2006; y el segundo contrato de fecha 5 de enero de 2008, el mismo que actualmente tienen vigencia.

El demandado afirma que dado que, cumplió con las obligaciones del contrato de arrendamiento, es por ello que no se sintió en la obligación de asistir a la invitación a conciliar; razón por la cual tampoco se encontraría obligado a realizar la entrega de la tienda y oficinas.

Fundamentos de derecho:

- Código Procesal Civil, art. 442, 424, 425 y 442.
- Código Civil, Título II

Medios probatorios:

- La ficha registral N° 19051 del Registro de Poderes y Mandatos de los Registros Públicos de Arequipa.
- El documento (credencial) de fecha 01 de junio del 2002, donde faculta a Yony Yury Charca celebrar contratos de arrendamiento.
- Los dos contratos de arrendamientos celebrados entre Yony Yury Charca y el

demandado.

- Dos recibos de pago por concepto de arrendamiento.
- Copia literal de la partida N° 110007896 de la asociación Corporación Educativa Siglo XXI

Mediante escrito, de fecha 12 de enero de 2011, el demandante solicitó se declare rebelde a los demandados. Ante ello, mediante Resolución N° 4, se declaró rebelde al codemandado Academia Von Neumann.

AUDIENCIA ÚNICA, SANEAMIENTO PROCESAL Y FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

Con fecha 24 de julio de 2012, se llevó a cabo la Audiencia Única en el local del 10° Juzgado Especializado en lo Civil. Siendo que solamente se contó con la asistencia de la parte demandante, más no de la parte demandada. Por ello, se ha dejado constancia de la inasistencia de los Julio Cesar Guillen Tejada y Academia Von Neumann.

Mediante la Resolución N° 23-2012, se declaró saneado el proceso pues han concurrido los presupuestos procesales y las condiciones de la acción; y en consecuencia, se ha declarado la existencia de una relación jurídica procesal válida conforme a lo regulado en el inciso 1 del artículo 465 del Código Procesal Civil.

Fijación de puntos controvertidos:

- Determinar si el demandante es propietario y tiene derecho a la restitución de los siguientes bienes inmuebles: tienda comercial N° 1 situada en el primer piso, oficina N° 2 y N° 5 ambas situadas en el segundo piso.
- Determinar si los demandados tienen o no la calidad de precarios.
- Determinar si corresponde ordenar si los demandados están obligados a indemnizar por los daños y perjuicios a favor del demandante en la suma \$ 18000 dólares americanos.
- Determinar si como consecuencia del pago de daños y perjuicios se debe ordenar el pago de los intereses correspondientes.

Mediante Resolución N° 24-20012, el juzgador admitió los medios probatorios de la parte demandante y de la demandada Julio Cesar Guillen Tejada y de la Academia Von Neumann no se admitieron medios probatorios por haber sido declarado rebelde. Por otro lado, se ordenó como prueba de **oficio** la inspección judicial que se realizará en los inmuebles materia de desalojo para su verificación *in situ*.

Asimismo, mediante Resolución N° 26-2012, se admitieron como medios probatorios de la cuestión probatorias (**tachas**) deducida por la parte demandante; con respecto al documento credencial de fecha 1 de junio del 2002, contrato de arrendamiento del año 2004, los recibos de pago por concepto de arrendamiento y de la copia literal de la Partida N° 11007896 de la asociación Corporación Educativa Milenio Siglo XXI. De la parte demandada, no se admitió ninguna cuestión probatoria al no haber absuelto el traslado de la misma.

Luego de ello, conforme indica la norma procesal en cuanto al desarrollo de la Audiencia única, correspondería pronunciarse sobre la tacha deducida, la cual mediante Resolución N° 27-2012, fue declarada infundada puntualmente porque no se fueron acompañados de medios probatorios a fin de acreditar la falsedad y nulidad alegadas y tampoco señaló cuál sería la formalidad esencial omitida en los documentos presentados por la parte demandada. Asimismo, se le preguntó a la parte demandante, por medio de su abogado, que se encontraba conforme con la resolución expedida, manifestó que se encontraba conforme con la resolución expedida.

Conforme a la prelación legal de la actuación probatoria corresponde actuarse en primer término la inspección judicial incorporada de **oficio**; se dispone diferir la audiencia a razón de que recién se le ha concedido al demandante el plazo para acompañar la tasa judicial correspondiente.

Con fecha 10 de setiembre de 2012 se da inicio a la continuación de audiencia única programada con la concurrencia de la parte demandante, dejando constancia de la inasistencia de los demandados.

La inspección judicial se realizó en las tiendas comerciales sub Litis ubicadas en la avenida Goyeneche 329 del mercado de Arequipa, Provincia y Departamento de Arequipa conforme se desprende del acta que obra en autos a fojas 264 –266.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Culminando el trámite correspondiente, el Décimo Juzgado Especializado en lo Civil por sentencia contenida en Resolución 18 – 2013, de fecha 30 de enero de 2013, declaró

improcedente la demanda, al considerar que los demandados tienen la calidad de arrendatarios de las unidades inmobiliarias de la tienda y oficinas por haberlo suscrito con Yony Yury Charca.

RECURSO DE APELACIÓN:

Mediante escrito de fecha 14 de febrero de 2013, el abogado Agustín Nuñez Roque de la parte demandante Jorge Federico Molina Moumenn interpuso recurso de apelación contra la Sentencia N° 18-2013 de fecha 30 de enero de 2013 que declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria; sobre la base de los siguientes argumentos:

Indica que, en la demanda se invocó la causal de precario y se han presentado medios probatorios acreditando la calidad de propietario y la ocupación del demandado.

El recurrente alega que, la sentencia no tiene congruencia procesal ya que no expresa lo que realmente se actuó en el proceso y además porque se ha realizado una indebida calificación de los medios probatorios.

Asimismo, indica que no socio, accionista o integrante de la asociación Corporación Educación Milenio Siglo XXI a la que dice representar Yony Yury Charca Vera quien figura como arrendador en los contratos presentados por el demandado en copias simples.

Que, el juzgador da por ciertos los documentos presentados en copias simples, realizando una indebida valoración de los medios de prueba, ya que al ser presentado en copias simples carecen de eficacia probatoria y de su contenido se aprecia que no vinculan al propietario con el demandado.

Que, ha formulado tachas contra los medios probatorios presentados en copias simples porque según indica son falsos y simulados.

Precisa, que no se cuestiona respecto al contrato de arrendamiento de la tienda N° 6 del propietario en la demanda porque nunca fue arrendada al demandado y se encuentra en posesión por el propietario.

Asimismo, alega que se ha tomado como válido o correcto supuestos contratos suscritos

por Yony Yury Charca Vera, sin considerar que esta persona no es propietario y no tiene poder alguno del propietario.

De otro lado, no se ha considerado que Jorge Federico Molina Moumenn (propietario de las oficinas) no es socio o directivo de la referida asociación, por lo tanto sus bienes no pueden administrados por dicha entidad.

Que, no existe el poder que Eliana Molina Moumenn le haya otorgado a Yony Yury Charca, para que arriende los bienes de Jorge Molina Moumenn.

Finalmente, que el poder otorgado por Jorge Federico Moumenn a favor Victor Gonzales Paz Soldan recién fue otorgado en enero de 2010, haciendo mal que el juzgador en considerar que ello lo vincule al pretensor con un supuesto contrato de arrendamiento, evidenciándose una indebida valoración de los medios probatorios.

Mediante Resolución N° 35 de fecha 18 de febrero de 2013, se concedió el recurso de apelación interpuesto por Jorge Federico Molina Moumenn con efecto suspensivo, ordenándose que se eleven los autos al superior jerárquico.

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa a través de la resolución N° 38 de fecha 15 de julio del 2013, señaló como fecha para la vista de la causa el día 08 de agosto de 2013.

Posterior a ello, mediante Resolución N° 42 del 02 de setiembre de 2013 la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa decide revocar la sentencia que declaró **improcedente** la demanda y reformándola la declaró **fundada**, en base a los siguientes fundamentos:

Que, en el caso de autos el actor ha acreditado la propiedad de los inmuebles cuya precariedad demanda, desde el 23 de noviembre de 1998, tal como se aprecia de las Partidas Registrales N° 01156843, 01156857 y 01156864.

Asimismo, señaló que el codemandado Julio Cesar Guillen Tejada ha negado su condición de precario, señalando poseer los inmuebles a título de arrendatario; sin embargo, los documentos presentados son copias simples de documentos privados que por sí mismas no causan convicción en el Colegiado Superior, ya que tratándose de documentos privados para que produzcan eficacia jurídica en el proceso deben ser de fecha cierta, tal como prescribe el artículo 245 del Código Procesal Civil, a lo que se

agrega que no se ha acreditado con medio probatorio alguno que Eliana Beatriz Molina Moumenn sea apoderada de Jorge Federico Molina Moumenn, por lo que no existe vínculo jurídico alguno como propietario que legalmente ampare su posesión, siendo en consecuencia su posesión precaria.

En relación al cobro de daños y perjuicios, al no haberse acreditado con medio probatorio alguno consideró desestimarla.

Contra lo resuelto, el demandado interpuso el recurso extraordinario de casación alegando la interpretación errónea de los artículos 245 del Código Procesal Civil e inaplicación de normas procesales tales como los artículos 197, 201, 191, 194, 197, 276 y 256 del Código Procesal Civil, así como la inaplicación de la norma sustantiva de los artículos 1666 y 1700 del Código.

Por las consideraciones expuestas la sala suprema declaró **procedente** el recurso de casación.

SENTENCIA CASATORIA:

Finalmente la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República resuelve declarar **infundado** el recurso de casación interpuesto; en consecuencia, **no casaron** la sentencia de vista, que revocó la resolución apelada que declara improcedente la demanda, reformándola la declararon fundada; en consecuencia, ordenó a la parte demandada cumpla con desocupar la tienda N° 1, las Oficinas N° 2 y 5; e **infundada** en el extremo del cobro por los daños y perjuicios.

IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

Habiendo realizado una evaluación de los actuados presentados por las partes y los diversos actos procesales llevados a cabo en mi expediente, identifiqué los siguientes problemas principales:

Uno de los problemas que pude identificar en la misma resolución emitida por el a quo, es relación al considerando 5.3 *al indicar que los documentos presentados por el demandado para acreditar su condición arrendataria han presentado los siguientes documentos tales como las copias simples de los dos recibos de pago por concepto de*

arrendamiento, en los que se apreciaría que el demandante ha recibido meses de alquiler. Y que si bien son en copia simple, los mismos no fueron tachados por la parte demandante por lo que se valoran en el presente proceso. Sobre el particular, sí se presentó tacha, con fecha 3 de febrero de 2012, sobre los recibos presentados por los demandados, contrario sensu a lo alegado por el juez.

En el considerando N° 5.6 precisa que la carta notarial que se hace el requerimiento de devolución de los bienes no convierte en precarios a los demandados con relación Resolución al contrato de arrendamiento. Al respecto el IV pleno casatorio estableció un precedente vinculante sobre esta situación como en qué casos se estaría frente a un ocupante precario.

Asimismo, a fin de determinar si el demandado cuenta con un título que legitime su posesión es importante identificar los medios aportados por el demandado a fin de cuestionarnos sobre su precariedad. Por lo que, el a quo en su considerando 5.7, sostuvo que Yony Yury Charca tenía facultades para arrendar la tienda y oficinas en favor el demandado, las cuales el propietario pretende desconocer. Al respecto, daré mi opinión sobre esta posición adoptada por el Juez en la parte de la posición fundamentada sobre las resoluciones.

Finalmente, consideré incluir un problema en relación a mi expediente, como es determinar si lo dicho por la Corte superior de Arequipa en el considerando sexto de la sentencia de vista con relación a los documentos privados en copia simple no causan convicción en el juez y que estos deben ser de fecha cierta para que produzca eficacia jurídica, como lo prescribe en el artículo 245 del Código Procesal Civil. Sobre el particular lo detallaré mejor en líneas abajo, el cual tiene importancia ya que de dichos medios probatorios se podrá dilucidar si el demandado ha acreditado no ser no ser un ocupante precario a fin de generar certeza y convicción en el juez.

POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS INDENTIFICADOS:

El presente análisis en relación a mi expediente civil sobre proceso de desalojo por ocupante precario está orientado a enfocar los hechos determinantes de mayor relevancia que como pude identificar líneas arriba a fin dar ciertas críticas y posibles soluciones desarrollando aspectos generales y señalando cuáles serían las normas aplicables más favorables y la doctrina en esos casos.

Sobre la sentencia emitida en el juez especializado en lo civil:

Sobre el primer problema señalado, en relación al considerando 5.3 *al indicar que los documentos presentados por el demandado para acreditar su condición arrendataria han presentado los siguientes documentos tales como las copias simples de los dos recibos de pago por concepto de arrendamiento, en los que se apreciaría que el demandante ha recibido meses de alquiler. Y que si bien son en copia simple, los mismos no fueron tachados por la parte demandante por lo que se valoran en el presente proceso.*

Como bien indiqué sí se presentó tacha sobre ese documento, de fecha 3 de febrero de 2012, mediante el cual indicó que son recibos en copia simple, falsos y simulados; y que no vincularían al propietario ya que de la mencionada asociación Corporación Educativa Milenio Siglo XXI, este no formaría parte y tampoco es miembro; por tanto los actos que estas personas puedan suscribir a título personal no lo vincula de forma alguna.

Conforme a lo señalado, de la Partida Registral de la inscripción de la referida asociación se verifica que está integrada por José Víctor Paz Soldán, Yony Yury Charca y Eliana. Lo que es claro, que el propietario no formaba parte de dicha asociación y asimismo de la verificación de uno de los recibos de pago, de fecha 15 de enero de 2006, es firmada por José Víctor Paz Soldán y no por el propietario, lo que evidencia que él no percibía el cobro de la renta por concepto de arrendamiento. Lo que no implica la posibilidad que, el propietario pueda otorgar facultades a un tercero para que lo represente y cobre la renta; sin embargo tampoco se presentó medio probatorio alguno del poder que faculte a esa persona.

Asimismo, el Juez precisó que el demandado Julio Cesar Guillen Tejada en su calidad de propietario de la Academia Von Neumann, al acreditar ser arrendatario. Si bien su contrato de arrendamiento vencía el día 5 de febrero de 2010; en aplicación de los de lo establecido en el artículo 1700 del Código Civil, al haber continuado el arrendatario en posesión de las oficinas, se entiende que el contrato ha continuado bajo las mismas estipulaciones hasta su devolución; por lo tanto, acredita contar con un título válido que legitime su posesión. En relación al considerando 5.6, señala lo siguiente *“si bien de la carta notarial presentada por el demandante a fojas dieciséis, se observa que ha requerido la devolución de los bienes sub litis al demandado, esta circunstancia no convierte en precario a los demandados”.*

Sobre el particular, considero dicho criterio adoptado ya ha quedado resuelto tras la emisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil, puesto que se establecieron diversos criterios de carácter vinculante, entre ellos el considerando 5.2, el cual establece lo siguiente: *“Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Da esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor por fenecimiento de su título”.*

De la lectura de este precedente, quisiera dar un comentario de forma general sobre este punto ya que si bien es cierto el IV pleno fue publicado de forma posterior a la emisión de la sentencia N 18-2013, por el juez especializado en lo civil del Distrito Judicial de Arequipa es importante aclarar dicho fundamento dada su relevancia para determinar cuándo nos encontramos frente a un poseedor precario.

Siguiendo esta línea de ideas, también pude advertir que en el considerando 5.7 de la misma resolución refiere que *“el demandante no resulta del todo coherente, pretende desconocer las facultades que el señor Yony Yury Charca Vera tenía para arrendar las tiendas 01, 02 y 05 del inmueble (...)”.* De lo señalado trae consigo un problema principal del expediente en materia de **desalojo por ocupante precario** que es determinar si en efecto el demandado cuenta con un título o no que justifique su posesión.

En ese sentido, para (Gonzales Barrón, y otros, 2014, pág. 200), el desalojo, *“(...) es un instrumento de tutela que tiende a restituir un bien que se encuentra ocupado por un sujeto que carece de título para ello, a su propietario o poseedor mediato. Es decir, la pretensión procesal de desalojo es un mecanismo procesal de tutela de la posesión que, como tal puede ser actuado tanto por el propietario como el poseedor mediato contra el poseedor que no tiene título, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido (artículo 911 del Código Civil).”*

Respecto del derecho del derecho de propiedad del titular de la relación jurídica procesal, es importante señalar que, Jorge Molina Moumenn conforme se aprecia en la

foja 52 a 58 de la Partida Registral N° 01156843, correspondiente al inmueble ubicado en la Av. Goyeneche N° 329, sub-Lote A, Sección 1, Tienda N°. Asimismo, en el asiento C002, se verifica que es propietario a partir 23 de noviembre de 1998. En relación a la copia certifica de la Partida Registral N° 01156857, correspondiente al inmueble ubicado en la Av. Goyeneche, Sub – Lote “A”, Sección 8, se verifica a la Oficina N° 2, ubicado en el segundo piso, adjudicado el 23 de noviembre de 1998. Finalmente de la Partida Registral N° 01156864 el dominio de la oficina N° 5 situada en el segundo piso. Por lo tanto, queda acreditado su legitimidad para obrar activa en el presente proceso de desalojo por ocupante precario.

Al respecto, el autor (Gonzales Linares, 1987, pág. 331) cita a Martin Wolff para definirnos un breve concepto sobre qué se entiende propiedad, “[e]l derecho más amplio de señorío que puede tenerse sobre una cosa, que la propiedad no concede las facultades libres o exclusivas, sino dentro de ciertos límites fijado a priori por el ordenamiento jurídico; que esos límites son impuestos a la voluntad del titular, pero no a la propiedad misma.”

Ahora bien, de lo que pude advertir de lo alegado en la contestación de la demanda es que el demandado en el punto 2.3 invoca una presunta representación de parte Eliana Beatriz Moumenn en favor del propietario Jorge Molina Moumenn por el periodo del año 2001 hasta el 2008 según indicaría consta en la Ficha Registral N° 19051 inscrita en el Registro de Mandatos y Poderes.

Asimismo, en el considerando 2.4 hace mención a un documento credencial de fecha 01 de junio del 2002, firmado y autorizado por doña Eliana Moumenn y su esposo Jose Victor Paz Soldan en el cual se menciona Yony Yury Charca tiene los cargos de Gerente de la asociación Corporación Educativa Milenio Siglo XXI y administrador del Edificio Av. Goyeneche 329 del Cercado de Arequipa y que en mérito a dichos documentos es que suscribe dos contratos y el último con fecha 5 de enero de 2008 que según indica estaría vigente; por lo que no se encontraría obligado a la restitución del bien.

Ante lo señalado por el demandado, se desprende que el demandado invoca una representación de parte de Eliana Molina; sin embargo, dicho medio probatorio (poder) no fue presentado en el proceso, el cual tampoco fue considerado por el juez al momento de fundamentar. No obstante ello, menciona además sobre un documento credencial del cual se puede advertir que, Eliana Molina y José Paz Soldan autorizarían al señor Yony a fin de que administre el bien inmueble Av. Goyeneche 329, lugar donde se ubican

la tienda y oficinas del propietario Jorge Molina.

Al respecto, debo señalar que la redacción del escrito por el abogado del demandado es confusa. Sin embargo, consultado el código y la doctrina peruana pude hallar que estamos ante la figura de la sustitución del representante (artículo 157 del Código Civil), el cual establece que *“el representante debe desempeñar personalmente el encargo, a no ser que se le haya facultado la sustitución”*. En ese entendido el doctor (Torrez Vasquez, 2018, págs. 200-201) comenta este artículo y nos precisa que *“[n]o está permitida la subrepresentación, porque el otorgamiento del poder se basa en la relación personal y de confianza que el representado mantiene con el representante, quien está obligado a ejercer el poder personalmente, salvo que el representado haya facultado la sustitución”*.

Por lo que, según indicó el demandado, el propietario le otorgó facultades a Eliana Molina para que le represente y que en virtud de ello, se entendería que ella le otorgó facultades a Yony Yury Charca para disponer sobre el inmueble del propietario (lo que se pudo entender de los fundamentos expuestos por el demandado), pero lo citado anteriormente se prescinde que ante esta situación es necesario que el poderdante le otorgue facultades expresamente a su representante (principal) pueda delegar facultades o nombre a un tercero (representante sustituto). No obstante ello, quiero recalcar que el citado autor adicionalmente señala que, la sustitución requiere de “poder especial” que faculte al representante para hacer sustituir por otro representante.¹

Al respecto, (Vidal Ramirez, 2002, págs. 200-201) establece una diferencia entre poder general y especial precisando que *“(...) se trata de un poder general que sólo faculta a celebrar actos de administración, esto es, actos que no suponen la disposición o afectación del patrimonio del representado; y por poder especial, el que se da para uno o más actos determinados.”*

Aunado a ello, el artículo 156 establece que *“para disponer de la propiedad del representado o gravar bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y*

¹¹ La sustitución requiere de poder especial que faculte al representante para hacerse sustituir por otro representante (para el representado), es decir, por la sustitución del poder. El representante hace la sustitución en nombre de su representado, obligando a este respecto del sustituto y viceversa; o sea, por el acto de sustitución, el representante celebra un acto en iguales condiciones que todos los demás para los cuales se le otorgó poder y así como puede comprar, vender, hipotecar, etc., a nombre de su representado, obligándolo respecto de aquellos con quien contrata, puede también, realizar el acto de sustitución por el cual el representado queda directamente obligado en favor del sustituto y este respecto de aquel. Al respecto véase: Torres, Aníbal (2018, p. 606)

por escritura pública, bajo sanción de nulidad". De lo agregado y de la verificación del documento denominado "credencial" aportado como medio probatorio por el demandado a fin de acreditar esta facultad otorgada del propietario Jorge Molina Moumenn, se puede advertir que el propietario no le otorgó facultad alguna Eliana Molina para que instituya otro representante para el representado o como quedó sentado se requiere de un poder especial y más aun tratándose de actos de disposición requiere que conste por escritura pública. Otro punto importante, es que ni la misma Eliana Molina tenía poder alguno ya que tampoco se adjuntó la citada ficha Registral N° 19051 del Registro de Mandatos y Poderes que acredite finalmente tal facultad.

Por lo tanto, considero que dicha facultad invocada por el demandado en favor de Yony Yury Charca para suscribir los contratos de arrendamiento carece de sustento; ya que si bien se indicó que en virtud del documento credencial es que suscribió dos contratos, de los cuales uno de ellos estaría vigente; por lo que, no estaría en la obligación de restituir los bienes al propietario. Por lo tanto, lo que quiero manifestar es que no ha habido una correcta actuación y valoración de los medios probatorios presentado por el demandado por parte del juez y tan solo se limitó a indicar "el propietario pretende a desconocer las facultades otorgadas a Yony Yury Charca".

Adicional a ello, soy de la opinión que el señor Charca se ha atribuido facultades que carecía, a fin de suscribir contratos con el demandado como se puede advertir de los documentos privados presentados como medios probatorios y de lo alegado por el mismo demandado, ya que como se verifica del contenido del referido contrato, la firma del propietario no se encuentra prevista, siendo otro punto importante a considerar.

En esa misma línea, el artículo 161 establece que *"el acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros.*

También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene representación que se atribuye."

Asimismo, (Vidal, 2002, págs. 226-227) cuando hace referencia sobre las consecuencias de la representación sin poder nos precisa que *"el acto representativo celebrado por el falsus procurator es, pues ineficaz respecto del representado, a quien corresponde ratificarlo o no.*

La ineficacia no significa que el acto sea nulo o anulable sino, simplemente, que no

despliega sus efectos hacia la esfera jurídica de quien ha sido indebidamente representado, por lo que si él no ratifica el acto celebrado por su seudorepresentante, el tercero contratante no tiene nada que exigirle y sólo podrá dirigir sus pretensiones contra el seudorepresentante, quien además queda obligado por los daños y perjuicios que irroque el tercero contratante o a otros terceros y, aun, al mismo dominus.”

Adicional a ello, (Taboada Córdova, 2002, pág. 298) nos define que entendemos por ineficacia de esta manera: “(...) *los negocios ineficaces son aquellos que nunca han producido efectos jurídicos, o aquellos que habiéndolos producido dejan de producirlos posteriormente por la aparición de una causal sobreviniente a la celebración del mismo negocio.”*

En ese entendido, los efectos del contrato de arrendamiento suscrito entre Yony Yury Charca con el demandado, considero que no puede perjudicar al propietario Jorge Molina Numen en relación a sus bienes que integran parte de su patrimonio; es decir, el negocio jurídico celebrado entre el falso representante y el demandado (arrendatario) son válidos y eficaces inter partes; es decir, las partes celebrantes se asignan riesgos solo entre ellos. Sin embargo, es ineficaz entre el propietario (supuesto representado) y el seudorepresentante, de acuerdo al artículo 161 del Código Civil y la doctrina citada; por lo que, no le afectaría tampoco le resta o proyecta una eficacia negativa y económica contra de él.

Dicho esto, desde mi perspectiva es que el título ostentado por el demandado en el proceso de desalojo no debe ser inoponible para el propietario. Lo que el Juez no ha tomado en cuenta para su fundamentación en los considerandos de la sentencia; incluso opino que su motivación ha sido insuficiente ya que no hay un mínimo de motivación exigible conforme se puede apreciar de la resolución, en tal sentido se debió declarar fundada la demanda restituyéndole la posesión de la tienda N°1, oficina 2 y 5; y no la improcedencia del mismo.

Ante ello, el jurista (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, 2017) define al poseedor ilegítimo como, “*es quien no tiene derecho a poseer. Contrariamente, poseedor legítimo es el que tiene derecho a poseer. Dicho en otras palabras, la posesión es legítima cuando se ajusta a derecho*”. Sobre el particular, el citado autor nos precisa que se puede dar por diversas razones tales como: 1) el que posee sin título 2) el que tiene título, pero ha vencido. Ya sea porque estaba sujeto a plazo o porque concluyó por resolución o por alguna otra circunstancia 3) el que tiene un título viciado 4) el que tiene

un título válido y vigente, pero deriva de una persona que no tenía derecho.

Finalmente, el IV pleno casatorio nos define qué se debe entender por ocupante precario en su primer fundamento señalando 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.*

Sobre la sentencia emitida en Corte Superior de Arequipa:

En el considerando sexto la Sala Superior establece que *“los documentos presentados por el codemandado César Guillen Tejada son copias simples de documentos privados que por sí mismas no causan convicción en el colegiado, ya que tratándose de documentos privados para que produzca eficacia jurídica en el proceso deben ser de fecha cierta, tal como lo prescribe el Artículo 245 del Código Procesal Civil (...).”*

El documento es una prueba típica según el artículo 192, inciso 3, del Código Procesal Civil, y tiene como finalidad acreditar la información alegada por ambas partes en el proceso judicial, lo que le permitirá causar o no convicción en el juez y que le permitirá fundamentar su resolución.

Asimismo, el artículo 234 del Código Procesal hace referencia a las clases de documentos y establece que *“son documentos los escritos públicos o privados, los impresos, fotocopias, facsímil o fax, planos, cuadros, dibujos, fotografías, radiografías, cintas cinematográficas, microformas tanto en la modalidad de microfilm como en la modalidad de soportes informáticos, y otras reproducciones de audio o video, la telemática en general y demás objetos que recojan, contengan o representen algún hecho, o una actividad humana o su resultado.”*

En ese entendido y en concordancia con el artículo 233 nos indica que el documento *“es todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho”*, nos trae a colación que en efecto las fotocopias, también puede ser utilizado para acreditar una situación fáctica en el proceso. Ante esta situación, el juez debe estar atento al comportamiento procesal de las partes.

De otro lado, cuando una de las partes al no encontrarse conforme con el medio probatorio documental presentado por su contraparte ya sea por considerar que los mismos sean falsos o nulos pueden cuestionar la veracidad del mismo, así como el

artículo 300 del Código Procesal Civil nos precisa que *“se puede interponer tacha contra los testigos y documentos(...).”*

En mi expediente el demandante presentó una tacha con fecha 3 de febrero de 2012, la cual mediante Resolución N° 1, se tuvo por propuesta la tacha a los medios probatorios ofrecidos por el demandado. Sin embargo, en la audiencia única, mediante Resolución N° 27-2012 fue declarada infundada, principalmente por las siguientes razones: que el demandante no ha acompañado medios probatorios a fin de acreditar la falsedad y nulidad alegadas; más aún si tampoco ha señalado cual sería la formalidad esencial omitida en dichos documentos y que la ley prevé bajo sanción de nulidad.

Al respecto, el artículo 256 del Código Procesal regla que *“si se tacha o no se reconoce una copia o un documento privado original, puede procederse al cotejo de la copia con el original o la del documento privado, en la forma prevista para la actuación de la prueba pericial en lo que corresponda.”*

Así, también discernió la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en la Casación N° 3261-2015-Ancash, de fecha 3 de octubre de 2016:

“Noveno: *Asimismo, es menester señalar que de una interpretación sistemática de los artículos 192, 233 y 234 del Código Procesal Civil, se puede extraer como conclusión de que al haberse considerado a los documentos como medios de prueba, calidad que ostentan las fotocopias, corresponden que éstas que pretenden acreditar un determinado hecho, sean analizadas acuciosamente dentro del proceso en las que se incorporen, a la luz de las particularidades que se presenten en cada caso concreto y con plena observancia del Derecho al Contradictorio y a los cuestionamientos que se hubieren presentado en cuanto a su actuación, entre otros; circunstancias que no han sido tomadas en cuenta por el Colegiado Superior pues únicamente se ha limitado a sostener que las copias simples no pueden generar convicción en un proceso, salvo que se trate de uno de índole laboral.”*

Ahora bien, en mi expediente la Sala Superior citó el artículo 245, indicando puntualmente que las copias simples carecen de eficacia probatorio, por lo que deberían ser de fecha cierta. De una interpretación literal de dicho artículo, regula específicamente cuando un documento privado adquiere fecha cierta, lo que no quiere decir que se deba incluir a todos los documentos privados ya sea en copia simple para que gocen de tal condición; por lo tanto, soy de la opinión que estos documentos

privados presentados en el proceso judicial sí tienen eficacia probatoria, a menos que sean tachados por la parte interesada o la misma ley le otorgue un requisito esencial.

Finalmente, en relación a los fundamentos expresados en la sentencia de vista, de fecha 2 de setiembre de 2013, por la Sala Superior, no me encuentro de acuerdo en su integridad. En primer lugar, por las razones antes expuestas sobre el documento privado carecen de eficacia probatoria.

En segundo lugar, en el escrito de apelación interpuesta por el propietario precisa que no hay poder alguno que Eliana Molina Moumenn le haya otorgado a Yony Yury Charca para que arriende lo bienes de Jorge Molina Moumenn. Sobre el particular, y ya mencionado anteriormente con respecto al medio probatorio de la supuesta representación invocada por la parte demandada para negar su condición de precaria, bien hizo la Sala Superior al indicar que no se había acreditado la facultad otorgada a Eliana Molina Moumenn, por lo que no existiría vínculo alguno con el propietario.

Pero desde mi punto de vista no se pronunció sobre la sustitución representativa de Yony Yury Charca ya que finalmente fue él quien suscribió el contrato de arrendamiento con el demandado, dada su importancia de esta persona en el presente caso. Por lo que no, no se vio reflejada una correcta apreciación en sus fundamentos en base a los hechos alegados en la apelación interpuesta por el recurrente; en consecuencia, se motivó de forma insuficiente la resolución también en este caso.

Resolución de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República

Al respecto, me encuentro conforme con lo señalado por la Corte Suprema al citar el IV Pleno Casatorio Civil (Cas. N° 2195-2011-Ucayali) establece con lo referido a: *“(...) No constituirá un caso de título de posesión fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento el contrato de arrendamiento no lo resuelve, sino que por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta condición recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.*

Asimismo, precisa que *“el contrato de arrendamiento de fecha 5 de enero de 2008 se consigna en su cláusula segunda como fecha de vencimiento de contrato el 5 de febrero de 2010; asimismo, el acta de conciliación es de fecha posterior al contrato de*

arrendamiento. La conciliación como acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado, constituye en un título fenecido y por tanto deviene en precario el poseedor deviniendo por tanto en deviene en precario el poseedor deviniendo por tanto en amparable la demanda de desalojo por ocupación precaria.”

Sobre el particular, considero que la conciliación extrajudicial también es una forma de dilucidar un conflicto de intereses de forma previa a la interposición de la demanda donde la parte interesada pone de manifiesto a la otra parte, tratándose de su interés para que se le restituya el inmueble que es de su propiedad. Ya que con la invitación a la otra parte, éste tomaría conocimiento que el propietario le requiere el bien.

Conclusiones:

- La primera conclusión que quiero arribar es que el demandante presentó tachas de los documentos sobre los recibos de pago de la renta por concepto de arrendamiento en el escrito, de fecha 3 de febrero, el que no fue advertido por el juez y contrario sensu se limitó a indicar que no fueron tachados en su fundamentación.
- con relación al punto 2.2 de problemas identificados, quise dar un comentario general, aunque la resolución del a quo de mi expediente haya sido emitida con fecha anterior a la publicación del IV Pleno Casatorio Civil, respecto de cuándo debe entenderse por fenecido el contrato, con el precedente vinculante queda claro que con el requerimiento del bien se entiende la voluntad del arrendador de poner fin al contrato, lo que convierte al arrendatario en precario.
- En relación al título ostentado por el demandado para negar su condición de precario, considero que resulta inoponible para el propietario ya que fue suscrito por un *falsus procurador*; sin embargo, dicho contrato de arrendamiento celebrado entre el seudorepresentante y el tercero (arrendatario) sería válido y eficaz entre ellos. Por lo tanto, opino que el demandado es precario en base al análisis realizado.
- En relación al fundamento que le dio la Sala Superior al artículo 245, en relación a si un documento privado en copia simple tiene eficacia probatoria en un proceso, considero que sí, a menos que sean tachados por la parte interesada a fin de desvirtuar sobre la veracidad de los mismos o cuando la misma ley le otorgue algún requisito esencial.

1. Bibliografía:

- 1.1. Gonzales Barrón, G., Lama More, H., Mejorada Chauca, M., Avendaño Arana, F., Meneses Gómez, A., Muñoz Sánchez, R., Sánchez Coronado, C., Mendoza del Maestro, G., Ronquillo Pascual, J., Rioja Bermúdez, A. (2014). *La Propiedad Mecanismos de defensa*. Lima, Perú: Primera Edición, Gaceta Jurídica, pp. 200.
- 1.2. Vidal Ramírez, F (2002). *Acto Jurídico*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- 1.3. Taboada Córdoba, L. (2002). *Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato*. Lima, Perú: Primera edición, Editora Jurídica Grijley.
- 1.4. Avendaño Valdez, J. y Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos reales*. Lima, Perú: Primera Edición, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- 1.5. Gonzales Linares, N. (1987). *Derecho Civil Patrimonial Derechos Reales*. Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
- 1.6. Torres Vasquez, A. (2018). *Acto Jurídico*. Lima, Perú: Sexta Edición, Jurista Editores E. I. R. L.
- 1.7. Corte Suprema de Justicia de la República, Casación N° 3261-2015-Ancash. Publicado en el Diario Oficial El Peruano, el 3 de octubre de 2016
- 1.8. Corte Suprema de Justicia de la República, IV Pleno Casatorio, Casación 2195-2011. Publicado en el Diario Oficial El Peruano, el 14 de agosto de 2013.

Anexos:

I.	Demanda	24
II.	Anexos de la demanda	31
III.	Contestación de la demanda	79
IV.	Anexos de la contestación de la demanda	85
V.	La resolución que declara rebelde al codemandado	99
VI.	Acta de la audiencia única	100
VII.	Sentencia de primera instancia	110
VIII.	Sentencia segunda instancia	118
IX.	Resolución de la Corte Suprema	123

SECRETARÍA DE JUSTICIA
CENTRO DE REGISTRO Y VALORES

30 SEP 2010

RECIBIDO

VENTANILLA 8

SEÑOR JESÚS DEL JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL.

SECRETARIO:
EXPEDIENTE:
ESCRITO : 01.
SUMILLA : Desalojo.

JORGE FEDERICO MOLINA MOURMENN, con D.N.I. 06516638, con domicilio en la Urb. Señorial A-17, Dist. Cayma-Arequipa; representado por JOSE VICTOR GONZALES PAZ SOLDAN, con D.N.I. 29521169, con domicilio en la Urb. Señorial A-17, Dist. Cayma-Arequipa; según poder por Escritura Pública de fecha 04 de Marzo del año 2010, otorgado ante la Notaria del Dr. Notario MIGUEL VALLAVICENCIO CARDENAS; señalando domicilio procesal en la Av. Goyeneche Nro. 329, primer piso, Of. Nro. 4, del mercado de Arequipa; a Ud. digo:

DEMANDADOS Y DIRECCION DOMICILIARIA:

ACADEMIA VON NEUMANN, representada por Julio Cesar Guillen Tejada con domicilio en la Av. Goyeneche Nro. 329, Primer piso, Tienda Nro. 1-Cercado de Arequipa.

JULIO CESAR GUILLEN TEJADA, con domicilio en la calle Gómez de la Torre Nro. 115, Urb. La Negrita, cercado de Arequipa.

PETITORIO:

Teniendo interés y legitimidad para obrar formulo demanda de DESALOJO POR PRECARIO, en contra de ACADEMIA VON NEUMANN y contra JULIO CÉSAR GUILLEN TEJADA, a fin de que se me restituya la posesión de:

1.- La Tienda Comercial Nro. 1, situada en el primer piso, Sección 1, con un área de 30.45 Mts. Cuadrados, ubicada en el inmueble de la Av. Goyeneche Nro. 329, DISTRITO CERCADO DE AREQUIPA, inscrita en la ficha Nro. 00902371 del Registro Predial de la SUNARP -Arequipa, en donde están debidamente detallados sus linderos, Área, medidas perimétricas y demás datos de la propiedad.

EN FORMA DE ACUMULACIÓN ACCESORIA OBJETIVA ORIGINARIA DEMANDO:

*30
trata*

31
F. ...
...

2.- La Oficina Nro. 2, situada en el Segundo Piso, Sección 8, con un área de 28.33 Mts. Cuadrados, ubicada en el inmueble de la Av. Goyeneche Nro. 329, del DISTRITO CERCADO DE AREQUIPA, inscrito en la ficha Nro. 00902389 del Registro Predial de la SUNARP -Arequipa, en donde están debidamente detallados sus linderos, Área, medidas perimétricas y demás datos de la propiedad.

3.- La Oficina Nro. 5, situada en el Segundo Piso, Sección 11, con un área de 47.72 Mts. Cuadrados, ubicada en el inmueble de la Av. Goyeneche Nro. 329, del DISTRITO CERCADO DE AREQUIPA, inscrito en la ficha Nro. 00902399 del Registro Predial de la SUNARP -Arequipa, en donde están debidamente detallados sus linderos, Área, medidas perimétricas y demás datos de la propiedad.

4.- El pago de daños y perjuicios ocasionados por los demandados por la ocupación precaria efectuada y su renuencia a la entrega de los inmuebles motivo de la presente demanda, por lo que se me debe indemnizar por el lucro cesante en una suma no menor de US\$. 18,000.00 (DIECIOCHO MIL 00/100 DOLARES AMERICANOS).

5.- Asimismo demando el pago de Intereses, costos y costas del presente proceso.

FUNDAMENTOS DE HECHO:

1.- Que, los demandados coludidos con personas de una Fundación, sin mi conocimiento y autorización han tomado posesión indebida de la tienda y oficina de propiedad de mí poderdante y a la fecha se niegan a hacer entrega de las mismas, esta posesión indebida la tienen desde el año 2008.

2.- En la época de la toma de posesión indebida de la tienda y oficinas efectuada por los demandados, yo me encontraba fuera de la ciudad, por razones de trabajo y por ello es que no he podido accionar, sino hasta el año pasado.

32
Montes
del

3.- Asimismo, con el poder que se me otorgo, he solicitado personalmente a los demandados la entrega de la tienda y oficinas y ellos en un primer lugar se comprometieron a su entrega, pero no lo cumplieron; por ello es que se les cito al centro de conciliación extrajudicial para resolver este problema, pero tampoco han asistido, lo que obliga a presentar esta demanda.

4.- En consecuencia, señor Juez; la parte demandada esta en posesión de los bienes inmuebles (TIENDA Y OFICINAS), sin TITULO ALGUNO, NO PAGA SUMA ALGUNA POR NINGUN CONCEPTO, CONSIGUIENTEMENTE TIENE LA CALIDAD DE PRECARIO, por ello esta en la obligación de hacer entrega del bien a la recurrente, QUIEN CON DOCUMENTACIÓN INDUBITABLE, EN FORMA FEHACIENTE ESTA ACREDITANDO SU DERECHO DE PROPIEDAD, por ello es que mi demanda debe ser amparada.

5.- SOBRE LA PRETENSION DE DAÑOS Y PERJUICIOS; Como se puede colegir, con la ocupación indebida, precaria que efectúa el demandado, me viene ocasionando una serie de daños y perjuicios, NO PUDIENDO ACREDITAR EL DAÑO MERGENTE Y EL DAÑO MORAL; PERO SI EL LUCROCESANTE.

6.- RESPECTO DEL LUCRO CESANTE:

a.- Como se tiene dicho, mi poderdante es el propietario de la tienda y oficinas que se demanda su entrega, y para su compra ha hecho una inversión económica, con la única finalidad de obtener ingresos económicos, como una fuente de trabajo, para así obtener unos ingresos lícitos, los cuales no se percibe u obtiene por culpa de la negativa a hacer entrega de la tienda y las oficinas materia de la demanda.

b.- El sólo hecho del incumplimiento de la entrega de la tienda y oficinas por parte de la demandada, ocasiona daños y perjuicios a mi representado en lo referente al lucro cesante, privándole de una fuente de ingresos económicos y asimismo de una fuente de trabajo, los cuales deben ser reparados y que la doctrina los conoce como LUCRO CESANTE.

c.- Lo afirmado es evidente, ya que se trata de una Tienda Comercial y dos oficinas, ubicadas en una zona muy comercial,

10/10/1979

por que esta situada EN LA AV. GEYENECHÉ NRO. 329, EN UNA ZONA DONDE ESTAN UBICADAS LA MAYORÍA DE ACADEMIAS PREUNIVERSITARIAS Y PRECADETE DE NUESTRA CIUDAD, rodeada de innumerable negocios de toda clase, circundada por avenidas muy transitadas; siendo así, LA PERCEPCIÓN DE INGRESOS ECONÓMICOS, POR SU EXPLOTACIÓN E INCLUSO SOLO POR SU ALQUILER son de mucha expectativa y rentabilidad; SIENDO QUE LA DEMANDADA ES UNA ACADEMIA PREUNIVERSITARIA QUE SE DEDICA ALA INSTRUCCIÓN PRECADETE CON EL NOMBRE COMERCIAL DE ACADEMIA PRECADETE PEDRO PAULET, por lo tanto percibe muy buenos ingresos económicos, es desmedro del propietario.

d.- Siendo así, el incumplimiento de la entrega de la tienda y oficinas, priva de la percepción de ingresos económicos, lo cual en la fecha se pueden percibir, y se han dejado de percibir y sigo dejando de percibir SOLO TENIENDO EN CUENTA EL COBRO DE ALQUILER DE LA TIENDA EN LA SUMA DE US\$. 200.00 (DOSCIENTOS 00/100 DOLARES AMERICANOS) mensuales, he dejado de percibir ingresos lícitos POR LA TIENDA Y LAS DOS OFICINAS LA SUMA DE US\$. 600.00 mensuales y como los demandados ESTAN EN POSESIÓN INDEBIDA MAS DE 30 MESES, SE HA DEJADO DE PERCIBIR INGRESOS COMO LUCROCESANTE EN LA SUMA DE US\$. 18,000.00 (DIECIOCHO MIL 00/100 DOLARES AMERICANOS), lo que al tipo de cambio de la fecha de S/. 2.82 por dólar, he dejado de percibir la suma de S/. 50,760, por lo tanto, esta suma ES LA QUE SE CONSIDERA COMO LUCRO CESANTE, por cuanto es una cantidad de ingresos lícitos que se ha dejado de percibir, por el uso y disfrute de un bien adquirido y que no ME ES ENTREGADO POR LA PARTE DEMANDADA.

e.- Siendo así, se ha privado de un ingreso legítimo, con el cual se debería contribuir en el sustento de la familia; por lo tanto se debe indemnizar por este concepto en la suma peticionada por lucro cesante.

7.- Asimismo manifiesto que:

* La ANTIJURIDICIDAD de la conducta: Esta se verifica por cuanto la parte demandada no ha hecho entrega de la tienda y las oficinas pese a que fue solicitada en forma

07
Franky
Calle

reiterada y ello lo ha hecho en forma dolosa para causar daño a mi representado, porque, sabe y conoce que esta ocupando la tienda y oficinas en forma indebida, ya que se lo hice saber y además porque no asistió al centro de conciliación para solucionar este problema y no seguir causando mas daños; POR LO TANTO ES UN ACTO ILÍCITO NO CUMPLIR CON UNA OBLIGACIÓN, de esta forma se esta acreditando la antijuridicidad.

*Sobre la relación causal: La relación causal se determina, PORQUE la parte demandada no cumplió con la entrega de la tienda y las oficinas pese a que se le requirió, se comprometió y no cumplió y además porque sabe de que esta haciendo una ocupación indebida y ello o ESTA ACCIÓN determino que se causen o generen los daños y perjuicios demandados, siendo así están obligados repararlo.

*En lo referente al DAÑO ocasionado: Se atribuye el daño causado a la demandados, porque estos se ocasionaron por la no entrega de la tienda y las oficinas que ocupan indebidamente, ya que esta conducta origino el daño al patrimonio y a la privación de disfrute y obtención de ingresos lícitos que son EL LUCRO CESANTE, consecuentemente esta acreditado el daño en lo referente al lucro cesante, por cuanto al NO TENER LA POSESIÓN DE LA TIENDA Y OFICINAS, se ha dejado de percibir ingresos legítimamente legales de percibir.

*Sobre los factores de atribución: En este caso se denota la presencia del dolo; por cuanto dolosamente, sin motivo razonable; se ha incumplido con la entrega de la tienda y las oficinas, una acción que sabia la demandada, ocasionaría daños y perjuicios, que los demandados, están obligados repararlo.

FUNDAMENTACION JURIDICA:

1.- Siendo mi poderdante Propietario de la tienda y oficinas que se demanda la entrega de la posesión en la presente demanda; teniendo derecho a que se restituya la posesión y como la parte demandada ocupa la tienda y oficinas sin derecho alguno, tiene la calidad de precario y por ello esta obligado a

35
Inscripción
Cantón

efectuar la entrega del bien al recurrente que es el apoderado del propietario, ello de acuerdo a lo previsto en el Art. 911 del C.C.

2.- Lo previsto en el Art. 923 del C.C., que señala que, la propiedad es un poder jurídico, que me permite usar, disfrutar y reivindicar el bien.

3.- El Art. 586 del C.P.C., me legitima para demandar, por estar acreditado mi derecho de propiedad del bien inmueble.

MEDIOS PROBATORIOS Y ANEXOS:

1.- Copia LEGALIZADA DE ESCRITURA PUBLICA, que acredita la legitimidad e interés para obrar.

2.- TRES (3) Copias Certificadas de ficha registral de la SUNARP, que acredita la propiedad de la tienda y oficinas materia de la demanda y por lo tanto el derecho a su entrega.

3.- Copia legalizada de contrato de alquiler que acredita cuanto se paga por alquiler de una oficina o tienda en esta zona donde esta ubicada la tienda y oficinas materia de la demanda. { - 14

4.- Carta Notarial enviada a los demandados, que acredita los requerimientos efectuados para la entrega de la tienda y oficinas. { - 16

5.- Copia de acta de conciliación extrajudicial, que acredita interés para obrar. { - 17

6.- Copia de Poder de CARLOS SANTOS LOPEZ OLORTEGUI, que acredita la representatividad de la persona que participo en la conciliación extrajudicial. { - 18

VIA PROCEDIMENTAL:

Proceso ABREVIADO.

MONTO DEL PETITORIO:

La pretensión principal es inapreciable en dinero y la accesoria en US\$. 18,000.00 (DIECIOCHO MIL 00/100 DOLÁRES AMERICANOS).

ANEXOS:

1.a.- Copia de D.N.I. del recurrente.

1.b.- Copia LEGALIZADA de poder por Escritura Pública, que acredita la representación.

Caracas, 12 de Mayo de 2018

36
trámites
SAS

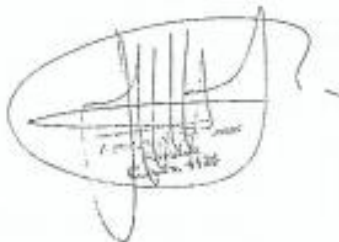
- 1.c.- TRES (3) Copias Certificadas de ficha registral de la SUNARP, que acredita la propiedad de la tienda y oficinas materia de la demanda y por lo tanto el derecho a su entrega.
- 1.d.- Copia legalizada de contrato de alquiler que acredita cuanto se paga por alquiler de una oficina o tienda en esta zona donde esta ubicada la tienda y oficinas materia de la demanda.
- 1.e.- Carta Notarial cursada a los demandados.
- 1.f.- Copia Certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial.
- 1.g.- Copia de Poder de CARLOS SANTOS LOPEZ OLORTEGUI.
- 1.h.- Arancel Judicial.

POR LO EXPUESTO:

A Ud. pido admitir a trámite y declararla fundada en su oportunidad.

PRIMER OTROSI: Solicito se me expidan copias simples de la demanda, anexos y Auto Admisorio a fin de accionar medida cautelar.

Arequipa, 2010 Setiembre 24.



Stamp of the court with a signature across it. The text inside the stamp is partially obscured but appears to include 'J. J. J.' and '2010'.



Handwritten signature of Carlos Santos Lopez Olortegui.



PERU

Ministerio
de Justicia

ZONA REGISTRAL N° XII
SEDE AREQUIPA

56
Pia

CERTIFICADO LITERAL PARCIAL

REGISTRO DE PREDIOS

CERTIFICADO N° 105897- 2010

EL ABOGADO CERTIFICADOR QUE SUSCRIBE **C E R T I F I C A :**

QUE, EN LA PARTIDA N° 01118864 DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA, REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE-INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS, APARECE INCRITO EL INMUEBLE UBICADO "AV. GOYENCHE SUB LOTE A - AREQUIPA" DEL CUAL SE LE OTORGA(N) UNICAMENTE LA(S) COPIA(S) CERTIFICADA(S) DEL(OS) SIGUIENTE(S) ASIENTO(S):

ASIENTO(S): C00003, C0004

SOBRE: TITULOS DE DOMINIO.

A SOLICITUD DEL INTERESADO SE LE OTORGA(N) LA(S) COPIA(S) CERTIFICADA(S) DE 01 FOJA(S) UTIL(ES), SIN INSCRIPCION AL DORSO.

EN FE DE LO CUAL EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO.

DERECHOS: S/. 12.00 NUEVOS SOLES

15/06/2010

GNGF

SE HACE CONSTAR QUE EN ESTA
PARTIDA EXISTE TITULO PENDIENTE
Certi Cad. Mov. 2010- 52106.
Suber *de tramitación de Eusebio*

JOSE L. TORREALBA ZAPANA
ABOGADO - CERTIFICADOR
REGISTRAL Y DE SERVICIO AL USUARIO

ESTE CERTIFICADO NO ES VALIDO SI NO PRESENTA SELLO DE AGUA
Y FIRMA DEL CERTIFICADOR



PERÚ

Ministerio de Justicia

Registro de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00093474

C 003 DOÑA ELIANA BEATRIZ MOLINA MOUNESUN, casada con don José Víctor Gonzales Paz Soldán, ha adquirido los derechos que en inmueble inscrito en esta ficha corresponden a don José Víctor Gonzales Paz Soldán por habersele adjudicado en la Variación de Registro Patrimonial, según así consta de la escritura de fecha 11 de Diciembre de 1993, otorgada ante el Notario doctor Cesar A. Fernández Davila Barreda. Tiene un valor de Autovalúo de S/. 47,893.65. Pres. a hs. 9:42 de la tarde del día 10 de mayo, asiento N° 0366686, Tomo 01 del Diario Computarizado, Legajo E-0000482, Derechos S/. 10.00, Recibo Nro. 85162-05-94. Arequipa, 13 de Mayo de 1994. Pdo. Dr. Carlos Barrón Fuentes. Registrador.

C 004 DON JORGE FEDERICO MOLINA MOLINA, soltero, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en esta ficha, a título de la compra venta celebrada con su anterior propietaria, en la proporción del 50% de sus derechos, en el precio de S/. 25,000.00 pagados, según escritura de 25-12-95 Notario Dr. C. A. Fernández D. B. Pres. Nra. 10:27, día 31 de enero, Legajo 01109, Tomo 01 del Diario Leg. E-0100772, Derechos S/. 87. Recibo N° 264172-95, C.I. 20104 (R.F.). Arequipa, 28 de febrero de 1996. Pdo. Dr. Carlos Barrón Fuentes Registrador.

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
en Títulos Suspendidos y Pendientes de Inscripción
A Horas: 8:00 AM

JOSE L. ITHIER BLANCA SARARA
 ABOGADA CESTITR ALER
 SUYA LEGUIAN N° XI SEDE AREQUIPA

IMPRESION: 15/06/2010 09:13:46 Pagina 13 de 18
 Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : 2008-00108437 ; 2010-00062100



PERU

Ministerio
de Justicia

ZONA REGISTRAL N° XII
SEDE AREQUIPA

CERTIFICADO LITERAL PARCIAL

REGISTRO DE PREDIOS

CERTIFICADO N° 104683- 2010

EL ABOGADO CERTIFICADOR QUE SUSCRIBE **C E R T I F I C A :**

QUE, EN LA PARTIDA N° 01158843 DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA, REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE-INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS, APARECE INCRITO EL INMUEBLE UBICADO "AV. GOYENECHE 309, SUB-LOTE A SECCIÓN 1 TIENDA NRO. 1 - CERCADO" DEL CUAL SE LE OTORGA(N) ÚNICAMENTE LA(S) COPIA(S) CERTIFICADA(S) DEL(OS) SIGUIENTE(S) ASIENTO(S):

ASIENTO(S): B00001.

SOBRE: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

A SOLICITUD DEL INTERESADO SE LE OTORGA(N) LA(S) COPIA(S) CERTIFICADA(S) DE 01 FOJA(S) UTIL(ES), SIN INSCRIPCIÓN AL DORSO.

EN FE DE LO CUAL EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO.

DERECHOS: S/. 12.00 NUEVOS SOLES

10/06/2010

GNGF



[Handwritten signature]
ABOGADO EN EJERCICIO DE LA PROFESIÓN
CERCADO - CENTRO ALAMI
REGISTRAL N° XII AREQUIPA

ESTE CERTIFICADO NO ES VALIDO SI NO PRESENTA SELLO DE AGUA
Y FIRMA DEL CERTIFICADOR



PERU Ministerio de Justicia

37

Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902371

Rubro B DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Rubro B PROPIEDAD HORIZONTAL- URBANO, ubicado en la ZONA REGISTRAL N° 129, SUB-LOTE A
 Asiento 001 SECCION NRO.1, TIENDA NRO.1, Primer piso DEL CENITRO DEL MERCADO - AREQUIPA, con un área de 30.95 M², UBICADO EN PATIO VISIVO DESTINADO A COMERCIO.- Con las siguientes linderos y medidas perimétricas: POR EL FRENTE, AVENIDA GOYENECHE CON 4.00ML.; POR EL FONDO, ESCALERAS CON 4.00ML.; POR EL COSTADO DERECHO.- PROPIEDAD DE HERMANOS SALINAS CON 7.63ML. POR EL COSTADO IZQUIERDO, PARADIZO COMERCIAL 7.63ML. FABRICA.- AMBIENTES.- UN BIENHECHUR UN BARR. Folio de partición: 4.794 AREQUIPA, 1998-oct-28. N° 15. CHANGOS BUDION FUENTES, Registrador público.



Copia Certificada Sin Inscripción al Dorsal de Inscripción y/o Pendientes y/o Pendientes A Horas : 8:00 AM



JOSE L. TORRES BLANCA ZAPANA
ABOGADO - CERTIFICADOR
ZONA REGISTRAL N° XII SEDE AREQUIPA

IMPRESION: 10/06/2010 09:07:22 Pagina 2 de 6
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos



ZONA REGISTRAL Nº XII
SEDE AREQUIPA

21/10

CERTIFICADO LITERAL PARCIAL

REGISTRO DE PREDIOS

CERTIFICADO Nº 104677- 2010

EL ABOGADO CERTIFICADOR QUE SUSCRIBE **C E R T I F I C A :**

QUE, EN LA PARTIDA Nº 01156857 DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA, REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE-INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS, APARECE INCRITO EL INMUEBLE UBICADO "AV. GOYENCHE, SUB-LOTE A SECIÓN 8 OF. NRO.2 - CERCADO" DEL CUAL SE LE OTORGA(N) UNICAMENTE LA(S) COPIA(S) CERTIFICADA(S) DEL(OS) SIGUIENTE(S) ASIENTO(S):

ASIENTO(S): B00001. **SOBRE: DESCRIPCION DEL INMUEBLE.**

A SOLICITUD DEL INTERESADO SE LE OTORGA(N) LA(S) COPIA(S) CERTIFICADA(S) DE 01 FOJA(S) UTIL(ES), SIN INSCRIPCION AL DORSO.

EN FE DE LO CUAL EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO.

DERECHOS: S/. 12.00 NUEVOS SOLES

10/06/2010

GNGF

La autenticidad de la presente copia fotostática por ser idéntica a su original de lo cual doy fe.
Arequipa, 26 de Setiembre del 2010
[Signature]



[Signature]
YOSSELYN ARCA ZAPATA
ABOGADO - CERTIFICADOR
ZONA REGISTRAL Nº XII SEDE AREQUIPA

11
0000



Registral de Arequipa

C2

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902389

B DESCRIPCION DEL INMUEBLE

B
101 PROPIEDAD HORIZONTAL-URBANO, ubicado en la AVENIDA SUEVECHE, SUB-LOTE "A" SECCION 8 - OFICINA NRO. 2, DISTRITO DEL CERCAJO, AREQUIPA, SE LE UBICA EN SEGUNDO PISO. USO: COMERCIO. Con un área de 28.33 M² con los siguientes linderos y medidas perimétricas: POR EL FRENTES, PASADIZO COMÚN CON 4.00 ML.; POR EL FONDO CON OFICINA NRO. 5 CON LINEA DE TRES SEGMENTOS DE 1.50, 1.20 Y 2.50 ML.; POR EL COSTADO DERECHO, CORRIPILES DE PROPIEDAD DE VECINOS SALINAS CON 6.50 ML.; POR EL COSTADO IZQUIERDO PAIRES DE PASADIZO COMÚN CON 6.50 ML. FABRICA.- AMBIENTES: UN AMBIENTE Y UN BAÑO. PORCENTAJE DE PARTICIPACION.- 4.45%. AREQUIPA, 1998-Oct-26. JIL. CARLOS SUYCON FUENTES, Registrador Público.

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsal
hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM



[Handwritten signature]

La inspección de este expediente copia
fue realizada el día 25 de octubre del 2010
Luz María
Arequipa 25 OCT 2010

IMPRESION:10/06/2010 08:11:07 Pagina 2 de 5
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



13
Hecho

Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902399

Rubro B DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Rubro B PROPIEDAD HORIZONTAL-USUARIO, ubicado en la zona urbanizada, SUB-LOTE "A" SECCION 11 - OFICINA 8, DISTRITO DEL CENTRO, AREQUIPA, SE LO UBICA EN EL SEGUNDO PISO, USO.- COMERCIO, con un área de 47 m², con las siguientes lindes y medidas perimetrales: POR EL NORTE: OFICINA NRO. 2 Y PASADIZO COMUN CON LINDA DE TRES CEMENTOS DE 0.40, 0.50 Y 0.30 MTS. POR EL FONDO CON LINDA DE PROPIEDAD DE JOSE MEDINA CON UN AREA DE 10.00 M² EL COSTADO DEL FONDO, ALREDEDOR DE PROPIEDAD DE HERASUCO BALBUENA CON UN AREA DE 10.00 M² POR EL COSTADO, TROQUELADO CON LINDA NRO. 4 CON 5.00 ML. PARALELA. Situado en ambiente de oficinas. PORCIONADA DE PARTICIPACION.- 7.50%. AREQUIPA, 08-08-2010, 1115, 1115, 1115 PATRON PUBLICO, Registrador Público.



Copia Certificada
 Sin Inscripción al Dorsal de Inscripción
 Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
 A Horas : 8:00 AM



[Handwritten signature]

ROSE L. TORRES ARELLANO
AREQUIPA - CENTRO, SUR
ZONA EJECUTIVA Y SUB EJECUTIVA

IMPRESION: 10/08/2010 06:10:40 Pagina 2 de 5
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

L. D. M
Calero

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento el contrato de arrendamiento que celebran de una parte EL PROPIETARIO HECTOR VARGAS PAZ SOLDAN con D.N.I. 29396721, de ocupación su Empleado, con domicilio en la calle Elías Aguirre Nro. 107, Miraflores-Arequipa El PROPIETARIO y de la otra parte JOHAN CEPERINO LINARES CRUZ, con D.N.I. Nro. 04430536, con domicilio en la Urbanización Pablo VI, segunda etapa, manzana N, lote 32-Cercado; a quien en adelante se denominara EL ARRENDATARIO, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: EL PROPIETARIO, declara ser propietario de la tienda Nro. 3, del edificio denominado EDIFICIO GOYENECHÉ, ubicado en Ta Av. Goyeneche Nro. 329, Primer piso del mercado de Arequipa.

SEGUNDO: Que, mediante el presente acto el PROPIETARIO ALQUILA LA TIENDA INDICADA EN EL NUMERAL ANTERIOR AL ARRENDATARIO, para que la utilice como CABINAS DE INTERNET Y SERVICIOS INFORMATICOS, en la prestación de servicios al público, comprometiéndose a no subarrendarlo por ningún motivo o causa.

TERCERA: El ARRENDATARIO, por el alquiler se compromete al pago de un alquiler en la suma de US\$. 200.00 (DOSCIENTOS 00/100 DOLARES AMERICANOS) MENSUALES, los cuales se pagaran en forma adelantada y mes en pos; ASIMISMO, a la firma de la presente hace entrega de una garantía en la suma de US\$. 400.00 (CUATROCIENTOS DOLARES AMERICANOS), los que de ninguna manera, pueden ser considerados como alquiler, ya que ellos tienen por finalidad cubrir posibles daños u otros gastos que se pueda ocasionar en el inmueble o en la conclusión de contrato y de ser el caso se devolverá en forma íntegra a la entrega del bien.

CUARTA: En caso de incumplimiento de pago de dos meses de alquiler, el contrato quedara resuelto de forma automática, sin ser necesaria comunicación alguna, estando el arrendatario obligado a la entrega inmediata del bien dado en arrendamiento.

QUINTA: DEL PLAZO: El presente contrato tendrá la vigencia de UN AÑO, que se computa a partir del 01 de Mayo DEL 2010 al 01 de Mayo del 2011; plazo que podrá ser renovado si existe acuerdo de ambas partes, en caso de no mediar acuerdo se procederá de inmediato a la desocupación y entrega del bien otorgado en alquiler; quedando expresamente establecido, que no será necesario ninguna clase de requerimiento, para la entrega física, en las mismas condiciones que fue recibido

SEXTA: DEL USO DEL BIEN, MANTENIMIENTO Y DEVOLUCIÓN: El ARRENDATARIO se obliga a usar el bien materia del presente contrato en el uso exclusivo de CABINAS DE INTERNET Y SERVICIOS INFORMATICOS, con exclusión total de cualquier otra forma de uso. Asimismo, se obliga a mantenerlo en las mismas condiciones, con todos sus servicios.

SEXTIMA: DE LAS MEJORAS: El ARRENDATARIO, no podrá introducir mejoras sin el consentimiento expreso y escrito del PROPIETARIO. En cualquier caso, se entiende que cualquier modificación y

[Vertical signature/initials]

15
Rene

reparación introducida por el arrendatario quedara en exclusivo beneficio del propietario y sin reembolso alguno de su parte.

OCTAVA: DEL TRASPASO O SUB-ARRENDAMIENTO: El ARRENDATARIO asume el compromiso de no ceder, no subarrendar, ni traspasar todo o en parte LA TIENDA, no transferir a terceros el derecho de uso del mismo, en cuyo caso, quedará automáticamente resuelto el contrato, teniendo EL PROPIETARIO el derecho de iniciar la acción legal correspondiente.

NOVENA: DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: El contrato se resolverá de pleno derecho cuando el arrendatario incumpla de alguna manera las obligaciones y términos pactados en las cláusulas del presente contrato y en especial por la falta de pago de la merced conductiva.

DÉCIMA: DE LOS PAGOS A CARGO DEL ARRENDATARIO: es de cargo del ARRENDATARIO el pago de los servicios de agua, luz, tributos y los impuestos a la SONAT.

Lo Firman, ratificándose en cada una de las cláusulas precedentes y asimismo colocan su huella digital
Arequipa, 2010 Abril 21.


HECTOR VARGAS PAZ SOLDAN




JOHAN CEPERINO LINARES CRUZ

CERTIFICO: QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE
CORRESPONDE A Hector Vargas
Paz Soldan
IDENTIFICADO (A) D.N.S. 8396321

SE LEGALIZA LA FIRMA Y NO EL CONTENIDO
AREQUIPA, 23 JUN 2010




MIRA ELIZABETH MADO DE CASANO
PROFESORA
TITULAR DE AREQUIPA

ACTA DE CONCILIACIÓN Nº 1151-2010
EXP. Nº 1073-2010

CENTRO DE CONCILIACIÓN PROMOCION PARA LA PAZ SOCIAL PROPAZ
Autorizado por Resolución Viceministerial No. 165-2002-JUS
Paseje Santa Rosa Nº 104 oficina T-7 Cercado de Arequipa Telef. (54) 694686

En la ciudad de Arequipa, a los once días del mes de junio del año dos mil diez, a horas 8:30 a.m., ante mí Fresa Daiszy Valero Zegarra, con Documento Nacional de Identidad Nº 30674306, en mi calidad de Conciliadora Extrajudicial debidamente autorizada por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación Nº 4115, presentó su solicitud de conciliación el señor Carlos Santos Lopez Otarbegui, con DNI Nº 06927614, con domicilio en Ointa Gamero B-11, departamento 2, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, apoderado del señor Jorge Federico Molina Moumenn, con DNI Nº 06516638, mediante Escritura Pública Nº 0233, por ante la Notaría del Dr. Miguel Elias Villavicencio Cardenas de esta ciudad; con el objeto que le asista en la solución de un conflicto con la Academia Von Neumann, con domicilio en la avenida Goyeneche Nº 329, primer piso, tienda Nº 1, distrito, provincia y departamento de Arequipa y el señor Julio Cesar Guillen Tejada, con domicilio en la calle Gomez de la Torre Nº 115, Urbanización La Negrita, distrito, provincia y departamento de Arequipa; quienes fueron invitados a conciliar mediante comunicaciones que fueron notificadas en su domicilio.-

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.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES

Habiéndose citado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades; la primera para el día siete de junio del dos mil diez, a las ocho horas con treinta minutos y la segunda para el día once de junio del dos mil diez a las ocho horas con treinta minutos, no habiendo concurrido a las dos sesiones la parte invitada Academia Von Neumann; dejándose constancia de la asistencia a las dos sesiones de la parte solicitante el señor Carlos Santos Lopez Otarbegui apoderado del señor Jorge Federico Molina Moumenn, así como se deja constancia de la asistencia de solo a la segunda sesión del invitado el señor Julio Cesar Guillen Tejada; por lo que se dio por concluida la Audiencia y el procedimiento de Conciliación. Por esta razón se extiende la presente acta dejando expresa constancia que la conciliación no puede realizarse por este hecho y que las controversias sobre las que se pretendía conciliar eran las siguientes:

DESCRIPCION DE LAS CONTROVERSIAS

- Entrega de posesión de la tienda Nº 1 del primer piso, oficina Nº 2 y 5 del segundo piso, oficina Nº 6 del tercer piso ubicada en el bien inmueble de la avenida Goyeneche Nº 329, distrito, provincia y departamento de Arequipa.
- Desalojo por precario.
- Cobro de daños.

Fresa Daiszy Valero Zegarra
Conciliadora Extrajudicial
Reg. Nº 4115
Agencia de Conciliación Familiar
Reg. Nº 1144

[Handwritten signature]
06927614
[Handwritten signature]

[Handwritten notes]
y no
2010
E

MIGUEL VILLAVICENCIO CARDENAS

ABOGADO - NOTARIO DE AREQUIPA

TESTIMONIO

SCRITURA: 0577

KARDEX: 0594

PODER GENERAL Y ESPECIAL

QUE OTORGA: JORGE FEDERICO MOLINA MOUMENN

A FAVOR DE: JOSE VICTOR GONZALEZ PAZ SOLDAN

INTRODUCCION. - En la ciudad de Arequipa a los quince (15) días del mes de Julio del año dos mil diez (2010); ante mí, MIGUEL ELIAS VILLAVICENCIO CARDENAS, Abogado - Notario Público de esta Ciudad; con Oficio Notarial sito en la Avenida Ejército 307 oficina 104 del distrito de Yanahuara. **COMPARECE:** =====

JORGE FEDERICO MOLINA MOUMENN. - Identificado con Documento Nacional de Identidad 06516638, sufragante en las últimas elecciones, quien manifestó ser peruano, soltero y domiciliado en Urbanización Señorial A-17, Distrito de Gaysa, Provincia y Departamento de Arequipa. Quien procede por derecho propio. =====

El compareciente es inteligente en el idioma castellano, obra con capacidad, libertad y conocimiento, he cumplido con identificarlo con el documento por el presentado. Se deja constancia que se extiende este documento con prescindencia de minuta. =====

El compareciente expone que **OTORGA PODER GENERAL Y ESPECIAL** a favor de **JOSE VICTOR GONZALEZ PAZ SOLDAN**, identificado con Documento Nacional de Identidad 29521169, para que en representación de su persona, acciones y derechos quede: =====

A) FACULTADES DE ADQUISICIÓN Y DISPOSICIÓN. - El apoderado podrá realizar cualquier acto de administración, gestión y disposición (compra y/o venta), respecto de los bienes del poderdante sean muebles, inmuebles, vehículos motorizados, equipos y maquinarias, acciones, valores en consecuencia podrán comprar, vender, permutar, celebrar particiones, celebrar contratos de suministro, donar, aceptar donaciones y/o legados, celebrar contratos de mutuo como mutuante o mutuatario, arrendar o tomar en arrendamiento cualquier clase de bienes, otorgar y aceptar fianzas y en general celebrar cualquier otro contrato nominado; también podrá otorgar y cancelar hipotecas, anticresis, garantías mobiliarias, o cualquier otra garantía real. En virtud de este poder el apoderado queda facultado para negociar y pactar las diversas condiciones de los diferentes actos de disposición y gestión antes mencionados, así como para realizar cualquier gestión o trámite administrativo requerido para la realización de tales actos. Se deja expresa constancia que el apoderado podrá cobrar y recibir cualquier suma de dinero que sin importar el concepto, monto, o moneda pudiera corresponder a su patrimonio o en su beneficio o en su nombre en cuyo caso podrá efectuar el correspondiente

Miguel Villavicencio Cardenas
NOTARIO DE AREQUIPA



Serie B - N° 1086946

cobro de cheques en la institución financiera o bancaria que corresponde, en todo caso podrá otorgar recibos y cancelaciones, firmar minutas, escrituras públicas y cualquier otro documento que sea necesaria para cumplir a cabalidad el encargo, con las facultades contenidas en el Artículo 156 del Código Civil.

B) FACULTADES ADMINISTRATIVAS.- Podrá representarlo ante toda autoridad pública o privada sean estas civiles, políticas, Ministerios, Poderes Judiciales, Administrativas, Concejos Distritales, Provinciales, Essalud, Telecomunicaciones, Sociedad Eléctrica, Sedapar, Sunat, Sunarp, Registros Públicos, Peit, Indecopi, Oficina de Normalización Previsional (ONP), AFP y Ministerio Público, con plenas facultades pudiendo realizar toda clase de trámites, presentar documentos, suscribir, firmar documentos, demandas, subsanaciones, aclaraciones, ampliaciones, reclamos, formular denuncias y medios impugnatorios y ante cualquier otra autoridad vinculadas con su persona y derechos sin limitación alguna; con las facultades de suscribir, presentar y retirar documentos, con las facultades más amplias previstas en la Ley de Procedimiento Administrativo General 27444.

C) FACULTADES BANCARIAS Y FINANCIERAS.- Representarlo en todo lo relacionado con solicitar créditos, trámites de préstamos ante cualquier entidad del sistema bancario y financiero, persona natural o jurídica, así como para constituya en fiadora solidaria o avalista de terceros; en tal sentido podrán suscribir sea como titular, fiadora solidaria y/o avalistas; las solicitudes de crédito, contratos de mutuo y las ordenes de desembolso, podrá suscribir como titular, solidaria y/o avalista; el o los títulos valores representativos de los montos recibidos por préstamo; cerrar cajas de seguridad; girar, aceptar, cobrar, renovar, endosar, desavalar y protestar cheques, letras de cambio, vales, pagares, giros, certificaciones, embarque, conocimiento, pólizas, warrants, descuento de letras, cartas de arrendamiento, financiero, cartas de crédito y cualquier otra clase de títulos valores, leyes especiales, documento mercantiles y civiles; otorgar recibos, comprobantes de pago, cancelaciones, sobregirarse en cuentas corrientes con garantía, solicitar toda clase de préstamos, avances, sobregiros, otorgar y recibir garantías reales, y de cualquier otra categoría, hipotecaria, garantía mobiliaria, y en general podrá suscribir cualquier otra documentación requerida por las instituciones crediticias. Hasta que ella o los solicitantes logren el desembolso correspondiente, incluirá en aquellos documentos que conlleven convenios de renegociación de deuda. Abrir y cerrar cuentas de ahorro o cuentas corrientes en monedas nacional o extranjera.

Miguel Villavicencio Cárdenas
NOTARIO DE AREQUIPA

MIGUEL VILLAVICENCIO CARDENAS

ABOGADO - NOTARIO DE AREQUIPA

22
Villavicencio

cualquier entidad bancaria o financiera, efectuar retiros y depósitos, solicitar
formas, estados de cuenta o realizar cualquier otro trámite bancario sin ninguna
limitación, realizar depósitos a plazo fijo, cobrar certificados, dividendos, utilidades, o
cualquier otro concepto que les correspondan a los poderdantes sin ninguna limitación,
aplicados, activar y desactivar tarjetas de crédito y débito. =====
FACULTADES JUDICIALES.- Accionar, interponer y/o continuar demandas,
presentarlo en procesos judiciales en los cuales tenga la calidad de demandante o
demandado, denunciante o denunciado o como tercero, pudiendo apersonarse en
cualquier proceso, gozando de las facultades que establecen los Artículos 74 y 75 del
Código procesal civil, pudiendo en consecuencia demandar, denunciar, reconvenir,
asistir demandas, reconveniones o denuncias, desalojar, desistirse del proceso y
en la pretensión, allanarse a la pretensión, renunciar a derechos o cobro de dinero,
realizar cobros, conciliar judicial o extrajudicial, transigir, ratificarse, someter a arbitraje
las pretensiones controvertidas, prestar declaraciones de parte o como testigo, practicar
conocimiento de documentos, exhibición de documentos, asistir a audiencias como
representante; trazar medidas cautelares antes de iniciarse un proceso o dentro de este,
recoger contracautela real o personal comprendiendo esta última la caución juratoria,
velar órganos de auxilio judicial, plantear nulidades, desalojar y ejecutar medidas
cautelares y desalojos. =====
El presente poder no podrá ser tachado de nulo o de insuficiente, para los fines que
se otorgan, para lo que su apoderado podrá firmar todos los documentos públicos y/o
privados que fueren necesarios para el fiel cumplimiento del mandato otorgado. =====
INSERTOS: =====
Artículo ciento cincuenta y seis (156) del código civil: disposición de propiedad del
representado.- para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes se
requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública bajo sanción
de nulidad. =====
Artículo setenta y cuatro del Código Procesal Civil (74): La Representación Judicial
confiere al representante las atribuciones y potestades generales que corresponden al
representado, salvo aquellas para las que la ley exige facultades expresas. La
representación se entiende otorgada para todo el proceso incluso, para la ejecución de
sentencia y el cobro de costas y costos, legitimando al representante para su
intervención en el proceso y realización de todos los actos del mismo, salvo aquellos
exclusivos del representado. =====

Miguel Villavicencio Cardenas
NOTARIO DE AREQUIPA

Serie B - N° 1086947



Miguel Villavicencio Cárdenas
NOTARIO DE AREQUIPA



Artículo setenta y cinco del Código Procesal Civil (75): Se requiere otorgar facultades especiales para realizar todos los actos de disposición de sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconvenir, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, sustituir o representar procesal y para los demás actos que exprese la ley. El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad. No se presume la otorgación de facultades especiales no conferidas explícitamente.

CONCLUSION: Enterado el otorgante del contenido, alcances y efectos de este instrumento por la lectura que el hace, se ratifica sin modificación y procede a firmar e imprimir su huella digital junto conmigo. Doy fe. Inicia en folio - serie 1086945 vuelta y termina en el folio - serie 1086947. Doy fe.

Jorge Federico Molina Mourner
Firmó el: 15 JUN 2010

EL PROCESO DE FIRMA(S) CONCLUIDO
15 JUN 2010

TESTIMONIO

ESTOY A FAVOR DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO. LA MISMA QUE HE SUSCRITO SIN MODIFICACION ALGUNA Y EXPIRO ESTE TESTIMONIO DE ACUERDO A LA LEY QUE RIGE EN AREQUIPA A LOS 16 JUN 2010



Miguel Villavicencio Cárdenas
NOTARIO DE AREQUIPA





Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP

23
Sanchez

INSCRIPCIÓN DE INSCRIPCIÓN

ZONA REGISTRAL N° XII - SEDE AREQUIPA
OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA

TITULO N°	:	2010-00053949
Fecha de Presentación	:	16/06/2010

Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente :

ACTO	PARTIDA N°	ASIENTO
OTORGAMIENTO DE MANDATO Y PODER	11167152	A0001

Derechos pagados : S/ 18.00 nuevos soles, derechos cobrados : S/ 18.00 nuevos soles
y Derechos por devolver : S/ 0.00 nuevos soles.
Recibo(s) Número(s) 00005312-06. AREQUIPA, 18 de Junio de 2010.



K. Sanchez
 KATHY SANCHEZ MORENO ARAGON
 Registrador Público (a)
 Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

Partida N° 01156864



CERTIFICADO LITERAL
ATENCION 194051 REC.
DERECHOS S/ 360.00 PECH 05 OCT 2010
ESTE CERTIFICADO NO ES VALIDO SI NO PRESENTA FIRMA DEL CERTIFICADOR

Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902399

Rubro A ANTECEDENTE DOMINIAL

Rubro A ANTECEDENTE DOMINIAL
Asiento 001 La Asociación de Independización corre en la
93474.-



Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
ay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

eg.iteh0301 IMPRESION:25/10/2010 14:54:02 Pagina 1 de 6
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

pag. 18-2009.12.11-14:51:45



42 2002



PERÚ
Ministerio de Justicia

Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902399

Rubro C TITULOS DE DOMINIO

Rubro C
Asiento 041
LA INDEPENDIZACION SE HACE EN VIRTUD DEL PRECIO PAGADO POR SU PROPIETARIO DON JORGE FEDERICO MOLINA MANSO, PERUANO, REGISTRADO EN RECURSO DE FECHA 22 DE OCTUBRE DE 1996, IRONDIAMENTE LEGALIZADO EN EL REGISTRO DE VICTOR YANAGUAS S.A. Asiento: 98146141 Presentado: 1996-Oct-20, hora: 00:12:31, derechos: S/. 15.00 Recibo: 00727811, mov.: 10165171, Reg.: 14589 AREQUIPA, 1996-Oct-20. 31 CARLOS BUSTOS FUENTES, Registrador

Rubro C
Asiento 092
RECTIFICACION se certifica el asignado al rubro C que anulado, en el sentido de que también son propietarios del inmueble inscrito en esta ficha don Néstor Vargas Paz Meléndez esposa de María Victoria Vargas concurando así del antecedente registral ficha 9347 que por Escritura de Partición de bienes y adjudicación de fecha 23-11-96, suscrita ante notario Sr. César Fernández S. se procedió a hacer la partición adjudicándose este inmueble a favor exclusivo de don JORGE FEDERICO MOLINA MANSO, peruano, valor S/. 9,544.00 Asiento: 0112183 Presentado: 1996-dic-05, hora: 06:27:44, derechos: S/. 15.00 Recibo: 00761111, mov.: 10178236, Reg.: 0375805 AREQUIPA, 1996-dic-04. 3159, ELIAN LAIZA GARCERAN, Registrador

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
Hay Títulos Suspendingse No Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

aguiñe0301 IMPRESION:25/10/2010 14:54:02 Pagina 3 de 6
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendingse



Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902399

Rubro D GRAVAMENES Y CARGAS

Rubro D POSTERIORES A LA INDEPENDENCIA.-
 Asiento 001 HIPOTECA.- PRIMERA CONSTITUIDA POR SUS PROPIETARIOS EN FAVOR DEL BANCO DEL SUR DEL PERU, HASTA POR LA SUMA DE US\$ 20,000.00 CON SUS INTERESES Y ENCARGOS POR TODAS LAS DEUDAS DIRECTAS E INDIRECTAS CONTRAIDAS CON EL BANCO O POR AQUELLAS QUE CONTRAJERAN EN LO SUCRATIVO SEGUN CONSTA EN PUBLICA DEL 26 DE OCTUBRE DE 1995 NOTARIO.-DR. J. DOMINGOS VELAZQUEZ, N.º 440, CALLE DE LA UNIÓN 21 DEL D.º DE AREQUIPA DEL DISTR. D.º.º. 97008, LEG. 2.º-19757, REG. 5/ 440, RECIBO N.º 12119. C.M.T. 96661, AREQUIPA, 31 DE OCTUBRE DE 1995. ESTAMPADO EN ELAR EN LA OFICINA DEL CAMBIO.- REGISTRADOR PUBLICO.-



MEDELA CASTELAR.-EL SIGUIENTE CERTIFICADO EN ESTA FECHA SE HALLA SUJETO A DEPOSITA SOBRE UNIDAD DE ACTO JURIDICO, MEDIANTE DE INSCRIPCION EN REGISTRO EN FAVOR DE CAROS Y PERANUCIOS SEGUIDO POR JULIO DOMINGO CONSUELO VELAZQUEZ EN FAVOR DE JOSE VICTOR GONZALES PALA DONDE SE HALLA SUJETO A DEPOSITA EN FAVOR DE GONZALES, COMPLEJO FERNANDO ELIO VARGAS EN FAVOR DE ANITA Y PRESENTE FUNDAMENTO DEL Jefe DEL SECCION JUDICIAL CIVIL DONDE SE ANOTA LA PRESENTE FUNDAMENTO DEL SECRETARIO EJECUTO MARCELA AVARA INSTANTE DE RELACION N.º 17 DEL 19-01-97, P.ºS. A N.º 13.24, DIA 21-06-97, N.º 74420, D.º.º. 8-9617, F.º.º. 13.20, REC. N.º 492034, I-93460, AREQUIPA, 19 DE AGOSTO DE 1997, F.º.º. 13.20, REC. N.º 492034, REGISTRADOR PUBLICO.-

POSTERIORES A LA INDEPENDENCIA.-
 ANOQUIZADO EN OCTUBRE 28 3114, CALLE DE LA UNIÓN 21 DEL D.º DE AREQUIPA DEL DISTR. D.º.º. 97008, LEG. 2.º-19757, REG. 5/ 440, RECIBO N.º 12119. C.M.T. 96661, AREQUIPA, 31 DE OCTUBRE DE 1995. ESTAMPADO EN ELAR EN LA OFICINA DEL CAMBIO.- REGISTRADOR PUBLICO.-

Copia Certificada
 Sin Inscripción por los Sistemas de Inscripción
 No hay Títulos Suspendidos por los Sistemas de Inscripción
 A Horas : 8:00 AM

#guilleh0001 IMPRESION:26/10/2010 14:54:02 Pagina 4 de 6
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

740-10-2000-20-22-14:52:46



Guille
 DORA AMPARO GUILLEN HERRERA
 CERTIFICADORA REGISTRAL
 Calle Registral N.º 201 - Sede Arequipa



PERÚ Ministerio de Justicia

Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902399

Rubro F REGISTRO PERSONAL

Rubro F NINGUNO - AREQUIPA, 1988-Oct-28 2115, CANTOS, OTTO ALBERTO, Registrador Público
Admisión 001



Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
Hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción.
A Horas : 8:00 AM

agulle/v0301 IMPRESION:25/10/2010 14:54:02 Pagina 5 de 6
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



[Handwritten signature]



PERÚ
Ministerio de Justicia



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XII - SEDE AREQUIPA
OFICINA REGISTRAL AREQUIPA
N° Partida: 01156864

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
AV GOYENECHÉ, SECCIÓN 11, OF. 5 SUB LOTE A ZONA CERCADO
AREQUIPA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : CANCELACIONES
E00001

LEVANTAMIENTO DE DEMANDA: Se levanta la demanda que contiene el segundo párrafo del asiento N° 0001 del rubro d) de la presente partida por haberse dispuesto mediante resolución N° 001-97 de fecha 1999.07.20 expedida por el Juez del segundo Juzgado especializado Civil Dra Marcela Rendon Rojas Sr Samuel Cornejo, habidamente consentida Exp. N° 2807-97. Así consta del legajo archivado N° 00307791-99 (demanda que recayó en la ficha matriz N° 93474.

El título fue presentado el 11/06/2010 a las 02:29:33 AM hora local bajo el N° 0000-00052106 del Tomo Diario 2051. Derechos cobrados S/ 230.00 nuevos soles con Rubro(s) Número(s) 00005000-02.-AREQUIPA, 24 de Junio de 2010.

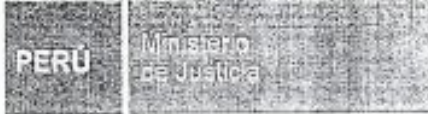
Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsal
hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM



[Signature]
DOÑA AMPARO GUILLEN HERRERA

agulleh0001 IMPRESION:25/10/2010 14:54:02 Pagina 6 de 6
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

Partida N° 01156857



CERTIFICADO LITERAL
ATENCION 194055 REC.
DERECHOS S/ A. REC. 36.00 FECHA 25 OCT 2010
ESTE CERTIFICADO NO ES VALIDO SI NO PRESENTA FIRMA DEL CERTIFICADOR

Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00902389

Libro A ANTECEDENTE DOMINIAL

A ANTECEDENTE DOMINIAL:
001 La Anotación de Independización corre en La Ficha No. 003474.-

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorso
Hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM



Juliano Guillen H
JULIEN HERRERA

ag.ullenh0301 IMPRESION:25/10/2010 14:51:05 Pagina 1 de 6
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



C2

Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902389

B DESCRIPCION DEL INMUEBLE

B
 001 PROPIEDAD HORIZONTAL-URBANO, ubicado en la AVENIDA G. VENEZUELA, SUB-LOTE 2, SECCION 8 - OFICINA NRO. 2, DISTRITO DEL CERRO, AREQUIPA, SE LE UBICA SEGUNDO PISO. USO: COMERCIO. Con un Área de 26.03 Mts² con los siguientes linderos y medidas perimétricas: POR EL FRENTAL: CALLE Y PASADIZO COMÚN CON 4.00 ML.; POR EL FONDO CON OFICINA NRO. 5 CON LINEA DE TRES SEGMENTOS DE 1.50, 1.20 Y 2.50 ML.; POR EL COSTADO DERECHO, CON LINEA DE PROPIEDAD DE LOS SEÑOROS SALINAS CON 6.50 ML.; POR EL COSTADO IZQUIERDO CON LINEA DE PASADIZO COMÚN CON 6.50 ML. FABRICA.- AMBIENTES: UN AMBIENTE Y UN BAÑO. PORCENTAJE DE PARTICIPACION.- 4.45%. AREQUIPA, 1998-Oct-29. 31. REGISTRO DE PROPIEDADES, Reg. de Arrendamiento Público.

Copia Certificada
 Sin Inscripción al Dorsal
 Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
 A Horas : 8:00 AM

egulfeh0201: IMPRESION:25/10/2010 14:51:05 Pagina 2 de 6
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



[Handwritten signature]



C3

Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00902389

C TITULOS DE DOMINIO

C 001 LA INDEPENDIZACION SE HACE EN VIRTUD DEL PEDIDO FORMULADO POR SU PROPIETARIO DON JORGE FEDERICO MOLINA MOUMENY, PERUANO, SOLTERO, RECURSO DE FECHA 23 DE OCTUBRE DE 1998. DEBIDAMENTE LEGALIZADO POR EL NOTARIO DR. VICTOR TINAGERO. ASIENTO: 98146141 Presentado: 1998-Oct-23, hora: 08:27:31, derechos: S/ 23.00 Recibo: 00727811, mov.: I0165171, leg.: 002-58 AREQUIPA, 1998-Oct-23 3115, CARLOS SUTRON FUENTES, Registrador Público.

C 002 RECTIFICACION; se rectifica el asiento rubro c), en el sentido de que también son propietarios del inmueble inscrito en esta ficha don Néctor Vargas Paz Soldán y su esposa Rosa Lizares Durán de Vargas con todo así del antecedente registral ficha 93474 y que por escritura de Ventación de Bienes y Adjudicación de fecha 23-11-99 ante notario Dr. Oscar Fernández P. se procede a efectuar la partición adjudicándose este inmueble a los excluyentes de don JORGE FEDERICO MOLINA MOUMENY peruano, soltero valor S/ 5.666.00 Asiento: 98159193 Presentado: 1999-Dic-15, hora: 08:23:40, derechos: S/ 23.00 Recibo: 00761989, nov.: I019236, leg.: 00238968, AREQUIPA, 1999-Dic-04. 3158, ELAR LUIS ABARCA DEL CARPIO, Registrador Público.

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
Títulos Suspendidos y Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

eguliah0301 IMPRESION:25/10/2010 14:51:05 Pagina 3 de 6
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

49 ciento
nada

PERU

Ministerio
de Justicia

C4

Registro de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902389

GRAVAMENES Y CARGAS

ANTERIORES A LA INDEPENDIZACION.-
 HIPOTECA.- PRIMERA CONSTITUIDA POR SUS PROPIETARIOS A FAVOR DEL BANCO DEL SUR DEL PERU, HASTA POR LA SUMA DE US\$ 99,000.00, ASIMISMO RESPONDERAN POR TODAS LAS DEUDAS DIRECTAS E INDIRECTAS CONTRAIDAS CON EL BANCO POR AQUELLAS QUE CONTRAJERON EN LO SOCESIVO, SEGUN ESCRITURA PUBLICA DEL 26 DE OCTUBRE DE 1995. NOTARIO.-DR. J. RODRIGUEZ VELARDE. PRS. A HS. 08:21 DEL DIA 27-OCT.-1995. TOMO 1 DEL DIARIO. ASTO. 87808. LEG. E- 00087477 DE 1995. 440.86. RECIBO NRO. 230570. C.M.I. 06661. AREQUIPA, 31 DE OCTUBRE DE 1995. FIRMA DR. ELAR LUIS ASARCA DEL CARRIO.- REGISTRADOR PUBLICO.-

MEDEIA CAUTELAR.-EL INMUEBLE INSCRITO EN ESTA FICHA SE HALLA SUJETO A DEMANDA SOBRE NULIDAD DE ACTO JURIDICO NULIDAD DE INSCRIPCION REGISTRAL Y PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS SEGUIDO POR JULIO ROBERTO GONZALES VELASQUEZ CONTRA DE JOSE VICTOR GONZALES PAZ SOLDAN, EMILIANA BEATRIS MOLINA MOUNENI DE GONZALES, OSWALDO FERNANDO KLOY VARGAS PAZ SOLDAN, ENRIQUETA GONZA GORDILLO CACERES DE VARGAS Y JORGE FEDERICO MOLINA MOUNENI SE ANOTA LA PRESENTE POR CUMPLIMIENTO DEL JUZE DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL SECTOR HUANCA APAZI CON INTERVENCION DEL SECRETARIO ELADIO GARCIA APAZA MEDIANTE RESOLUCION NRO. 00187 DEL 19-08-97. PRS. A HS. 13.24, DIA 22-08-97. ASTO. 74400. LEG. E-00174466 DE 1997. PAGADOS S/. 13.00. REC. NRO.-495035. I-93460. AREQUIPA, 1997 AGOSTO 25. FIRMA DR. ALDO E. ESCAREA BENVITEZ. REGISTRADOR PUBLICO.-

POSTERIORES A LA INDEPENDIZACION.-NINGUNA.
 AREQUIPA, 1998 OCTUBRE 3115, CARRIO EUTRON SUENTES, REGISTRADOR Pùblico.

HIPOTECA.- su propietario a favor de JORGE ENRIQUE SUAREZ CHAVEZ, hasta por la suma de US\$ 18,000.00 para garantizar tanto la suma Mutuada de US\$ 12,000.00 como los intereses que genere la misma hasta su total cancelación. según ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 1999.08.17 OTORGADO POR NOTARIO PUBLICO CARLOS E. GOMEZ DE LA TORRE. As. Asto: 99240155 Presentado: 1999-Dic-09, hora: 15:44:52, derechos: S/. 104.00 ROL: 00989572, 00994466, mov.: 10259340, leg.E: 00339816, AREQUIPA, 1999-Dic-20. 3104, Pdo. Dra. MARIA ALEJANDRA ALVARADO ACO, Registrador Pùblico.

Copia Certificada
Sin Inscripción por el caso
Horas suspendidos y/o pendientes de inscripción
Horas: 8:00 AM

sgutfeh0301 IMPRESION:28/10/2010 14:51:05 Pagina 4 de 6
 No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902389

F REGISTRO PERSONAL

F NINGUNO.- AREQUIPA, 1998-Oct-28. 3115, CARLOS GUTIERREZ FUENTES, Registrador
001 Público.

[Handwritten signature]

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

agulleiro0301 IMPRESION:25/10/2010 14:51:05 Pagina 5 de 6
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



[Handwritten signature]
DOÑA ANA MARÍA GUILLEN HERRERA
CERTIFICADORA REGISTRAL
Zona Registral N° 02 - Sede Arequipa

Pág. 1F-2000.12.11-14:51:19

Zona Registral N° 02 - Sede Arequipa:

Dirección: Calle Ucayali N° 117, Cercado, Arequipa. Tel.: 246171 • Comand. J. La Merced N° 503 - 514 y 520, Cercado. Tel.: 522978 • Itlay-Mallanca

Partida N° 01156857

5.1 cancelaciones
L. 2001



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XII - SEDE AREQUIPA
OFICINA REGISTRAL AREQUIPA
N° Partida: 01156857

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
AV GOYENECHE, SECCION 8 OFICINA 2 ZONA CERCADO
AREQUIPA**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : CANCELACIONES
E00001

LEVANTAMIENTO DE DEMANDA: Se levanta la demanda que contiene el segundo párrafo del asiento N° 0001 del rubro d) de la presente partida por haberse dispuesto mediante resolución N° 001-97 de fecha 1999.07.20 expedida por el Juez del segundo Juzgado especializado Civil Dra Marcela Rendon Rojas Sr Samuel Cornejo, debidamente consentida Exp. N° 2807-97. Así consta del legajo archivado N° 00307791-99 (demanda que recayó en la ficha matriz N° 93474).

El título fue presentado el 11/06/2010 a las 09:29:03 AM hora S. bajo el N° 040-00052106 del Tomo Diario 2051. Derechos cobrados S/ 204.00 nuevos soles con Rubro(s) Número(s) 00005000-02.-AREQUIPA, 24 de Junio del 2010.

Copia Certificada
Sin Inscripción al Documento
ay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM



[Handwritten signature]

agulleh0301 IMPRESION:25/10/2010 14:51:06 Pagina 6 de 8
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

Partida N° 01156843

52
01156843
7-0002



CERTIFICADO LITERAL
ATENCIÓN: 194058
DERIVADOS \$/ 42.00 TONAJE: 2.5 OCT. 2010
ESTE CERTIFICADO NO ES VALIDO SI NO PRESENTA FIRMA DEL CLASIFICADOR

SE HACE CONSTAR QUE EN ESTA PARTIDA EXISTE TITULO PENDIENTE
Con Cod. Est. 92925 - 2010
Sector: *Compan Venta*

Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00902371

Rubro A ANTECEDENTE DOMINIAL

Rubro A ANTECEDENTE DOMINIAL:
Asiento 001 La Acreditación de Independización ocurre en La Ficha No. 93474.-



Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
en Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

caegarral0001 IMPRESION:25/10/2010 14:50:09 Pagina 1 de 7
Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : 2010-00382825

53. *[Handwritten]*



Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00902371

Rubro B DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Rubro B
Asiento 001 PROPIEDAD INMUEBLE- URBANO, ubicada en la AVENIDA GOSWICHI N°329, SUB-LOTE A SECCION NRO.1, TIGLA NRO.1, primer piso DEL DISTRITO DEL CERCAO - AREQUIPA, con un área de 30.45 m², UBICADO EN PAISAJE VERDE, DESTINADO A COMERCIO.- Con las siguientes linderos y medidas perimétricas: POR EL FRENTE, AVENIDA GOSWICHI con 4.89M.; POR EL FONDO, ESCALERAS con 4.09M.; POR EL COSTADO DERECHO.- PARQUEO DE RESERVA SALINAS con 7.61M.; POR EL COSTADO IZQUIERDO, PARADISO COMER con 7.61M.; TUBERIA.- NOROCCIDENTE.- UN ACQUENTE y UN BAÑO. Formulario de participación: 4.704 AREQUIPA, 1998-mar-26. Tit. CARLOS SUTRAN FUENTES, Registrador Público.

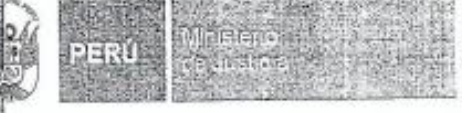


[Large diagonal watermark text:]
Copia Certificada
Sin Inscripción al Dominio
en Titulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

czegarrak001 IMPRESION:25/10/2010 14:50:03 Pagina 2 de 7
Se deja constancia que existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos : 2010-00052505



3-4 Corrección
7/12/10



Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00902371

Rubro C TITULOS DE DOMINIO *

Rubro C Asiento 001 La independencia se hace en virtud del PEDIDO FORMADO POR SU PROPIETARIO DON JUAN FEDERICO MOLINA MONTEN, PERUANO, SOLTERO, según SOLICITUS DE FICHA 1998-10-22, DEBIDAMENTE LEGALIZADO POR NOTARIO PABLO V. TERNANZAS LOZA, Asiento: 00145181 Presentado: 1998-oct-22, hora: 09:12:31, derechos: S/ 15.00 Recibo: 00727811, mov.: 10165171, leg.: 00218898, AREQUIPA, 1998-oct-20. 3150 CARLOS RIVAN PUEBLES, Registrador Público.

Rubro C Asiento 002 RECTIFICACION Se rectifica el asiento 1 sobre el que antecede en el sentido de que también son propietarios, del inmueble inscrito en esta Ficha don Hector Vargas Paz-Soldani y su esposa Rosa Lindavaca Duran de Vargas conyugales así del antecedente registral ficha 07474 y que por escritura de Partición de bienes y adjudicación de fecha 22-11-98 otorgada ante notario Dr. Carlos Fernández D. se procede a abstruir la partición adjudicándose este inmueble y averas exclusivo de Don JUAN FEDERICO MOLINA MONTEN DE ESTADO CIVIL SOLTERO Y PERUANO, por un valor de S/ 6.000.00. Asiento: 00150182 Presentado: 1998-dic-15, hora: 20:22:46, derechos: S/ 24.00 Recibo: 00761989, mov.: 10170238, leg.: 00158898, AREQUIPA, 1998-dic-14. 3150 ELIAN SAIZ AZARCA DEL CAJPIO, Registrador Público.



Copia Certificada
Sin Inscripción en el Dorsal
de Pendientes de Inscripción
A Horario M
en Títulos Suspendidos

IMPRESION: 25/10/2010 14:50:09 Pagina 3 de 7
Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : 2010-00052525



Reg. 10-2008.12.11-14:50:18

Partida N° 01166843

55 - 2000-12-11-14:50:18



Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902371

Rubro C de aclarar el asiento que antecede, en el sentido que la inscripción se ha efectuado de oficio, en aplicación del Art. 169 del Reglamento. Asiento: 99189193, Pesantado: 1598-Dic-15, hora: 08:25:45, Derechos: N/470.00 Recibo: 00761984, mor.: 79178236, leg.: 00258058, ABOGADO, 1999-Iun-06, 3150, SEAR SUR, AGENCIA DEL CARPITO, Registrador Público.



Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
en Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

czegarra0301 IMPRESION:25/10/2010 14:50:09 Pagina 4 de 7
Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : 2010-00092825



Pag. 20-2000-12-11-14:50:18

57 *cancelado*
Ynelt



Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00902371

Rubro F REGISTRO PERSONAL

Rubro y HEDUHO.- AREQUIPA, 1999-Oct-29, 3115, CARLOS DORTCH SUENTES, Registrador
Adento 091 PwLise.



Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
en Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

ezegarrá0301 IMPRESION:25/10/2010 14:50:09 Pagina 6 de 7
Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : 2010-00092305



[Handwritten signature]

Partida N° 01156843



SUNARP
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL
 DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XII - SEDE AREQUIPA
 OFICINA REGISTRAL AREQUIPA
 N° Partida: 01156843

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
 AV GOYENECHE, SECCION 1, TIENDA NRO.1 SUB LOTE A ZONA CERCADO
 AREQUIPA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 RUBRO : CANCELACIONES
 E00001

LEVANTAMIENTO DE DEMANDA: Se levanta la demanda que contiene el segundo párrafo del asiento N° 0001 del rubro d) de la presente partida por haberse dispuesto mediante resolución N° 001-97 de fecha 1999.07.20.00 expedida por el Juez del segundo juzgado especializado Civil Dra Marcela Rendon Rojas Sed. Samuel Cornejo, debidamente consentida Exp. N° 2807-97. Asi consta del legajo archivado N° 00307791-99 (demanda que recayó en la ficha matriz N° 93474).

El titulo fue presentado el 11/06/2010 a las 09:29:03 AM horas, bajo el N° 2010-00052106 del Tomo Diario 2051. Derechos cobrados S/ 280.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00005000-02 -AREQUIPA, 24 de Junio de 2010.



Copia Certificada
Sin Inscripciones y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM



Caru

Se deja constancia que existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos : 2010-00092925
 csegara0301 IMPRESION: 25/10/2010 14:50:06 Pagina 7 de 7

Partida N° 01118864

50 2010

TENOR

29 de Agosto de 2010

FECHA 0000000001

PARTIDA 01181188

DER PAG 1.3000

RUC

C1
PROPIEDAD INMUEBLE
 Ficha No: 00093474

Libro A **ANTECEDENTE DOMINIAL**

Libro A Urbanización inscrita a fs. 123 del tomo 328.
 Folio 001 La anotación de la independización corre a Fs. 123 del tomo 328.

[Handwritten signature]

Copia Informativa
 El Reverso se encuentra en blanco
 No tiene Validez Para Ningún Trámite
 Administrativo, Judicial y Otros

poselara0301 IMPRESION 23/10/2010 11:56:20 Pagina 6 de 18

PERU

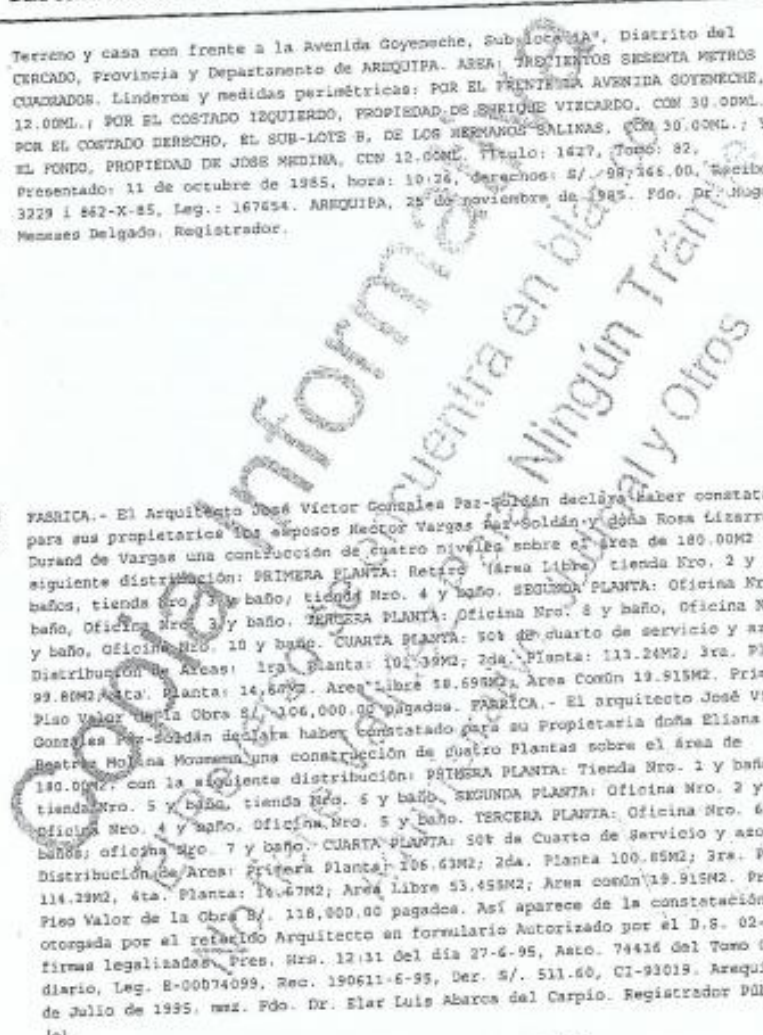
Oficina Registral de Arequipa

C2
PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00093474

Formulario B DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Formulario B
Cuenta 001
Terreno y casa con frente a la Avenida Goyeneche, Sub-Localidad, Distrito del CERCAJO, Provincia y Departamento de AREQUIPA. AREA: TRECIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS. Límites y medidas perimétricas: POR EL COSTADO AVENIDA GOYENECHE, CON 12.00ML.; POR EL COSTADO IZQUIERDO, PROPIEDAD DE SANTIAGO VINCARDO, CON 30.00ML.; POR EL COSTADO DERECHO, EL SUB-LOTE B, DE LOS HERMANOS SALINAS, CON 30.00ML.; Y POR EL FONDO, PROPIEDAD DE JOSE MEDINA, CON 12.00ML. Título: 1477, Tomo: 82, Presentado: 11 de octubre de 1985, hora: 10:26, Derechos: S/ 98,166.00, Recibo: 3229 i 862-X-85, Leg.: 167454. AREQUIPA, 25 de noviembre de 1985. Pdo. Dr. Hugo Meneses Delgado, Registrador.

Formulario B
Cuenta 002
FABRICA.- El Arquitecto José Víctor González Paz-Soldán declara haber constatado para sus propietarias las esposas Néctor Vargas Paz-Soldán y doña Rosa Lizarraga Durand de Vargas una construcción de cuatro niveles sobre el área de 180.00M2 con la siguiente distribución: PRIMERA PLANTA: Retiro, Área Libre, tienda Nro. 2 y dos baños, tienda Nro. 3 y baño, tienda Nro. 4 y baño. SEGUNDA PLANTA: Oficina Nro. 1 y baño, Oficina Nro. 3 y baño. TERCERA PLANTA: Oficina Nro. 8 y baño, Oficina Nro. 9 y baño, Oficina Nro. 10 y baño. CUARTA PLANTA: sot de cuarto de servicio y azotea. Distribución de Áreas: 1ra. Planta: 101.39M2; 2da. Planta: 113.24M2; 3ra. Planta: 99.86M2; 4ta. Planta: 14.67M2. Área Libre 58.69M2, Área Común 19.915M2. Primer Piso Valor de la Obra S/ 106,000.00 pagados. FABRICA.- El arquitecto José Víctor González Paz-Soldán declara haber constatado para su Propietaria doña Eliana Beatriz Molina Momen una construcción de cuatro plantas sobre el área de 180.00M2 con la siguiente distribución: PRIMERA PLANTA: Tienda Nro. 1 y baño, tienda Nro. 5 y baño, tienda Nro. 6 y baño. SEGUNDA PLANTA: Oficina Nro. 2 y baño, Oficina Nro. 4 y baño, Oficina Nro. 5 y baño. TERCERA PLANTA: Oficina Nro. 6 y dos baños, oficina Nro. 7 y baño. CUARTA PLANTA: sot de Cuarto de Servicio y azotea. Distribución de Áreas: Primera Planta: 106.63M2; 2da. Planta: 100.85M2; 3ra. Planta: 114.29M2; 4ta. Planta: 14.67M2; Área Libre 53.458M2; Área común 19.915M2. Primer Piso Valor de la Obra S/ 118,000.00 pagados. Así aparece de la constatación otorgada por el referido Arquitecto en formulario Autorizado por el D.S. 02-94 con firmas legalizadas, Pres. Nro. 1231 del día 27-6-95, Asco. 74416 del Tomo 01 del diario, Leg. B-00074099, Rec. 190611-6-95, Der. S/ 511.60, CI-93019. Arequipa, 20 de Julio de 1995, vez. Pdo. Dr. Elar Luis Abarca del Carpio, Registrador Público lei.



FIRMA DE INSCRIPCIÓN EN LA SIGUIENTE PÁGINA

IMPRESION:28/10/2010 11:56:20 Pagina 7 de 18
josesala03001

G-2 2010-09-28
2 (C)



Oficina Registral de Arequipa

C3
PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00093474

ESPACIO EN BLANCO
A NO CONSIDERAR

Libro B
Folio 003

AMPLIACION DE FABRICA: El Arquitecto José Víctor González Paz-Soldán ha constatado para los copropietarios Hector Vargas Paz Beldán y María-Francisco Rosa Lindranga Duran de Vargas, una ampliación de Fábrica en vía de regularización la misma que consta de los siguientes ambientes: SEGUNDA PLANTA: Escaleras y pasadizos de comunicación a las oficinas; TERCERA PLANTA: Escaleras y pasadizos de comunicación a las oficinas. - Areas Techadas: Segundo Piso: 15.75, Tercer Piso: 16.80; Areas Techada Total: 32.55; Asimismo ha declarado para el propietario Jorge Federico Molina Mousen la misma AMPLIACIÓN DE FABRICA: Compuesta de la siguiente distribución de ambientes: SEGUNDA PLANTA: Escaleras y pasadizos de comunicación a las oficinas. TERCERA PLANTA: Escaleras y pasadizos de comunicación a las oficinas. Areas Techadas: Segundo Piso: 15.75.- Tercer Piso: 16.80.- Area Techada Total: 32.55.- Valor de la ampliación: S/. 12,108.019; Así consta en el expediente en los dos formularios (anexo 2) presentados, legalizados por el Notario Dr. César Fernández Dávila B. Pizarro a Hrs. 12:36 del 09-09-98, Act. 136848, Leg. F-00236531, Der. S/ 95.00, Rbo. 499477, CM: 155916.- Arequipa, 16 de setiembre de 1998. JML/dvv. Fdo. Dr. Jaime Lima Hargilla. Registrador.

Libro B
Folio 004

PROPIEDAD HORIZONTAL: Según Escritura de fecha 18-08-98 y aclaratoria de fecha 22-10-98; ambas ante el Notario César Fernández Dávila, los propietarios del bien inscrito en esta ficha han acordado constituir al presente Reglamento de Propiedad Horizontal; el mismo que cuenta con las siguientes secciones denominadas: SECCIÓN Nro. 1 TIENDA Nro. 1 Ubicada en primer piso, destinada a comercio; ambientes: Un ambiente y un baño. Linderos y Medidas Perimétricas: Frente, avenida Goyeneche con 4.00ml.; Fondo, escaleras con 4.00ml.; Por el costado derecho, propiedad de Hermanos Salinas con 7.61ml.; Costado izquierdo, pasadizo común con 7.61ml.; Area construida: 30.45m2. Tienda Número 2 SECCIÓN 2: Ubicada en primer piso, uso: Comercio y distribuida de la siguiente distribución de ambientes: Un ambiente con dos baños; Linderos y medidas perimétricas: Por el frente, Avenida Goyeneche con 5.10ml; Fondo, tienda Nro. 1 y línea de tres segmentos de 3.50, 1.30 y 1.50ml.;

Copia no autogratificante
El Reverso se debe presentar en blanco
J. Valdez Pizarro, Jefe de Oficina Ejecutiva de
Administrativo, Jurisdicción Municipal

IMPRESION: 23/10/2010 11:58:20 Pagina 8 de 18

joselisa0301



Línea Registral de Arequipa

C4

PROPIEDAD INMUEBLE

223

Ficha No: 00093474

Ubicado en primer piso. Uso: Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño. Linderos y medidas perimétricas: Frente, tienda Nro. 2 con 5.10ml.; Fondo tienda número 4 y línea de tres segmentos de 2.30, 1.20 y 2.70ml.; Costado derecho, pasadizo común con 8.00ml.; Por el costado izquierdo, propiedad de Enrique Viscardo con 6.90ml.; Área Construida: 36.59m². SECCION 4 TIENDA Nro. 4. Ubicado en primer piso. Uso Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño. Linderos y Medidas Perimétricas: Frente, tienda Nro. 1, línea de tres segmentos de 2.30, 1.20 y 2.70ml.; Por el fondo con área libre con 3.60ml.; Por el costado derecho, Tienda Nro. 5 con línea de tres segmentos de 3.30, 1.30 y 2.70ml.; Costado izquierdo, propiedad de Enrique Viscardo con 7.70ml.; Área construida: 29.88m². SECCION 5 TIENDA Nro. 5. Ubicada en primer piso. Uso: Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño. Linderos y medidas perimétricas: Frente, tienda Nro. 6 y pasadizo común con línea de tres segmentos de 6.30, 1.30 y 1.50 ml.; Fondo, propiedad de José Medina con 7.80ml.; Costado derecho con propiedad de Hermanos Salinas con 7.10ml.; Costado izquierdo, tienda Nro. 4 y área común con 9.90ml.; Área construida 49.72m². SECCION 6 TIENDA Nro. 6. Ubicado en primer piso: Uso: Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño. Linderos y Medidas Perimétricas: Frente, escaleras comunes con 4.00ml.; Fondo, tienda Nro. 5 con línea de tres segmentos de 4.40, 1.20 y 2.90ml.; Costado derecho, propiedad de los hermanos Salinas con 6.50ml.; Costado izquierdo, con pasadizo común con 6.50ml.; Área Construida 28.10m². SECCION 7 OFICINA Nro. 1. Ubicada en segundo piso. Uso Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño. Linderos y Medidas Perimétricas: Frente, área de la Avenida Goyeneche con 11.70ml.; Fondo, oficina Nro. 3, pasadizo y escaleras comunes con 11.70ml.; Costado derecho, áreas de propiedad de hermanos Salinas con 7.50ml.; Costado izquierdo, áreas de propiedad de Enrique Viscardo con 7.50ml.; Área construida de 41.96m². SECCION 8 OFICINA Nro. 2. Ubicada en 2do. piso. Uso: Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño. Linderos y Medidas perimétricas: Por el frente, escalera y pasadizo común con 4.00ml.; Fondo con oficina Nro. 5 con línea de tres segmentos de 1.50, 1.20 y 2.50ml.; Por el costado derecho con áreas de propiedad de hermanos Salinas con 6.50ml.; por el costado izquierdo, áreas de pasadizo común con 6.50ml.; Área construida de: 28.33m². SECCION 9 OFICINA Nro. 3. Ubicada en segundo piso. Uso: Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño. Linderos y Medidas Perimétricas: Por el frente, con oficina Nro 1 con 1.90ml.; por el fondo, oficina Nro 4 con línea de tres segmentos de: 1.30, 1.20 y 2.70ml.; Por el costado derecho con pasadizo con 8.00ml.; Costado izquierdo con áreas de propiedad de Enrique Viscardo con 6.90ml.; Área Construida: 27.28m². SECCION 10 OFICINA Nro. 4. Ubicada en segundo piso. Uso: Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño. Linderos y Medidas Perimétricas: Por el frente, oficina Nro. 3 con línea de tres segmentos de 1.30, 1.20 y 2.00ml.; Fondo con áreas de área común con 3.60ml.; Costado derecho, oficina Nro. 5 y pasadizo común con 6.50ml.; Por el costado izquierdo, áreas de propiedad de Enrique Viscardo con 7.50 ml. Área construida: 24.80m². SECCION 11 OFICINA Nro. 5. Ubicada en el segundo piso. Uso: Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño. Linderos y Medidas Perimétricas: Por el frente, oficina Nro 2 y pasadizo común con línea de tres segmentos de 5.40, 1.20 y 1.50ml.; fondo con áreas de propiedad de José Medina con 7.90ml.; costado derecho, áreas de propiedad de hermanos Salinas con 7.10ml.; costado izquierdo, oficina Nro. 4 con 5.80ml.; Área construida: 47.72m². SECCION 12 OFICINA Nro. 6. Ubicada en tercer piso. Uso Comercio. Ambientes: Un ambiente y dos baños. Linderos y Medidas Perimétricas: Por el frente, áreas de la Avenida Goyeneche con 11.70ml.; por el Fondo, oficina Nro. 8 pasadizos y escaleras comunes con 11.70ml.; Por el costado derecho, áreas de los hermanos Salinas con 7.50ml.; Por el costado izquierdo con áreas de propiedad de Enrique Viscardo con 7.50ml. -

IMPRESION: 28/10/2010 11:56:20 Pagina 9 de 18

josecsla/0301



Oficina Registral de Arequipa

CS
PROPIEDAD INMUEBLE

Ficha No: 00093474

Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño.- Linderos y Medidas Perimétricas: Por el frente, escaleras y pasadizo común con 4.00ml.; por el fondo, oficina Nro. 10 con línea quebrada de tres segmentos de 1.50, 1.20 y 2.30ml.; Por el costado derecho, con aires de propiedad de hermanos Salinas con 6.50ml.; Costado izquierdo con aires de pasadizo común con 6.50ml.- Área Construida: 27.33m². SECCION 14 OFICINA Nro. 8: Ubicado en tercer piso. Uso: Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño.- Linderos y medidas perimétricas: Por el frente, oficina Nro. 6 con 3.70ml.; Por el fondo, con oficina Nro. 9 con línea de tres segmentos de 1.30, 1.20 y 2.20ml.; Costado derecho, pasadizo común con 6.50ml.; Por el costado izquierdo, aires de propiedad de Enrique Viacardo con 7.50ml.; Área de la oficina construida 27.28m². SECCION 15 OFICINA Nro. 9: Ubicada en tercer piso. Destinada a Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño.- Linderos y Medidas perimétricas: Por el frente, oficina Nro. 8 con línea de tres segmentos de 1.30, 1.20 y 2.00ml.; fondo con aires de área común con 3.40ml.; Por el costado derecho, oficina Nro. 10 y pasadizo común con 6.50ml.; Por el costado izquierdo, con aires de la propiedad de Enrique Viacardo con 7.50ml.; Área construida 24.80m². SECCION 16 OFICINA Nro. 10: Ubicado en tercer piso. Destinada a Comercio. Ambientes: Un ambiente y un baño. Linderos y Medidas Perimétricas: Por el frente, oficina Nro. 10 y pasadizo común y línea de tres segmentos de 6.40, 1.20 y 1.50ml.; Por el fondo, aires de propiedad de José Madina con 7.90ml.; Por el costado derecho, aires de propiedad de hermanos Salinas con 7.10ml.; Por el costado izquierdo con oficina Nro. 9 con 5.85ml.; Área construida: 47.73m².- ÁREAS CONSTRUIDAS COMUNES: Primera planta: 39.93m²; Segunda Planta: 31.50m²; Tercera Planta: 33.60m²; Cuarta planta: 29.34m².- ÁREA LIBRE COMUN (Primer Piso): 117.15m².- Área de Azotea (Cuarto Piso) 184.80m².- PORCENTAJES DE PARTICIPACION: Tienda Nro. 1: 4.79%; Tienda número 2: 5.62%; Tienda Nro. 3: 5.75%; tienda Nro. 4: 4.36%; tienda Nro. 5: 3.50%; Tienda Nro. 6: 4.48%; Oficina Nro. 1: 13.51%; Oficina Nro. 2: 4.45%; Oficina Nro. 3: 4.29%; Oficina Nro. 4: 3.90%; Oficina Nro. 5: 7.50%; Oficina Nro. 6: 13.51%; Oficina Nro. 7: 4.45%; Oficina Nro. 8: 4.24%; Oficina Nro. 9: 3.50%; Oficina Nro. 10: 7.50%. - A LA EDIFICACION SE LE DENOMINA EDIFICIO COMERCIAL GOYENECHE.- En descripción de las áreas comunes y sus linderos y medidas perimétricas, de los bienes y servicios comunes, de los derechos y obligaciones de los propietarios y de la Junta de Propietarios constan más ampliamente en las escrituras aludidas. Pres. N° 12:05 del 18-09-98, Asto. 133027. Ley N° 30236 del 26 de Setiembre de 1995, D.O. N° 405241, CM. 158085.- Arequipa, 9 de octubre de 1998.- JLM/gvv.- Fdo. Dr. Jaime Lima Herculilla. Registrador.

La Sección 2 Tienda 2 se ha independizado en la Ficha 110802.- Arequipa, 9 de octubre de 1998.- JLM/gvv.- Fdo. Dr. Jaime Lima Herculilla. Registrador.
La Sección 3 Tienda 3 se ha independizado en la Ficha 110803.- Arequipa, 9 de octubre de 1998.- Fdo. Dr. Jaime Lima Herculilla. Registrador.
La Sección 4 Tienda 4 se ha independizado en la Ficha 110804.- Arequipa, 9 de octubre de 1998.- Fdo. Dr. Jaime Lima Herculilla. Registrador.
La Sección 7 Oficina N° 1 se ha independizado en la Ficha 110805.- Arequipa, 9 de octubre de 1998.- Fdo. Dr. Jaime Lima Herculilla. Registrador.
La Sección 9 Oficina N° 3 se ha independizado en la Ficha 110806.- Arequipa, 9 de octubre de 1998.- Fdo. Dr. Jaime Lima Herculilla. Registrador.
La Sección 14 Oficina N° 8 se ha independizado en la Ficha 110807.- Arequipa, 9 de octubre de 1998.- Fdo. Dr. Jaime Lima Herculilla. Registrador.

IMPRESION: 2010/10/20 11:55:20 Pagina 10 de 18

joselac301

66 0000000
y 2000



Oficina Registral de Arequipa

C4
PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00093474

Libro C TITULOS DE DOMINIO

Libro C
Folio 001
C La independización se hace a favor de Las sociedades conyugales formadas por don NECTOR VARGAS PAZ SOLDAN y doña ROSA LIZARRAGA DURAND DE VARGAS y don OSWALDO FERNANDO VARGAS PAZ SOLDAN y doña ENRIQUETA OLINDA GORDILLO CACERES DE VARGAS, en virtud de la partición material celebrada con los otros propietarios los hermanos: Edilberto David, Laura Acuña, María Lupe Alejandrina y Rosario Victoria Julia Salinas Rodríguez, por el valor de S/. 33'452'000.00, según así consta de la escritura de 19 de diciembre de 1984. Not. Dr. César A. Fernández Dávila. Título: 1627, Tomo: 82, Presentado: 11 de octubre de 1985, hora: 10:20, derechos: 98,166.00. Recibo: 3229 i 862-X-85, Leg.: 26'554 AREQUIPA, 25 de noviembre de 1985. Fdo. Dr. Hugo Meneses Delgado, Registrador.

Libro C
Folio 002
C Los derechos que en el presente inscripcio en esta ficha corresponden a los esposos don Oswaldo Fernando Eloy Vargas Paz Soldán y doña Enriqueta Olinda Gordillo Cáceres, pasan a ser de propiedad de don JOSE VICTOR GONZALEZ PAZ SOLDAN y su esposa doña ELIANA BEATRIZ MOLINA BOURMENN, por haberlos comprado en el precio de cincuenta mil quinientos intos pagados, según escrit. de fecha 31 de agosto de 1987, Not. Dr. Francisco Eando Chávez. Reg. N. 1238, día 08-09-87, As. 3323, Tomo 90 del Diario, Leg. E-203833, Derechos 1/, 131,40, Recibo: 891-IX-87, Arequipa 16 de Setiembre de 1987. Fdo. Dr. Carlos Butrón Fuentes, Registrador.

Copia Informada
El Reverso se encuentra en blanco
No tiene Valor para Ningún Trámite
Administrativo, Judicial y Otros

IMPRESION: 28/10/2010 11:56:20 Pagina 12 de 18
joseala0301

67 2009/05/20



Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00093474

Asiento 003 C DOÑA ELIANA BEATRIZ MOLINA MOHMEN, casada con don José Victor Gonzales Paz Soldán, ha adquirido los derechos que en inmueble inscrito en esta ficha corresponden a don José Victor Gonzales Paz Soldán por habérsela adjudicado en la Variación de Régimen Patrimonial, según así consta de la escritura de fecha 10 de Diciembre de 1993, otorgada ante el Notario Doctor Cesar A. Fernández Davila Ferrada. Tiene un valor de Autovalde de S/. 47,893.65. Pres. a hr. 9:42 del día 10 de mayo, asiento N° 0366684, Tomo 01 del Diario Computarizado. Legajo E-00026482, Derechos S/. 162.35, Recibo Nro. 85162-05-94. Arequipa, 13 de Mayo de 1994. AGH. Fdo. Dr. Carlos Patrón Fuentes. Registrador.

Asiento 004 C DON JORGE FEDERICO MOLINA MOURM, soltero, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en esta ficha, a raíz de la compra venta celebrada con su anterior propietaria, en la adjudicación del 50% de sus derechos, en el precio de S/. 25,000.00 pagados, según escritura de 29-12-95 Notario Dr. C. A. Fernández D. B. Pres. Hrs. 10:27, día 31 de enero, Año. 01107, Tomo 01 Diario, Leg. E-0100772, Derechos S/. 87.30, Recibo N° 264160-1-96, Año. 20104, (S.S.). Arequipa, 28 de febrero de 1996. Fdo. Dr. Carlos Patrón Fuentes. Registrador.

Copia no formativa
El Reverso se encuentra en blanco
No tiene Validez en ningún Trámite
Administrativo, Judicial y Otros

65 acciones y más



Oficina Registral de Arequipa

PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00093474

Libro D GRAVAMENES Y CARGAS

Libro D ANTERIORES A LA INDEPENDIZACION Y DE TREINTA AÑOS DE ANTIGÜEDAD. NINGUNO. Arequipa,
Folio 001 25 de Noviembre de 1985. Fdo. Dr. Hugo Meneses Delgado, Registrador.

[Handwritten signature]

Libro D HIPOTECA.- Prisera constituida por sus propietarios a favor del Banco del Sur del
Folio 002 Perú, hasta por la suma de US\$ 492,000.00, así como responderán para todas las
deudas directas e indirectas contraídas con el Banco o por aquellas que contraerán
en lo sucesivo; según Escritura Pública del 26 de Octubre, 1995. Not. Dr. J.
Rodríguez Velarde. Pres. H. 208:21 día 27/Oct/1995. Hoja 1 del Diario. Aste.
87908, Leg. E-00087471. Detachos: S/. 440.000, Recibo N° 2210570, C.M.N., 06661.
Arequipa, 31 Octubre, 1995. Fdo/ccr. Pdo. Dr. Elar Luis Abarcá de Corpio,
Registrador Público del

[Handwritten signature]

Libro D MEDIDA CAUTELAR. El inmueble descrito en esta ficha se halla sujeta a demanda sobre
Folio 003 nulidad de acto jurídico, nulidad de inscripción registral y pago de daños y
perjuicios seguida por Julio Rodolfo Gonzales Velasquez en contra de José Víctor
Gonzales Paz Soldán, Erika Beatriz Molina Mousens de Gonzales, Oswaldo Fernando
Eloy Vargas Paz Soldán, Enriqueta Glinda Gordillo Cáceres de Vargas y Jorge
Federico Molina Mousens, se anota la presente por mandato del Juez del Segundo
Juzgado Civil Héctor Huanca Apaza, con intervención del secretario Eladio García
Apaza mediante Resolución Nro. 01-97 del 19-08-97. Pres. Hs. 13.24, Día 22-8-97,
Asto. 74420, Leg. E-00174089, Der. pagados S/. 13.00, Rec. N° 499035, I-95460.
Arequipa, 1997 Agosto 25. JEB/sdo. Fdo. Dr. Julio E. Escarsa Benites, Registrador.

[Handwritten signature]

*Copia Informativa
El reverso se encuentra en blanco
Validez Para: Administrativo, Judicial y Otros Trámite*

Partida N° 01118864

69 2020040
7 mil.



Oficina Registral de Arequipa

C10
PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00093474

Libro E CANCELACION DE GRAVAMENES

Libro E
Folio 001
LEVANTAMIENTO DE DEMANDA.- Se levanta la demanda que opone el asiento Nro. 3 del rubro d) de esta ficha, según Resolución de fecha 1999/07/06 expedida por el Juez del Segundo Juzgado Especializado Civil Dra. Marcela Rendón Rojas, Ser. Samuel Cornejo, debidamente consentida. Exp. Nro. 2007-23. Asiento: 99208126 Presentado: 1999-Ago-09, hora: 10:45:21, derechos: S/. 14.00 Recibo: 00905726, Inv.: 10227242, leg.: E-00307791, AREQUIPA, 1999-Ago-19. Fdo. Sr. GIOVANNIA MACHO EDEN, Registrador público.

Copia Informativa
El Reverso se encuentra en blanco
No tiene Validez Para Ningún Trámite
Administrativo, Judicial y Otros



josecala0301 IMPRESION:29/10/2010 11:56:20 Pagina 15 de 18

9000000000



Oficina Registral de Arequipa

C.I.I.
PROPIEDAD INMUEBLE
Ficha No: 00093474

Libro F REGISTRO PERSONAL

Libro F INSCRIPCIONES REFERENTES A PERSONAS QUE HAN FIGURADO COMO PROPIETARIAS EN LOS
Folio 001 ULTIMOS TREINTA AÑOS. NINGUNA. Arequipa, 25 de Noviembre de 1985. Pdo. Dr. Hugo
Meneses Delgado. Registrador.

Copia Informativa
El Reverso se encuentra en blanco
No tiene Validez Para Ningún Trámite
Administrativo, Judicial y Otros

7.2 asiento
24/05/04



SUNARP
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL
 DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XII - SEDE AREQUIPA
 OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA
 N° Partida: 01118864

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
 AV GOYENECHÉ SUB LOTE A
 AREQUIPA**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D00004

ANOTACION DE DEMANDA.- Por Resolución No. 1 de 20 de Abril del 2004, expedida por el Dr. Kenneth del Carpio Barreda, Juez del Tercer Juzgado Civil, Módulo Corporativo Civil I, asistido por el Secretario-Especialista Legal Jaime Alberto Flores Apaza, se resuelve constituir medida cautelar a favor del demandante Hector Vargas Paz Soltar en forma de anotación de demanda sobre nulidad de acto jurídico de compra venta, a que se refiere el asiento C 4 de esta partida, respecto de los derechos que tiene Jorge Federico Molina Moumen, equivalentes al 50 % respecto del inmueble inscrito en esta partida recaído en el expediente 2004-1060-42-0401-JR-CJ-03.

El título fue presentado el 20/05/2004 a las 09:00:36 AM horas, bajo el N° 2004-00025647 del TomoDiario 2004 Derechos S/31.00 con Recibo(s) Número(s) 00008433-09.-AREQUIPA, 27 de Mayo de 2004.



CARLOS DUTRON BARRANTES
Registrador
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

Copia lote 01118864
El Reverso se encuentra en el expediente 2004-1060-42-0401-JR-CJ-03
No tiene Validez para Ninguna Oficina
Administrativa, Judicial y Ocu

IMPRESION: 20/10/2010 11:56:20 Pagina 17 de 18
josesalan0301



ZONA REGISTRAL N° XII - SEDE AREQUIPA
OFICINA REGISTRAL AREQUIPA
N° Partida: 01118864

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
AV GOYENECHE SUB LOTE A
AREQUIPA

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : CANCELACIONES
E0002

ANOTACION DE APELACION.-

Se ha presentado recurso de apelación contra el título Nro. 2009-106437 que trata sobre caducidad de hipoteca. El recurso se interpuso mediante Expediente Nro. 09003201 de fecha 16 de Febrero del 2009, Arequipa, 17 de Febrero del 2009.



Copia Informativa
El Reverso se encuentra en blanco
No tiene Validez Para Ningún Trámite
Administrativo, Judicial y Otros

21 DIC 2010
LO CIVIL

Escrito N° : 01
Exped. Principal N° : 04210-2010-0-0401-JR-CI-10
Especialista Legal : Carla Villanueva Rosas
Cuaderno : Principal
Sumilla : Contesta Demanda

**SEÑOR JUEZ DEL DECIMO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**

Julio César Guillen Tejada, identificado con DNI N° 29401901, con domicilio en calle Gómez de la Torre N° 115, Urb. La Negrita - Cercado de Arequipa, Departamento y Región de Arequipa, señalando domicilio procesal en calle Colón N° 311 - A, Cercado de Arequipa, Departamento y Región de Arequipa; a Ud., respetuosamente digo:

I.- EL PETITORIO.

Que mediante Resolución N° 02-2010, de fecha 18 de noviembre del 2010, y dentro del plazo establecido por el Código Procesal Civil procedo a contestar la demanda interpuesta por don José Víctor Gonzales Paz Soldán en representación de don Jorge Federico Molina Moumenn; la misma que niego totalmente los hechos contenidos en la demanda de desalojo por precario.

105
04/02/20
21/09

II.- CONTESTACION DE HECHOS DE LA DEMANDA.

- 2.1. Niego totalmente los hechos contenidos en la demanda de desalojo por precario que fuera interpuesta por don José Víctor Gonzales Paz Soldán en representación de don Jorge Federico Molina Moumenn.
- 2.2. Afirma - don José Víctor Gonzales Paz Soldán - en el numeral 1 y 2 de los fundamentos de hecho de la demanda, que aprovechando que éste no se encontraba en la ciudad de Arequipa desde el año 2008 sin su conocimiento y autorización he tomado posesión indebida de la tienda y oficina de propiedad de don Jorge Federico Molina Moumenn. Esto es totalmente falso, pues don José Víctor Gonzales Paz Soldán tiene pleno conocimiento de que poseo un contrato de arrendamiento de los locales que ahora exige el pago de 30 meses.
- 2.3. Tengo que precisar que en la Ficha Registral N° 19051 del Registro de Mandatos de los Registros Públicos de Arequipa se nombró a doña Eliana Beatriz Molina Moumenn como apoderada de don Jorge Federico Molina Moumenn, poder que tuvo vigencia desde el año 2001 hasta el mes de enero del 2008.
- 2.4. Además debo de hacer conocer sobre la existencia de un documento (credencial) de fecha 01 de junio del 2002, firmado y autorizado por doña Eliana Beatriz Molina Moumenn y su esposo don José Víctor Gonzales Paz Soldán (hoy apoderado de don Jorge Federico Molina Moumenn) en el cual se menciona que don Yony Yury Charca Vera tiene los cargos de Gerente de la Corporación Educativa Milenio Siglo XXI y Administrador del Edificio Institucional ubicado en la Av. Goyeneche 329 del Cercado de Arequipa - Perú.

104
Diana
2008

Es en mérito al documento mencionado anteriormente que el 15 de diciembre del 2004 se suscribió el contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y mi persona para arrendar los ambientes denominados como local N° 02 y local N° 05 del segundo piso y local N° 7 en el tercer piso.

Posteriormente con fecha 05 de enero del año 2008, se suscribió el contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y mi persona para arrendar los ambientes denominados como local N° 01 del primer piso y local N° 02 y 05 del segundo y el local 06 del tercer piso, contrato que actualmente tiene plena vigencia.

- 2.5. Respecto a los puntos 3 y 4 de la demanda debo hacer conocer que las obligaciones de arrendamiento de los locales antes mencionados le fueron cumplidas a don Yony Yury Charca Vera, razón por la que no nos sentíamos en la obligación de asistir a la invitación de conciliación extrajudicial; razón por la cual no me encuentro obligado a realizar la entrega de los locales que es materia del presente proceso.
- 2.6. Respecto al punto 5 de la demanda, sobre la pretensión de daños y perjuicios, creo que en ningún momento se le ha ocasionado perjuicios y daños al demandante. Concerniente al punto 6 de la demanda, sobre lucro cesante debo indicar que al no haberse realizado daños y perjuicios carece de fundamento jurídico.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO DEL PETITORIO.-

100
15/07/10
C/1013

3.1. Amparo mi petición en los siguientes dispositivos legales:

3.1.1. SEGUNDO: CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Artículo 442º sobre los Requisitos y contenido de la contestación de la Demanda.

Artículo 424.- SEÑALA REQUISITOS DE LA DEMANDA

ARTÍCULO 425º.- Señala sobre los anexos de la Demanda.

TÍTULO II del Código Civil, sobre el Pago, donde el recurrente viene cumpliendo a cabalidad con respecto a los pagos de arrendamiento.

IV.- MEDIOS PROBATORIOS.-

4.1.- La Ficha Registral N° 19051 del Registro de Mandatos de los Registros Públicos de Arequipa se nombró a doña Eliana Beatriz Molina Moumenn como apoderada de don Jorge Federico Molina Moumenn, poder que tuvo vigencia desde el año 2001 hasta el mes de enero del 2008, con la que se acredita que doña Eliana Beatriz Molina Moumenn ha tenido la disposición del bien por el poder amplio y suficiente que le fue otorgado.

4.2. Además debo de hacer conocer sobre la existencia de un documento (credencial) de fecha 01 de junio del 2002, firmado y autorizado por doña Eliana Beatriz Molina Moumenn y su esposo don José Víctor Gonzales Paz Soldán (hoy apoderado de don Jorge Federico Molina Moumenn) en el cual se menciona que don Yony Yury Charca Vera tiene los cargos de Gerente de la Corporación Educativa Milenio Siglo XXI y Administrador del Edificio institucional ubicado en la Av. Goyeneche 329 del Cercado de Arequipa -

106
12/01/20
Perú

Perú; con lo que se acredita que el señor Charca Vera, tenía las facultades y atribuciones para poder realizar cobros de arrendamiento.

- 4.3. El contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y mi persona para arrendar los ambientes denominados como local N° 02 y local N° 05 del segundo piso y local N° 7 en el tercer piso. P-89
- 4.4. El contrato de arrendamiento del 05 de enero del año 2008 entre Yony Yury Charca Vera y mi persona para arrendar los ambientes denominados como local N° 01 del primer piso y local N° 02 y 05 del segundo y el local 06 del tercer piso, contrato que actualmente tiene plena vigencia, ya que no existe documento alguna que pueda indicar lo contrario. P-91
- 4.5. Recibos de pagos, por concepto de arrendamiento del ocal N° 01 del primer piso y local N° 02 y 05 del segundo y el local 06 del tercer piso., con lo que se acredita que el recurrente viene cumpliendo respecto a su obligación. P-93
L-914
- 4.6. Copia Literal de la Partida N° 11007896 de la Asociación Corporación Educativa Milenio Siglo XXI, con lo que se acredita que el señor Charca Vera, tenía participación directa en la administración directa del Edificio Ubicado en la Calle Goyencehe N° 329 – Arequipa. P-95
L-915

VIII.- ANEXOS DE LA DEMANDA.-

- 1. A. DNI del recurrente
- 1. B. Tasa Judicial por ofrecimiento de pruebas.
- 1. C. Documento (credencial) de fecha 01 de junio del 2002,

107
CASA P
VIC. S.

- 1.D. El contrato de arrendamiento del año 2002
- 4.5 El contrato de arrendamiento del 05 de enero del año 2008.
- 4.F Recibos de pagos, por concepto de arrendamiento del local N° 01 del primer piso y local N° 02 y 05 del segundo y el local 06 del tercer piso.
- 4.G Copia Literal de la Partida N° 11007896 de la Asociación Corporación Educativa Milenio Siglo XXI.

Por Tanto

Sírvase usted, SEÑOR JUEZ, admitir esta contestación de demanda, tramitarla de acuerdo a su naturaleza.

Arequipa, 21 de Diciembre de 2010


ROBERT A. SUNI AYLUNI
Abogado
C.A.A. 04514

MILENIO SIGLO XXI
PROTAGONISTAS DEL CAMBIO

Ando
i.c
SP
COT/SP
COT/SP

CREDECIAL

El portador de la presente Lic. YONY YURY CHARCA VERA, cumple en la actualidad las funciones de:

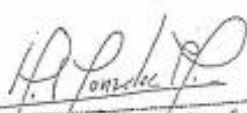
- GERENTE de la Corporación Educativa Milenio Siglo XXI y
- ADMINISTRADOR del edificio institucional ubicado en la Av. Goyeneche 328 del Cercado de la ciudad de Arequipa, Perú.

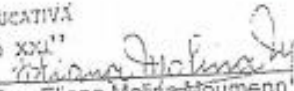
Su labor data del mes de Octubre 2001 hasta la actualidad y resaltamos su puntualidad, eficiencia y correcto desempeño.

Se suplica a quien corresponda otorgarle las facilidades inherentes a su cargo para el cabal desempeño de sus funciones.

Arequipa, 01 de Junio del 2002

Aténtamente,


Arqta. Victor González Paz Soldán
Director
Arq. Victor Gonzales Paz Soldan
Presidente del Directorio

CORPORACION EDUCATIVA
"MILENIO SIGLO XXI"

Sra. Eliana Molina Moutenn
Propietaria

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, el Contrato de Arrendamiento, que celebra de una parte el Sr. Jorge Federico Molina Moumenn, en calidad de propietario del 50% del edificio ubicado en la Av. Goyeneche 329 dentro del cercado de la ciudad, debidamente representado por su hermana Eliana Beatriz Molina Moumenn, con Poder por Escritura Pública e Inscrito en la Ficha N° 19051 del Registro de Mandatos, identificada con DNI 29521170; asimismo, persona que otorga Poder Amplio y Suficiente a favor de Don Yony Yury Charca Vera, en su calidad de administrador y delegado para compra venta por la Universidad Tecnológica Autónoma del Perú debidamente identificado con DNI 29366610, a quien en adelante denominaremos **EL ARRENDADOR**; señala su domicilio en la Av. Goyeneche 329 Of. 04, segundo piso, dentro del cercado de la ciudad; y, de la otra parte la Academia "Von Neumann" debidamente representado por su propietario y promotor Sr. César Guillén Tejada, identificado con DNI 29401901, señalando domicilio en la Urb. Panorama B-3 dentro del cercado de la ciudad, a quien en adelante denominaremos **EL ARRENDATARIO**, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO.- EL ARRENDADOR es propietario de varios ambientes en el edificio de tres niveles de la Av. Goyeneche 329, del cercado de la ciudad; dentro de ello, están los ambientes denominados como local N° 02 y local N° 05 en el segundo piso; local N° 07 en el tercer piso.

SEGUNDO.- EL ARRENDADOR da en alquiler a favor del ARRENDATARIO, para ser utilizado a partir del 15 DE ENERO DEL 2005; los ambientes designados como local N° 02 y local N° 05, ubicado en el segundo piso del edificio; hasta el 15 de ENERO del 2006.

Las partes pactan, que este contrato tiene vigencia por un año calendario, pudiendo el mismo contrato renovarse o ampliarse, modificándose y pactando los nuevos valores de pago de alquiler mensual y condiciones de renovación; para lo cual, se cursará Carta Notarial, por lo menos con un mes de anticipación a la fecha de vencimiento de contrato.

TERCERO.- Las partes pactan por mutuo acuerdo que: por el alquiler de los ambientes signados como local N° 02 y local N° 05 abonará la suma mensual de US\$ 80.00 cada uno.

Se deja constancia que en el valor de alquiler pactado, no está considerado el Impuesto de arrendamiento que se paga a SUNAT, en caso que el ARRENDATARIO lo solicitara, se incrementará dicho valor en el porcentaje correspondiente de pago de impuesto. -

CUARTO.- EL ARRENDATARIO da en garantía la suma de US\$ 180.00 (ciento sesenta dólares americanos) por los locales N° 02 y N° 05 del segundo piso.

QUINTA.- Los servicios de agua potable, energía eléctrica y aseo, tanto de los distintos locales como de las áreas comunes; asimismo la vigilancia nocturna como diurna; serán

prorratados entre todos los arrendadores de la parte que corresponde al 50% del Sr. Molina Moumenn. 20
10/02/05

Las administración coordinará con el propietario del otro 50% del edificio para prorratear pagos por servicios comunes en beneficio de todos los arrendadores.

Los pagos de Impuestos de Autoavaliuo e impuestos por crear, es de cargo del propietario.

SEXTA.- Queda terminantemente prohibido, bajo causal de resolución de Contrato, el sub - arrendar parcial o totalmente los locales alquilados. Hacer uso indebido del bien, contrario al orden público u las buenas costumbres.
Ruidos molestos e incómodos al resto de Arrendatarios. El incumplimiento de los acuerdos aceptados en beneficio del edificio total.

SEPTIMA.- Las mejoras en pintura y acabados, podrán ser promovidas por el ARRENDATARIO, deberá ser aprobado por el propietario del edificio el valor y costos por efectuarse. Los presupuestos aprobados para dichas mejoras, será descontado de la garantía otorgada.

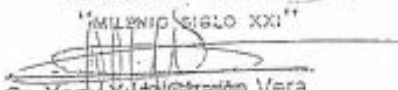
OCTAVA.- En todo lo no especificado en el presente Contrato, se deberá regir a lo estipulado por el Art. 1678 y Art. 1697 y demás; pertinente al Código Civil vigente.

NOVENO.- Las partes declaran que en la celebración del presente Contrato, no ha mediado causal de nulidad o anulación, por lo que se ratifican en todos los términos y contenidos.

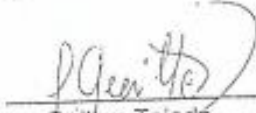
DÉCIMO.- Se le otorga el derecho de uso de una tercera parte del espacio del local A-1 en el primer piso con frentera a la calle.

Arequipa; 15 de diciembre del 2004.

CORPORACIÓN EDUCATIVA
"MILENIO SIGLO XXI"


Sr. Yony Yuján Chirino Vera
DNI 29366610
El Arrendador


DNI 29521169


Sr. César Guillén Tejada
DNI 29401901
El Arrendatario

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, el Contrato de Arrendamiento, que celebra de una parte el Sr. Jorge Federico Molina, en calidad de propietario del 50% de edificio ubicado en la Av. Goyeneche 329 dentro del cercado de la ciudad, debidamente representado por su hermana Elisa Beatriz Molina Mounjeán, identificada con D.N.I. 29521170 con poder por Escritura Pública e inscrito en la Ficha N° 19051 del Registro de Mandatos y su señor esposo don José Víctor Gonzáles Paz Soldan en calidad de Promotor de la Corporación Educativa Milenio Siglo XXI; así mismo son personas que otorgan Poder Amplio y Suficiente a favor de Don Yony Yury Charca Vera, en su calidad de administrador y el primer postor en compra del edificio, debidamente identificado con D.N.I. 29366610, a quien en adelante denominaremos **EL ARRENDADOR**; señala su domicilio en la Av. Goyeneche 329 Of. 04 segundo piso, dentro del cercado de la ciudad; y de la otra parte la Academia "Von Neumann" debidamente representada por su propietario y promotor Sr. Cesar Guillen Tejada, identificado con D.N.I. 29401901, señalando domicilio en calle Francisco Gomez de la Torre N° 115 - La Negrita - Cercado de la ciudad, a quien en adelante denominaremos **EL ARRENDATARIO**, en lo términos y condiciones siguientes:

PRIMERO. EL ARRENDADOR es propietario de varios ambientes en el edificio de tres niveles de la Av. Goyeneche 329, del cercado de la ciudad; dentro de ellos están los ambientes denominados como: locales 01 (1er. Piso), 02 y 05 (2do. Piso), 06 (3er. Piso).

SEGUNDO. EL ARRENDADOR da en alquiler a favor del ARRENDATARIO, para ser utilizado a partir del 05 de ENERO del 2008, hasta el 05 de FEBRERO del 2010, los ambientes designados y señalados en el acápite anterior. Las partes pactan, que este contrato tiene vigencia por dos años calendario, pudiendo el mismo contrato renovarse ampliarse, modificándose y pactando los nuevos valores de pago de alquiler mensual y condiciones de renovación; para lo cual, se cursará Carta Notarial, por lo menos con un mes de anticipación a la fecha de contrato (dichos locales están en posición del arrendatario desde el año 2003 y en los seis años que han transcurrido se han renovado contratos de manera automática y expresa).

TERCERO. Las partes pactan por mutuo acuerdo que: por el alquiler de los ambientes signados como locales 01 (1er. Piso), 02 y 05 (2do. Piso), 06 (3er. Piso), se abonará la suma mensual de US\$ 300,00 (Trescientos dólares americanos). Se deja constancia que en el valor de alquiler pactado, no está considerado el impuesto de arrendamiento que se paga SUNAT, en caso que el ARRENDATARIO lo solicitara, se incrementará dicho valor en el porcentaje correspondiente de pago de impuesto.

CUARTO. Se deja constancia que el ARRENDATARIO está pagando meses de alquiler adelantados contra entrega de recibo, y el promotor Sr. Victor Gonzales Paz Soldan tiene en su poder desde el inicio de los contratos años 2003-2004, un mes de garantía exigida al Sr. Cesar Guillen Tejada.

QUINTA. Por los servicios de agua potable, energía eléctrica, asco, tanto de los distintos locales como de la áreas comunes; así mismo la vigilancia nocturna como diurna; se abonará la suma de S/. 100.00 mensualmente. Los pagos de impuestos de Autoavalo e impuestos por crear, es de cargo del propietario.

SEXTA.- Queda terminantemente prohibido, bajo causal de resolución de contrato, el sub-arrendar parcial o totalmente lo locales alquilados. Hacer uso indebido del bien, contrario al orden público y las buenas costumbres. Ruidos molestos e incómodos al resto de Arrendatarios. El incumplimiento de los acuerdos aceptados en beneficio del edificio total.

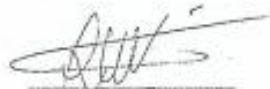
92
Noviembre
2007

SÉPTIMA.- Las mejoras en pintura y acabados, podrán ser promovidas por el ARRENDATARIO, deberá ser aprobado por el propietario de edificio el valor y costos por efectuarse. Los presupuestos aprobados para dichas mejoras, será descontado de la garantía otorgada

OCTAVA.- En todo lo no especificado en el presente contrato, se deberá regir a lo estipulado por el Art. 1678 y Art. 1697 y demás; pertinente al Código Civil vigente.

NOVENO.- Las partes declaran que en la celebración del presente Contrato, no ha mediado causal de nulidad o anulación, por lo que se ratifican en todos los términos y contenidos.

Arequipa, 05 de Enero del 2008



Lic. Yony Y. Charca Vera
LIC. REPRESENTACION - POR INTERIO
DIRECTOR LEGAL

Yony Yury Charca Vera
D.N.I. n° 29366610
EL ARRENDADOR




Sr. César Guillén Tejada
D.N.I. N° 29401901
EL ARRENDATARIO

Anexo

1-F

93
Pérez /
T20

RECIBO		Nº 002913
AQP	15 de Marzo del 2007	\$ 180,00
Recibí de: CESAR GUILLEN TEJADA		
La Cantidad de: Ciento Ochenta Dólares Americanos.		
Concepto de: Alquiler locales 02 y 05 (2do. Pi Av. Goyeneche Mercado / AQP.-		
EFFECTIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	
CHEQUE Nº	<input type="checkbox"/>	

Anexo
1-F
99
noviembre
2005

RECIBO

He recibido del Sr. César Guillén Tejada en calidad de promotor y propietario de la Academia Pre-Universitaria "Von Neuman", la cantidad de ciento sesenta 00/100 Dólares Americanos (US\$ 160.00); por concepto de alquiler de mes adelantado correspondiente del 15 de Enero al 15 de Febrero 2006, por el local signado como N° 2 y local N° 5 ubicado en el segundo piso del edificio Goyeneche 329, dentro del Cercado de la ciudad.

Arequipa, 15 de Enero del 2006

Barrobal
H. P. J.
15 de Enero 2006

Sr. Víctor González Paz - Soldán
DNI N° 29521169
P.F. Jorge Molina Moumenn
COPROPIETARIO DEL EDIFICIO

FICHA
COPIA
2010-
56
20/
20 S/
FICHA
300001

OFICINA REGISTRAL REGIONAL REGION AREQUIPA N° Partida: 11007895
OFICINA LIMA
INSCRIPCIÓN DE ASOCIACIONES
CORPORACION EDUCATIVA MILENIO SIGLO XXI

96
20/10/10
C/1000

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
RUBRO : CONSTITUCIÓN DE ASOCIACIONES
A 00001

20 DIC. 2010

CONSTITUCIÓN DE ASOCIACIÓN:

DENOMINACIÓN: CORPORACIÓN EDUCATIVA MILENIO SIGLO XXI.
Constituida por ESCRITURA PÚBLICA del 18/01/2002 otorgada ante NOTARIO BEGAZO DELGADO FERNANDO DENIS en la ciudad de AREQUIPA
OTORGANTES: José Víctor Gonzáles Paz Soldan, quien procede en representación de la Asociación en su calidad de Presidente.
FINES: El fin de la asociación será el de dedicarse con carácter exclusivo a la prestación de servicios educativos en cualquiera de los niveles y modalidades previstos en la ley, pudiendo en consecuencia fundar, promover, conducir, gestionar instituciones educativas particulares, asimismo, podrá suscribir convenios de cooperación o intercambio cultural con otras entidades a nivel nacional e internacional, realizar actividades de investigación científica, investigación aplicada y servicios de consultoría y asistencia técnica referidos a la rama educativa, favor de personas naturales o jurídicas, entidades estatales y/o particulares, nacionales o extranjeras, pudiendo en consecuencia producir y promover programas y actividades comunitarias de carácter pedagógico, científico y tecnológico, firmar convenios para establecer asistencia educativa social y para la realización de actividades recreativas en el ámbito educativo y deportivo.
DOMICILIO: En la ciudad de Arequipa.
DURACIÓN: INDEFINIDA.
PATRIMONIO: Constituye el patrimonio de la Asociación :
a) Por el monto de las cuotas mensuales, ordinarias y extraordinarias que aporten los asociados.
b) Por las cuotas de ingreso de los socios
c) Por los bienes muebles e inmuebles y enseres varios que adquiera la asociación
b) Por los subsidios, legados, donaciones y demás liberalidades que reciba la asociación
e) Por los interés que capitalice los fondos depositados en las entidades bancarias y de crédito pertenecientes a la asociación.
ÓRGANOS DE GOBIERNO:
A.- LA ASAMBLEA GENERAL: Es el órgano máximo, la asamblea general puede ser ordinaria o extraordinaria; es convocada por el Presidente mediante (esquela, publicación en periódicos, etc.) La convocatoria a los asociados se hará mediante esquelas con cargo de recepción, adicionalmente, podrá convocarse por otros medios sea radial, escrito o televisivo, según decida el presidente del Consejo Directivo. Su quórum y atribuciones se regulan conforme al Código Civil y al estatuto.
B.- LA JUNTA DIRECTIVA: es elegido para un período de: DOS AÑOS,

IMPRESION 20/12/2010 14:44:15 Pagina 1 de 7

Partida N° 11007895



9/6
Presidencia
08/02/02

OFICINA REGISTRAL REGIONAL REGION AREQUIPA N° Partida: 11007895
OFICINA LIMA
INSCRIPCION DE ASOCIACIONES
CORPORACION EDUCATIVA MILENIO SIGLO XXI

pudiendo ser reelegidos. La Junta Directiva esta compuesta por: Presidente, Secretario de Actas, Tesorero. La directiva es elegida por Jurado electoral compuesto por dos socios, con los cargos de Presidente, y Secretario.
JUNTA DIRECTIVA: la primera directiva ha quedado conformada de la siguiente manera:
PRESIDENTE: GONZALES PAZ SOLDAN JOSÉ VÍCTOR,
SECRETARIO DE ACTAS: CHARCA VERA YONY YURY,
TESORERO: MOLINA MOUMENN ELIANA BEATRIZ.
Los deberes y derechos de los socios, así como los demás aspectos se encuentran ampliamente en los estatutos contenidos en la referida escritura. El título fue presentado el 22/01/02 a las horas, 13.57.28 bajo el N° 2002-00002063 del Tomo Diario 2005. Derechos : S/. 40.00 con recibo N°01476631, AREQUIPA - 08/02/2002



REGINA TORRES LOPEZ
Registradora Pública

11-0100/2002

IMPRESION:2012/02/10 14:44:15 Pagina 2 de 7

la00000301



PERU

Ministerio de Justicia

92
Módulo 7
SRE G

OFICINA REGISTRAL REGIONAL REGION AREQUIPA N° Partida: 11007895
OFICINA LIMA
INSCRIPCIÓN DE ASOCIACIONES
CORPORACION EDUCATIVA MILENIO SIGLO XXI

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
RUBRO : MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS
B 00002

MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.

Por Escritura Pública del 08/03/2002 otorgada ante el Notario Dr. Javier Angulo Suarez, y de conformidad con el acta de Asamblea general del 5 de Marzo del 2002, la Asociación inscrita en esta partida acuerda ampliar los fines de la asociación, modificando para ello el Art. 4 del Estatuto el mismo que tendrá el siguiente texto:

Art. 4.- Los fines de la Asociación serán los siguientes:

A) Dedicarse con carácter exclusivo a la prestación de servicios educativos en cualesquiera de los niveles y modalidades previstos en la ley, pudiendo en consecuencia fundar, promover, conducir, gestionar instituciones educativas particulares. B) Suscribir convenios de cooperación o intercambio cultural con otras entidades a nivel nacional e internacional. C) Realizar actividades de investigación científica, investigación aplicada y servicios de consultoría y asistencia técnica referidos a la rama educativa, a favor de personas naturales o jurídicas, entidades estatales y/o particulares, nacionales o extranjeras. D) Producir y promover programas y actividades comunitarias de carácter pedagógico, científico y tecnológico, firmar convenios para establecer asistencia educativa social y para la realización de actividades recreativas en el ámbito educativo y deportivo. E) Brindar programas de capacitación en aspectos de gestión empresarial, técnico productivos y de servicios empresariales, orientados a los empresarios y trabajadores de las Pymes, suscribiendo convenios y alianzas con las direcciones regionales de industria y turismo, y demás instituciones pertinentes; asimismo, implementar e impulsar programas especiales de capacitación empresarial orientados a zonas de frontera y selva, comunidades campesinas y nativas, organizaciones sociales de base, personas discapacitadas, mujeres trabajadoras, jóvenes empresarios y adultos, de conformidad con lo establecido en la Ley General de la Pequeña y Micro Empresa, Ley Número 27268 y su Reglamento.

Asimismo, se acordó la creación de la Gerencia como parte de los Órganos de Gobierno de la Asociación modificando en consecuencia el Art. 5 del Estatuto, el mismo que tendrá el siguiente texto:

Art. 5.- La Asociación tendrá los siguientes órganos de Gobierno: a) La Asamblea General; b) El Consejo Directivo y c) La Gerencia. Se otorgan facultades a la gerencia disponiendo la incorporación al Estatuto del Art. pertinente, signado como Art. 16-A el mismo que tendrá el siguiente texto:

Art. 16-A Son atribuciones del Gerente:

A) Representar a la Asociación en caso de ausencia, licencia o impedimento del Presidente del Consejo Directivo. B) Dirigir las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias en caso de ausencia, licencia o impedimento del Presidente del Consejo Directivo. C) Celebrar todo tipo de Contratos Cíviles y Mercantiles, contratos de arrendamiento, locación de servicios y de obra; tomar seguros y reaseguros; solicitar todo tipo de créditos en cuenta corriente, créditos documentarios, préstamos, arrendamientos financieros, solicitar u otorgar fianza o aval, en garantía de los cuales podrá otorgar Hipoteca, Prenda u otro tipo de garantía respecto de los bienes de la Empresa; podrá asimismo solicitar cartas fianza y demás documentos de crédito por ante entidades del Sistema Bancario y Financiero, además, podrá girar o en su caso emitir, renovar, avalar, endosar, aceptar, descontar, cobrar y protestar letras de

IMPRESION:2012/2010 14:44:15 Pagina 3 de 7

talveto0001



93 /
10/06/02
CC/10

OFICINA REGISTRAL REGIONAL REGION AREQUIPA	N° Partida: 11007895
OFICINA LIMA	
INSCRIPCION DE ASOCIACIONES CORPORACION EDUCATIVA MILENIO SIGLO XXI	

ahorros, a plazos y de otro tipo, girar contra las mismas, inclusive en sobre giro, hasta los montos que se hubieren acordado previamente con las instituciones bancarias ; así como endosar, girar y cobrar toda clase de cheques: así como efectuar la cobranza sea en efectivo, cheques u otros títulos valores , de todo tipo de facturas o comprobantes de pago emitidos por la Asociación ante cualquier persona natural o jurídica o institución del Sistema Bancario y Financiero, cualquiera sea su monto; suscribir conocimiento de embarque, warrants y demás documentación de Embarque y Almacenes Generales, endosarlos y renovarlos; abrir y cerrar cajas de seguridad; comprar, vender, renovar, endosar, entregar en custodia o retirar de la misma toda clase de certificados bancarios y valores en general, asimismo, podrá extender cancelaciones y levantar unilateralmente las garantías sean prendarias, hipotecarias o de cualquier tipo que se hubiesen otorgado en respaldo de los créditos o Líneas de Crédito otorgados por la Empresa, cualquiera sea su monto D). Intervenir en cualquier procedimiento administrativo, judicial o de cualquier otra índole, con las facultades generales de la representación procesal contenida en el Art. 74 del Código Procesal Civil y las especiales de: Demandar, Reconvenir, Contestar demandas y reconvencciones, desistirse del proceso y de la Pretensión, conciliar, transigir, sustituir o delegar representación procesal, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, concurrir a cualquiera de las audiencias que se citen en los Procesos, pudiendo participar que se citen en los procesos, pudiendo participar en ellas con las más amplias facultades, y llegado el caso, prestar declaración de parte, reconocer documentos, ofrecer toda clase de medios probatorios e interponer tachas y excepciones y contestar las que interponga la parte contraria; solicitar medidas cautelares, prestando contracautela con garantía real o caución juratoria, interponer toda clase de recursos impugnatorios en contra de las resoluciones expedidas . Estas facultades podrán hacerse valer por ante cualquier centro de conciliación, en los procedimientos que se sigan ante ellos. E) Suscribir los convenios de cooperación institucional y demás pertinentes para la realización de los fines de la Asociación.

El título fue presentado el 07/06/02 a las 10.12.51 horas bajo el N° 2002-00012585 del Tomo Diario 2007. Derechos : S/. 14.00 con recibo N°01561916, AREQUIPA, - 13/06/2002

IMPRESION 20/12/2010 14:44:15 Pagina 4 de 7


CARLOS GUTIERREZ FUENTES
 Registrador Público



Handwritten signature

OFICINA REGISTRAL REGIONAL REGION AREQUIPA N° Partida: 11007895
 OFICINA LIMA
 INSCRIPCION DE ASOCIACIONES
 CORPORACION EDUCATIVA MILENIO SIGLO XXI

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
 RUBRO : NOMBRAMIENTOS
 C 00003

NOMBRAMIENTO DE GERENTE


Por Escritura Pública del 08/03/2002 otorgada ante el Notario Dr. Javier Angulo Suarez, y de conformidad con el acta de Asamblea General del 5 de Marzo del 2002, la Asociación inscrita en esta partida acuerda nombrar como Gerente a YONY YURY CHARCA VERA, identificado con DNI 29366610, quien ejercera el cargo con las facultades establecidas en el Estatuto, a sola firma. Asi consta de la referida escritura. El titulo fue presentado el 07/06/02 a las 10.12.51 horas bajo el N° 2002-00012585 del Tomo Diario 2007. Derechos : S/. 18.00 con recibo N°01561916, AREQUIPA. - 13/06/2002



M. J.
 CARLOS RUTRON FUERTES
 Notario Público



100
2003

 SUNARP <small>Sistema Nacional de Registros</small>	ZONA REGISTRAL N° XII SEDE AREQUIPA OFICINA REGISTRAL AREQUIPA N° Partida: 11007895
	INSCRIPCIÓN DE ASOCIACIONES CORPORACION EDUCATIVA MILENIO SIGLO XXI

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
 RUBRO : NOMBRAMIENTOS
 C 00004

OTORGAMIENTO DE PODERES Y RATIFICACION DE GERENTE:

Por Escritura Pública de fecha 10 de Mayo del 2003, otorgada ante Notario Público Javier Angulo Suarez, y en cumplimiento de los acuerdos de Asamblea General de fecha 28.04.2003 y asamblea aclaratoria de fecha 13.06.2003, se acordó: Facultar al Presidente JOSE VICTOR GONZALES PAZ SOLDAN con DNI. 29521169 y/o Gerente YONY YURI CHARCA VERA con DNI. 29366610 para:

- a) Suscribir todo tipo de contrato y convenios de carácter público y privado, en el ámbito nacional como en el extranjero.
- b) Suscribir contratos preparatorios y contratos definitivos de carácter público y privado, en el ámbito nacional como en el extranjero.
- c) Adquirir y transferir propiedades de la Institución y por encargo de terceros, tanto en el país como en el extranjero.
- d) Negociar ofertas y condiciones adecuadas, favorables a la institución, asimismo negociar por encargo de terceros.
- e) Suscribir las minutas y Escrituras Públicas correspondientes tanto en el ámbito nacional como en el extranjero.

Asimismo en la misma sesión se acordó: Ratificar en el cargo de Gerente al Sr. YONY YURI CHARCA VERA.

Así consta más ampliamente de los documentos antes indicados.

El acuerdo consta en su libro de Actas Nro. 01, con registro notarial nro. 727-2002, legalizado en fecha 16.01.2002 por el notario de Arequipa Dr. Javier Angulo Suarez.

El título fue presentado el 12/05/03 a las 11:33:34 AM horas, bajo el N° 2003-00009670 del Tomo Diario 2003. Derechos : S/. 54.00 con recibo N° 01757560 y 01781218, AREQUIPA. - 27/06/2003.-

 
 ALBERTINA SANDOVAL
 Registrador Público
 Registro N° 011 - Sede Arequipa

IMPRESION: 2011/2/2010 14:44:15 Pagina 6 de 7
 la/areq/0301



*101
C/11
11/03*

SUNARP ZONA REGISTRAL N° XII - SEDE AREQUIPA
 OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA
 INSCRIPCION DE ASOCIACIONES N° Partida: 11007895
 CORPORACION EDUCATIVA MILENIO SIGLO XXI

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
RUBRO : NOMBRAMIENTOS
C 00005

NOMBRAMIENTO DE CONSEJO DIRECTIVO:

Por acta de asamblea general extraordinaria de elecciones de fecha 20.02.2004, en copias certificadas por el notario de Arequipa Dr. Javier Angulo Suárez, se acordó: Elegir la Junta Directiva por el periodo 2004-2006, integrado de la siguiente manera:

- Presidente: JOSE VICTOR GONZALEZ PAZ SOLDAN
- Secretaría de Actas: YONY YURY CHARCA VERA
- Tesorero: ELIANA BEATRIZ MOI INA MOUMENN .

Así y más ampliamente consta de las referidas actas y anexos.

Los acuerdos constan en su libro de actas de asambleas generales nro. 01, con registro notarial nro. 727-2002, legalizado en fecha 18.01.2002 por el Notario de Arequipa Dr. Javier Angulo Suárez.

El título fue presentado el 25/02/04 a las 09:25:39 AM horas, bajo el N° 2004-00009438 del Tomo Diario 2004. Derechos : S/. 20.00 con recibo N°00003119, AREQUIPA. - 05/03/2004.

 *[Signature]*
 ALMENA RA SANHUAYAL
 Registrador Público
 Partida N° 21 - Sede Arequipa

IMPRESION: 2011/2/2010 14:44:15 Pagina 7 de 7
alvarez0001

10° JUZGADO CIVIL - Sede Central
EXPEDIENTE : 04210-2010-0-0401-JR-CI-10
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : VILLANUEVA ROSAS, CARLA
DEMANDADO : ACADEMIA VON NEUMANN,
: GUILLEN TEJADA, JULIO CESAR
DEMANDANTE : MOLINA MOUMENN, JORGE FEDERICO

Resolución Nro. 4
Arequipa, diecisiete de enero
De dos mil once.-

AL PRINCIPAL.- VISTOS Y CONSIDERANDO:

Primero.- Que, mediante resolución número dos guión dos mil diez se admitió a trámite la presente demanda sobre desalojo y otros y se notificó válidamente al codemandado Academia Von Neumann el día catorce de diciembre del año dos mil diez. Segundo.- Que, no habiéndose contestado la demanda dentro del término de ley, debe procederse conforme a lo dispuesto por el artículo 458 del Código Procesal Civil, por lo que **SE RESUELVE: DECLARAR REBELDE** al codemandado **ACADEMIA VON NEUMANN** y conforme al estado del proceso se señala fecha para la audiencia única el día treinta de marzo del año dos mil once a las once horas.

Tómese razón y hágase saber. **AL OTROSL.-** No siendo su estado, no ha lugar por

SEÑOR JUEFE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
ahora.

César Arturo Horgan Cervantes
Jefe
10mo. Juzgado Civil del Poder Judicial

Costa
[Firma manuscrita]

Villanueva
Cabrera

470
4210-2010-0401-JR-CI-10

EXPEDIENTE	: 4210-2010-0401-JR-CI-10
NATURALEZA	: SUMARISIMO
MATERIA	: DESALOJO
DEMANDANTE	: JORGE FEDERICO MOLINA MOLIMENN
DEMANDADO	: ACADEMIA VON NEUMANN
ESPECIALISTA	: IMELDO CASTRO VILLENA

ACTA DE AUDIENCIA UNICA

En Arequipa, a los veinticuatro días del mes de julio del año dos mil doce, siendo las once horas, fueron presentes en el local del Décimo Juzgado Especializado Civil que despacha el señor Juez supernumerario doctor JUSTO ANDRES QUISPE APAZA con la intervención del especialista legal IMELDO CASTRO VILLENA, quien interviene en la presente diligencia por licencia de la titular Carla Villanueva Rosas; LA PARTE DEMANDANTE: JORGE FEDERICO MOLINA MOUMENN representado por JOSE VICTOR GONZALES PAZ SOLDAN identificado con documento nacional de identidad número 29521169; asesorado por su abogado AGUSTÍN NUÑEZ ROQUE con carné del Colegio de Abogados de Arequipa número 4126. Se deja constancia de la inasistencia de los demandados JULIO CESAR GUILLEN TEJADA y de la ACADEMIA VON NEUMANN, pese a estar debidamente notificados. Quienes concurren a fin de realizar la audiencia única señalada para la fecha en el proceso 4210-2010, seguido por Jorge Federico Molina Moumenn en contra de Julio Cesar Guillen Tejada y la Academia Von Neumana, sobre desalojo; diligencia que se llevó a cabo de la siguiente manera:-----

Imeldo Castro Villena
Especialista Legal
C. Villanueva Rosas

Jose Victor Gonzales Paz Soldan
Abogado

I. JURAMENTO DE LEY: En este acto el señor magistrado tomó juramento al apoderado de la parte demandante quien bajo el mismo juró contestar con verdad a todo lo que le fuere preguntado en la presente diligencia. -----

II. SANEAMIENTO DEL PROCESO: -----

RESOLUCION Nro. 23-2012: VISTOS y CONSIDERANDO: PRIMERO: Que, conforme aparece de la demanda y de la contestación, estas cumplen con los requisitos de admisibilidad contemplados en los artículos 420º, 425º y 444º, en lo que fuere pertinente; asimismo no se encuentran inovesas en causales de inadmisibilidad e improcedencia previstas en los artículos 426º y 427º del Código Procesal Civil; SEGUNDO: Que, asimismo en el presente proceso concurren los presupuestos procesales de competencia, capacidad procesal de las partes y los requisitos de la demanda; así mismo se evidencia la existencia de las condiciones de la acción: De

Imeldo Castro Villena
Especialista Legal
Jose Victor Gonzales Paz Soldan
Abogado

legitimidad e interés para obrar. **TERCERO:** Que, en consecuencia corresponde declararse la existencia de una relación jurídica procesal válida conforme a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 465º del Código Procesal Civil; por lo que: Se **RESUELVE:** **DECLARAR** la existencia de una relación jurídica procesal válida, en el presente proceso seguido por Jorge Federico Molina Moumen en contra de Julio Cesar Guillen Tejada y Academia y la academia Von Neumann, sobre Desalojo por precario; en consecuencia, se declara saneado el proceso precluyendo toda petición referida directa o indirectamente a la validez de la relación procesal. Tómese razón y hágase saber.----- Preguntadas las parte asistente, por intermedio de su abogado manifestó su conformidad con la resolución expedida.-----

III. ELIACIÓN DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS:-----

Atendiendo a lo expuesto en la demanda, lo actuado en el proceso, la contestación del demandado Julio Cesar Guillen Tejada y la rebeldía de la co-demandada Academia Von Neumann, con intervención de la parte asistente, se fijan los siguientes puntos controvertidos: 1) Determinar si el demandante es propietario y tiene derecho a la restitución de los siguientes bienes inmuebles: a) Tienda Comercial número 01, situada en el primer piso, Sección 1, de 30.45 metros cuadrados, ubicada en el inmueble de la Avenida Goyeneche número 329, Distrito Cercado de Arequipa, inscrita en la Ficha Registral número 00902371; b) La Oficina número 02, situada en el Segundo Piso, Sección 8 de 28.33 metros cuadrados, ubicada en el inmueble de la Avenida Goyeneche 329, del Cercado de Arequipa, inscrito en la ficha registral número 902389 de la Zona Registral Número XII Sede Arequipa; y, c) La oficina número 05, situada en el Segundo Piso, Sección 11, de 47.72 metros cuadrados, ubicada en el inmueble de la Avenida Goyeneche número 329, Distrito Cercado de Arequipa, inscrita en la ficha número 902399 de la Oficina Registral Número XII Sede Arequipa; 2) Determinar si los demandados tienen o no la calidad de precarios; 3) Determinar si corresponde ordenar si los demandados están obligados a indemnizar por los daños y perjuicios a favor del demandante en la suma de \$/ 18 000 00 dólares americanos 4) Determinar si como consecuencia del pago de daños y perjuicios, se debe ordenar el pago de los intereses correspondientes.-----

IV. ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS:-----

RESOLUCIÓN NRO. 14-2012. VISTOS y CONSIDERANDO: PRIMERO.- Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuesto por las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus

212
2010-01-20
7-10-10

decisiones, tal como lo establece el artículo 188 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Que, para ser admitidos estos, deben calificarse según los principios de pertinencia, procedencia, utilidad y legalidad a tenor de lo establecido en los artículos 189, 190 y 191 del Código Procesal Civil; y los que no reúnan tales exigencias, deben ser desestimados; en el caso de autos, los medios probatorios ofrecidos por las partes cumplen con los requisitos antes señalados; salvo el acta de conciliación número 1803-2010 y la copia del poder de representación, de fojas dieciocho; por ser los mismos requisitos de procedencia de la demanda, más no un medio probatorio dado que no se refiere a los hechos materia de probanza del presente proceso; **TERCERO.**- Que, de conformidad con lo establecido por el artículo 194^o del Código Procesal Civil, cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción, el juez en decisión motivada e inimpugnable puede ordenar la actuación de los medios probatorios adicionales que considere convenientes; en el caso de autos habiéndose demandado la restitución de tres oficinas, se hace necesario verificarse e identificarse in situ, los inmuebles antes señalados que posteriormente serán materia de desalojo y lanzamiento en caso de ser amparada la demanda; por lo que resulta imprescindible admitirse como medio probatorio de oficio la inspección judicial que deberá realizarse en los inmuebles materia del presente proceso; por lo que, **SE RESUELVE:** Admitir como medios probatorios de: **DE LA PARTE DEMANDANTE:** Conforme al ofertorio de fojas treinta y cinco: 1) La copia legalizada de la Escritura Pública de fojas tres; 2) Tres Certificados Literales de las Fichas Registrales Número 902399, que obra de fojas cuarenta a cuarenta y cinco; la Ficha número 902389, que obra de fojas cuarenta y seis a cincuenta y uno; y, la ficha número 902371 obrante de fojas-cincuenta y dos a cincuenta y nueve; correspondientes a los inmuebles materia del proceso; 3) La copia legalizada del contrato de alquiler obrante a fojas catorce; 4) La carta Notarial de fojas dieciséis. **DE LA PARTE DEMANDADA:** **A) JULIO CESAR GUILLEN TEJADA:** Conforme al ofertorio de fojas ciento, cinco y ciento seis: 1) La copia del documento denominado credencial, obrante a fojas ochenta y ocho; 2) El contrato de arrendamiento obrante a fojas ochenta y nueve; 3) El contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero del dos mil ocho, obrante a fojas noventa y uno; 4) Los recibos de pago, obrantes a fojas noventa y tres a noventa y cuatro; 5) El Certificado Literal de la Partida Registral número 11007895 obrante a fojas noventa y cinco a ciento uno. **B) DE LA DEMANDADA ACADEMIA VON NEUMAN:** No se admitir medios probatorios al haber sido declarada rebelde. **SE**

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Vertical handwritten text]

2011
del 20 de
23 de mayo y
10 de junio

[Handwritten signature]

DECLARA IMPROCEDENTES: 1) La copia del acta de conciliación número 1803-2010; 2) La copia del poder de representación de fojas dieciocho. DE OFICIO: La inspección judicial que se practicará en los inmuebles materia del proceso; para cuyo efecto la parte demandante deberá acompañar la tasa judicial por diligencia a realizarse fuera del local del juzgado dentro del plazo de cinco días, bajo apercibimiento de multa de media unidad de referencia procesal. Tómese razón y hágase saber

Preguntada la parte asistente respecto de la resolución expedida, por intermedio de su abogado manifestó su conformidad con la misma.

V.- CUESTIONES PROBATORIAS:

Mediante escrito de fojas doscientos catorce a doscientos dieciocho, el abogado Jorge Federico Molina Monné a formulado en el primer otorg de dicho escrito, tachas a los medios probatorios presentados por el demandado, respecto a los medios probatorios ofrecidos y anexados como anexos 1-C, 1-D, 1-F y 1-G por las causas de falsedad y de nulidad.

ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA CUESTIÓN PROBATORIA-RESOLUCIÓN NÚMERO 26-2012.- VISTOS Y CONSIDERANDO: PRIMERO.-

Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuesto por las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, tal como lo establece el artículo 188 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Que, para ser admitidos estos, deben calificarse según los principios de pertinencia, procedencia, utilidad y legalidad a tenor de lo establecido en los artículos 189, 190 y 191 del Código Procesal Civil; y los que no reúnan tales exigencias, deben ser desestimados; en el caso de autos, los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante cumple con los requisitos antes señalados por lo que deben admitirse; por lo que, SE RESUELVE: Admitir como medios probatorios de la cuestión probatorios ofrecidos por la PARTE DEMANDANTE: 1) Los documentos anexados a la demanda como anexos 1-C, 1-D, 1-F y 1-G de la contestación. DE LA PARTE DEMANDADA:

No se admite ninguno al no haber absuelto el traslado de la cuestión probatoria. Tómese razón y hágase saber.

Presente el demandado, por intermedio de su abogada manifestó su conformidad con la resolución expedida.

ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA CUESTION PROBATORIA:

11

[Handwritten signature]

2012
12/12/12
12/12/12

DOCUMENTOS; Habiéndose admitido medios probatorios de carácter documental, estos serán meritados al momento de resolver.

RESOLUCIÓN DE LA CUESTIÓN PROBATORIA:

RESOLUCIÓN NÚMERO 27-2012.- VISTOS Y CONSIDERANDO: PRIMERO.-

De conformidad con lo establecido en el artículo 242 del Código Procesal Civil, para declarar fundada una tacha, por la causal de falsedad y en consecuencia declarar su ineficacia; esta falsedad alegada debe acreditarse. **SEGUNDO.-** Que, asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 243 del Código Procesal Civil, para declarar o amparar una tacha por la causal de nulidad; y, en consecuencia declarar la ineficacia de los documentos cuestionados; debe acreditarse la manifiesta ausencia de una formalidad esencial que la ley prescribe bajo sanción de nulidad. **TERCERO.-** En el caso de autos, la cuestión probatoria formulada por el demandante respecto de los documentos acompañados por el demandado como anexos 1-C, 1-D, 1-E, 1-F y 1-G de la contestación, está en sede la credencial que en copia simple obra a fojas 88, la copia del contrato de arrendamiento de fojas 89 y 90, la copia del contrato de arrendamiento de fojas 91 y 92; la copia simple del recibo de fojas 93, la copia simple del recibo de fojas 94, y la copia simple de la Partida Registral número 11007895, de la Oficina Registral Regional-Arequipa, oficina Lima de fojas 95 a 101; dicha cuestión probatoria, se fundamenta en las causales de falsedad y nulidad; alegándose, que no hay documento alguno que vincule al propietario de los bienes materia de la demanda con la persona que suscribe los documentos presentados por el demandante, razón por la cual son falsos, y asimismo porque han sido presentados en copias simples. Al respecto, el hecho de que hayan sido acompañados en copias simples no determina que estos sean automáticamente falsos y nulos; pues en todo caso, su valor probatorio será apreciado al momento de sentenciar. Que asimismo, el demandante no ha acompañado medios probatorios a fin de acreditar la falsedad y nulidad alegadas; más aún si tampoco ha señalado cual sería la formalidad esencial omitida en dichos documentos, y que la ley prevea bajo sanción de nulidad. **CUARTO.-** Que siendo así, la cuestión probatoria de Tacha formulada, debe ser desestimada en aplicación extensiva del artículo 200 del Código Procesal Civil, por lo que, **SE RESUELVE:** Declarar **INFUNDADA** la tacha formulada por el abogado del apoderado del demandante, respecto de los documentos anexados como 1-C, 1-D, 1-E, 1-F y 1-G, de la contestación del demandado. Téngase razón y hágase saber.

Dr. J. J. [Firma]
Tribunal de Apelaciones en lo Civil y Mercantil, Carapalpa II

[Firma]

Resolución N° 27-2012

267
atendido
previsto y
así

EXPEDIENTE : 4210-2010-0-0491-JR-CI-10
NATURALEZA : SUMARISIMO
MATERIA : DESALOJO
DEMANDANTE : JORGE FEDERICO MOLINA MOUMENN
DEMANDADO : ACADEMIA VON NEUMANN
ESPECIALISTA : CARLA VILLANUEVA ROSAS

ACTA DE CONTINUACIÓN DE AUDIENCIA UNICA

En Arequipa, a los diez días del mes de setiembre del año dos mil doce, siendo las diez horas, fueron presentes en el local del Décimo Juzgado Especializado Civil que despacha el señor Juez supernumerario doctor WILLIAM JAVIER VERA BEDREGAL con la intervención del especialista legal CARLA VILLANUEVA ROSAS; LA PARTE DEMANDANTE: JORGE FEDERICO MOLINA MOUMENN representado por JOSE VICTOR GONZALES PAZ SOLDAN identificado con documento nacional de identidad número 29521169; asesorado por su abogado AGUSTÍN NUÑEZ ROQUE con carnet del Colegio de Abogados de Arequipa número 4126. Se deja constancia de la inasistencia de los demandados JULIO CESAR GUILLEN TEJADA y de la ACADEMIA VON NEUMANN, pese a estar debidamente notificados. Quienes concurren a fin de realizar la continuación de la audiencia única señalada para la fecha en el presente proceso; diligencia que se llevó a cabo de la siguiente manera:-----

I. JURAMENTO DE LEY A LOS CONVOCADOS: En este acto se procede a tomar el juramento de ley a las partes asistentes, quienes bajo el mismo juraron contestar con verdad a todo lo que se le pregunte.-----

II. ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS: Se actúan en el orden establecido en el artículo 208° del Código Procesal Civil.-----

2.1 INSPECCIÓN JUDICIAL: La inspección judicial que se realizará en las tiendas comerciales sub litis ubicadas en la Avenida Goyneche 329, del Cercado de Arequipa, Provincia y Departamento de Arequipa. Habiéndose cumplido con pagar el arancel correspondiente, el juzgado dispone el traslado de las partes y el personal del juzgado al inmueble materia de inspección; *ubicado en el inmueble sujeto a esta tienda y el se adjunta en el acta que se suscribe de la Academia Pedro Pablo Kuczynski*

En Arequipa, a los diez días del mes de setiembre del año dos mil doce, siendo las diez horas, fueron presentes en el local del Décimo Juzgado Especializado Civil que despacha el señor Juez supernumerario doctor WILLIAM JAVIER VERA BEDREGAL con la intervención del especialista legal CARLA VILLANUEVA ROSAS; LA PARTE DEMANDANTE: JORGE FEDERICO MOLINA MOUMENN representado por JOSE VICTOR GONZALES PAZ SOLDAN identificado con documento nacional de identidad número 29521169; asesorado por su abogado AGUSTÍN NUÑEZ ROQUE con carnet del Colegio de Abogados de Arequipa número 4126. Se deja constancia de la inasistencia de los demandados JULIO CESAR GUILLEN TEJADA y de la ACADEMIA VON NEUMANN, pese a estar debidamente notificados. Quienes concurren a fin de realizar la continuación de la audiencia única señalada para la fecha en el presente proceso; diligencia que se llevó a cabo de la siguiente manera:-----

266
- *abierta*
comente
caso

de un contrapunto, en la que se ve la parte derecha de la
misma en un estado de aproximadamente diez centímetros de
anchura y en la parte superior también se ve un
a todo lo ancho de la punta, se ve en la zona superior
"OFFIC 5" en pluma azul, sobre los rasgos de pila y
una abstracción que parece ser un símbolo que se ve en
algunos de los dibujos, se advierte una relación de
dos puntos más allá, y una conexión con un símbolo, a saber,
la salida de un punto en la parte del punto en
la parte, finalmente el tercer punto de vista que se ve
comenzando a ser el punto anterior que tiene un símbolo
por un hecho más - el elemento más - la conexión
de de un punto, en la que se ve un símbolo, que
de un punto que se ve en un punto de vista que se ve
al final del punto que se ve en un punto de vista que se ve

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
[Signature]
DR. WILIAM JAVIER YVERA BARRERA
JUEZ SUPERIOR JERARQUICO

[Signature]

PODER JUDICIAL
Corte Superior de Justicia de Arequipa
[Signature]
Luis Enrique Yverá Barrera
Especialista en
Procedimiento Civil
Corte Superior de Justicia de Arequipa

[Signature] 41126

26.7
documentos
asentados
ante

Retornando de la inspección judicial se procede con la actuación de los demás medios probatorios.

2.2. DOCUMENTOS:

Al haberse admitida prueba de carácter documental, la misma será merituada al momento de sentenciar.

III.- INFORME ORAL DE LOS ABOGADOS: El abogado de la parte demandante no informó oralmente.

IV.- SENTENCIA: El Juzgado comunica a las partes que el expediente aún no se encuentra expedito para ser sentenciado, toda vez que falta notificar con el acta de la presente audiencia a los demandados inasistentes.

Se dispone que la parte demandante gestione la notificación de la presente acta a los demandados inasistentes, para cuyo efecto deberá acompañar copia de la presente acta y la cédula de notificación respectiva, dentro del plazo de tres días bajo responsabilidad por la demora.

Con lo que concluyó la diligencia, leída que le fue se ratificó y firmó junto con el señor Juez.
De lo que doy fe

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

DR. WILSON LUIS CERRA BARRERA
JUEZ SUPERADJUNTO

PODER JUDICIAL
Corte Superior de Justicia de Arequipa

Carla Y. Velazquez Rojas
Especialista Legal
Juzgado Civil
Módulo Corporativo Civil



Poder Judicial
Décimo Juzgado Especializado en lo Civil del Distrito Judicial de Arequipa

Expediente N°: 4210-2010-O-0401-JR-CI-10
Demandante : Jorge Melina Meumann
Demandado : Academia Von Neumann
Materia : Desalojo por Precario,
Especialista : Carla Villanueva Rosas
Resolución N° 34

SENTENCIA N° 18 - 2013

Arequipa, dos mil trece;

Treinta de enero.-

Puestas las autos a despacho para sentenciar en la fecha y teniendo en cuenta la excesiva carga procesal del Juzgado se procede a expedir sentencia. -----

I. VISTOS: La demanda del folio treinta y su subsanación de fojas setenta y seis, sobre desalojo por precario, interpuesta por don Jorge Federico Melina Meumann representado por su apoderado don José Víctor Gonzáles Paz Soldán, en contra de la Academia Von Neumann y don Julio César Guillén Tejada. -----

Pretensión de la demanda: El demandante pretende como pretensión principal: La restitución la posesión de la tienda comercial uno, situada en el primer piso, sección uno, con un área de treinta punto cuarenta y cinco metros cuadrados, ubicada en el inmueble de la Avenida Goyeneche 329, del Cercado de Arequipa, inscrita en la ficha número 00902371 del Registro Predial de la SUNARP; y de manera accesoria solicita:

1) La restitución de la posesión de la oficina número dos situada en el segundo piso, sección ocho, con un área de veintiocho punto treinta y tres metros cuadrados, ubicada en la Avenida Goyeneche 329, del cercado de Arequipa, inscrito en la ficha número 00902389 del Registro Predial de la SUNARP; 2) De la oficina número cinco, situada en el segundo piso, sección once con un área de cuarenta y siete punto setenta y dos metros cuadrados, ubicados en el mismo inmueble, inscrito en la ficha 00902399 del

3
Teniendo
etc

3/1/13

3
Escribir
Dato

Registro Predial de la SUNARP; 3) El pago de daños y perjuicios ascendente a dieciocho mil dólares americanos; y, 4) El pago de intereses, costos y costas del proceso.

Fundamentos de hecho de la Demanda: Que, los demandados se han coludido con personas de una fundación, sin su conocimiento y sin autorización han tomado posesión indebida de la tienda y oficinas de propiedad del demandante, desde el año dos mil ocho, fecha en la que el actor se encontraba fuera de la ciudad por razones de trabajo; que el apoderado del demandante ha solicitado la entrega de las tiendas y oficinas y ellos en primer lugar se comprometieron a su entrega, pero no la cumplieron, por lo que se les citó al centro de conciliación para resolver el problema, sin que hayan asistido, lo que le obliga a presentar la demanda. En cuanto a la pretensión de daños y perjuicios, señala que con la ocupación indebida que tiene el demandado, le viene ocasionando una serie de daños y perjuicios, ya que su poderdante para la compra de la tienda y oficina a hecho una inversión económica, con la finalidad de obtener ingresos económicos, los cuales no se perciben por la negativa de entregar los bienes, privándolo de una fuente de ingresos económicos y asimismo de una fuente de trabajo, los cuales deben ser reparados. Que, la parte demandada no cumplió con la entrega de la tienda y las oficinas pese a que se le requirió, que sabe que está haciendo una ocupación indebida y esa acción determinó que se le causen o generen los daños y perjuicios demandados.

Fundamentos de Derecho de La Pretensión: Ampara su pretensión en lo dispuesto por los artículos 911° y 923° del Código Civil y 586° del Código Procesal Civil.

DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA: A fojas ciento dos a ciento siete, se apersona al proceso don Julio Cesar Guillen Tejada, quien contesta la demanda, expresando, los siguientes fundamentos:

Fundamentos de Hecho de la Contestación: Niega la demanda, y señala que don José Víctor González Paz Soldán conoce que posee un contrato de los locales que ahora exige el pago de treinta meses; señala que en la ficha registral número 19051 del Registro de Mandatos de los Registros Públicos de Arequipa se nombró a doña Eliana Beatriz Molina Maumenn como apoderada de don Jorge Federico Molina Maumenn, poder que tuvo vigencia desde el año dos mil uno hasta el mes de enero del dos mil ocho; que existe un documento (credencial) de fecha uno de junio del dos mil dos,

304
Atenciones
Calle

firmado y autorizado por doña Eliana Beatriz Molina Moumenn y su esposo don José Víctor González Paz Soldón (hoy apoderado de don Jorge Federico Molina Moumenn) en el cual se menciona que Yony Yury Charca Vera tiene los cargos de Gerente de la Corporación Educativa Milenio Siglo XXI y Administrador del Edificio institucional ubicado en la Avenida Goyeneche 329 del Cercado de Arequipa; que en mérito al documento mencionado es que con fecha quince de diciembre del dos mil cuatro se suscribe el contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y el demandado para arrendar los ambientes denominados como local número dos y local cinco del segundo piso y local siete en el tercer piso. Que con fecha cinco de enero del dos mil ocho, se suscribió el contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y el demandado para arrendar los ambientes denominados como local uno del primer piso y local dos y cinco del segundo piso y el local seis del tercer piso, contrato que actualmente tiene plena vigencia. Asimismo señala que las obligaciones de arrendamiento de las locales antes mencionados le fueron cumplidas a don Yony Yury Charca Vera, razón por la cual no asistieron a la invitación a la conciliación extrajudicial.

Fundamentos de Derecho De La Contestación: Ampara su demanda en lo dispuesto por los artículos 424º, 425º y 442º del Código Civil.

DE LA ACTUACION PROCESAL:

Habiéndose admitido la demanda, resolución número dos -dos mil diez, obrante a fojas setenta y siete se admite a trámite la demanda, la misma que es notificada a los demandados, habiendo cumplido con absolver el traslado de la misma, solo el codemandado Julio Cesar Guillen Tajada, en los términos y fojas antes señalados; no habiendo cumplido con contestar la demanda la Academia Von Neumann, por lo que ha sido declarada rebelde mediante resolución número veintidós, obrante a fojas doscientos cuarenta y dos. De fojas doscientos cincuenta a doscientos cincuenta y cinco obra la audiencia única; en la que se han fijado los siguientes PUNTOS CONTROVERTIDOS: 1.- Determinar si el demandante es propietario y tiene derecho a la restitución de los siguientes bienes inmuebles: a) Tienda Comercial número 01, situada en el primer piso, Sección 1, de 30,45 metros cuadrados, ubicada en el inmueble de la Avenida Goyeneche número 329, Distrito Cercado de Arequipa, inscrita en la ficha Registral número 00902371; b) La Oficina número 02, situada en el

305
Fiscalante
Cincos

Segundo Piso, Sección B de 28,33 metros cuadrados, ubicada en el inmueble de la Avenida Goyeneche 329, del Cercado de Arequipa, inscrito en la ficha registral número 902389 de la Zona Registral Número XII Sede Arequipa; y, c) La oficina número 05, situada en el Segundo Piso, Sección 11, de 47,72 metros cuadrados, ubicada en el inmueble de la Avenida Goyeneche número 329, Distrito Cercado de Arequipa, inscrita en la ficha número 902399 de la Oficina Registral Número XII Sede Arequipa; 2.- Determinar si los demandados tienen o no la calidad de precarios; 3.- Determinar si los demandados están obligados a indemnizar por los daños y perjuicios a favor del demandante en la suma de \$/ 18 000 00 dólares americanos 4.- Determinar si como consecuencia del pago de daños y perjuicios, se debe ordenar el pago de los intereses correspondientes. -----

Concluida la actuación de los medios probatorios, la presente causa se encuentra nuevamente expedita para ser sentenciada. -----

II. CONSIDERANDO: SON FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA: -----

PRIMERO: Principio de Congruencia Procesal, Carga de la Prueba y Actividad Probatoria. 1.1. Que, en la sentencia el Juez debe emitir un juicio de fundabilidad sobre las pretensiones sometidas al proceso, cumpliendo estrictamente con el principio de congruencia procesal regulado por el inciso 4) del artículo 122° del Código Procesal Civil, efectuando una expresión clara de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. 1.2.- Que, sobre los puntos controvertidos fijados en el proceso, las partes tienen la obligación de probar los hechos que aleguen, conforme se lo impone el principio *onus probandi* regulado en nuestro ordenamiento jurídico procesal en su artículo 196°, por el cual, salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos. -----

SEGUNDO: Elementos Constitutivos del Desalojo por Precario: Estando a lo señalado en el artículo 586° del Código Procesal Civil, tenemos que en el proceso de desalojo, debemos: 2.1. Identificar debidamente el bien materia de litis; 2.2. Verificar si el demandante tiene la calidad de propietario u otra prevista por el artículo 586° del Código Procesal Civil para solicitar la restitución de un inmueble; y, 2.3. La falta del derecho a poseer del demandado. Estando a lo manifestado por ambas partes, se precisa que en el presente caso, el demandante debe acreditar que es

306
Falsamente
2010

propietario del inmueble cuya desocupación pretende, mientras que la demandada tiene la carga de probar que cuenta con título que ampare o justifique su posesión. Debiendo precisarse que, conforme al artículo 911º del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. -----

TERCERO: Pretensión de la demanda: El demandante solicita como pretensión principal, que se le restituya la posesión de la tienda comercial uno, situada en el primer piso, sección una, con un área de treinta punto cuarenta y cinco metros cuadrados, ubicada en el inmueble de la Avenida Goyeneche 329, Distrito de Arequipa, inscrita en la ficha número 00902371 del Registro Predial de la SUNARP; y de manera accesorio solicita: a) La restitución de la posesión de la oficina número dos situada en el segundo piso, sección ocho, con un área de veintiocho punto treinta y tres metros cuadrados, ubicada en la Avenida Goyeneche 329, del cercado de Arequipa, inscrito en la ficha número 00902389 del Registro Predial de la SUNARP; b) De la oficina número cinco, situada en el segundo piso, sección once con un área de cuarenta y siete punto setenta y dos metros cuadrados, ubicada en el mismo inmueble, inscrito en la ficha 00902399 del Registro Predial de la SUNARP; c) El pago de daños y perjuicios ascendente a dieciocho mil dólares americanos; y, d) El pago de intereses, costas y costas del proceso. -----

CUARTO: En cuanto al derecho de Propiedad del Demandante: Respecto, del derecho de propiedad del demandante tenemos lo siguiente: 4.1. De fajas cincuenta y dos a cincuenta y ocho, obra la partida registral número 01156843, correspondiente al inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número 329, sub-Lote A, Sección número 1, Tienda número uno, primer piso del Cercado de Arequipa, con un área de 30.45 metros cuadrados; ahora, en el asiento 0002, se aprecia que el demandante Jorge Federico Molina Moumenn es propietario del mismo, a partir del veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y ocho; 4.2. De fajas cuarenta y seis a cincuenta y uno, obra la copia certificada de la Partida Registral número 01156857, correspondiente al inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche, Sub-Lote "A", Sección 8 - Oficina número 2, del Cercado de Arequipa, ubicada en el segundo piso; y, en el asiento 0002, se señala que el inmueble ha sido adjudicado a favor del demandante, el día veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y ocho; y, 4.3. De fajas cuarenta a cuarenta y cinco, obra la copia certificada de la Partida Registral número 01156864,

Folio 11
11/11/11

correspondiente al inmueble ubicado en la avenida Goyeneche, sub-lote "A", Sección 11-Oficina 5, del Cercado de Arequipa, y en el asiento C 002, se indica que el demandante Jorge Federico Molina Moumenn es el único propietario del mismo, a partir del veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y ocho. 4.4. Conforme a lo expuesto, el demandante acredita ser propietario de los inmuebles materia del proceso; en consecuencia, acredita contar con legitimidad para obrar activa, conforme a lo establecido en el artículo 586° del Código Procesal Civil, cumpliéndose de ésta manera el primer elemento constitutivo del desalojo por precario, debiendo verificarse a continuación el otro elemento, esto es, si la parte demandada cuenta o no con algún título que legitime su posesión.

QUINTO: En cuanto a la posesión que ejerce la demandada.- El demandado Cesar Guillen Tejada, niega su condición de precario, y señala que ejerce la posesión de las tiendas materia de litis en su calidad de arrendatario; y para acreditar su afirmación ha presentado los siguientes documentos: 5.1. La copia simple del contrato de arrendamiento de fojas ochenta y nueve, de fecha quince de diciembre del dos mil cuatro, celebrado por el demandante Jorge Federico Molina Moumenn, representado por su hermana Eliana Beatriz Molina Moumenn, quien a su vez actuó representada por Yony Yury Charca Vera, como arrendador y el demandado Cesar Guillen Tejada propietario y promotor de la Academia Von Neumann, como arrendataria, respecto de los locales N° 02 y N° 05 ubicado en el segundo piso, así como el local N° 07 del tercer piso, todos del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche 329 del Cercado de Arequipa; con fecha de vencimiento al quince de enero del dos mil seis; documento que no ha sido cuestionado debidamente por la parte demandante; 5.2. La copia simple del contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero del dos mil ocho, obrante a fojas noventa y uno, celebrada el demandante representado por su hermana Eliana Beatriz Molina Moumenn, quien a su vez actuó representada por Yony Yury Charca Vera, quien arrendó el local número 01 del primer piso, número 02 y 05 del segundo piso y número 06 del tercer piso, a favor de la Academia Von Neumann, representada por su propietario Cesar Guillen Tejada; contrato que venció el día cinco de febrero del dos mil diez; Debiendo precisarse que en el presente proceso, el demandante no ha solicitado la devolución de la tienda 06, que también estaría en posesión del demandado; 5.3. A efecto de acreditar su condición de arrendatario, ha presentado

308
Folleto
oficio

además los siguientes documentos: a) La copia simple del recibo de pago de fojas noventa y tres, correspondiente al mes de marzo del dos mil siete, correspondiente a los locales 02 y 05, que son materia del proceso; b) copia simple del recibo de pago de fojas noventa y cuatro, de fecha quince de enero del dos mil seis, en el que se aprecia que el ohera apoderado del demandante, ha recibido del demandado un mes de alquiler por el local 02 y 05 del inmueble de la Avenida Goyeneche 329; 5.4. Si bien es cierto, que los documentos presentados son copias simples, los mismos no han sido tachados o cuestionados por la parte demandante, por lo que se valoran en el presente proceso; el existir concordancia entre los mismos; más aún, si tenemos en cuenta que guardan relación con la carta notarial de fecha doce de julio del dos mil nueve, presentada por la parte demandante; a fojas dieciséis (cursada al demandado Cesar Guillen Tejada; en la que le solicita la entrega de los locales que ocupa en el Edificio de la Calle Goyeneche N° 329-Cercado, dejándole constancia que no le retiene ninguna obligación pecuniaria, respecto de la utilización de los locales; manifestando su agradecimiento por el cuidado que ha tenido, y reconociéndole el apoyo brindado durante el tiempo que ha venido arrendando las oficinas). 5.5. Conforme a lo expuesto, tenemos que el demandado Julio Cesar Guillen Tejada en su calidad de propietario de la Academia Van Neumann, acredita ser arrendatario de los locales materia de litis; si bien su contrato de arrendamiento venció el día cinco de febrero del dos mil diez; en aplicación de lo establecido en el artículo 1700° del Código Civil, al haber continuado el arrendatario en posesión de las oficinas, se entiende que el contrato a continuado bajo las mismas estipulaciones hasta su devolución; por lo tanto, acredita contar con un título válido que legitima su posesión. 5.6. Ahora, si bien de la carta notarial presentada por el demandante a fojas dieciséis, se observa que ha requerido la devolución de los bienes sub litis al demandado, esta circunstancia no convierte en precario a los demandados, tal como lo señala la Corte Suprema en la Casación 2943-2000/LIMA, en que indica "(...) Que, el hecho de dar por concluido el contrato de arrendamiento (...) significa que el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien, lo que no convierte al inquilino en ocupante precario, puesto que como dispone el artículo 1704 del Código Civil, debe continuar pagando una prestación igual a la renta (...)", criterio expresado también en la Casación 196-2001/LIMA. 5.7. Debiendo agregar además, que lo señalado por el demandante no resulta del todo coherente, pretende desconocer las

304
Instituto
Nacional

facultades que el señor Yony Yury Chora Vera, tenía para arrendar las tiendas 01,02 y 05 del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche 329; pero no cuestiona en alguna medida esa misma facultad respecto del arrendamiento de la tienda número 06, más aún si todos los bienes señalados fueron objeto de un mismo contrato. 5.8. Estando a lo manifestado tenemos que no se cumple con el segundo presupuesto del desalojo por precario, que es justamente probar que el demandado carece de título que legitima su posesión o que el que tenía ha fenecido. Por tanto, la demanda deviene debe ser desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 196° del Código Procesal Civil. Dejando a salvo el derecho del demandante de solicitar la devolución del inmueble, en la vía y forma correspondiente; siguiendo la misma suerte las pretensiones accesorias, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código Procesal Civil. -----

SEPTIMA: Costas y Costos: Conforme a lo establecido en el numeral 412° del Código Adjetivo, debe condenarse al pago de costas y costos a la parte vencida en juicio.-----

Por estos fundamentos, administrando Justicia a nombre de la Nación, **FALLO:** Declarando: **IMPROCEDENTE** la demanda de Desalojo por ocupación precaria interpuesta por **JORGE FEDERICO MOLINA MOUMENN** representado por José Víctor González Paz Soldan en contra de **ACADEMIA VON NEUMANN** y **JULIO CESAR GUILLEN TEJADA**, dejándose a salvo su derecho para que lo haga valer en la forma debida. Con Costas y Costos. Por esta mi sentencia, así lo pronuncio mando y firmo en la fecha. Tómese razón y hágase saber:-

Jorge Molina Moumenn
Academia Von Neumann
Desalojo

10pc José Velarde Acosta / Carla Villanueva Rosas

CAUSA N° 4210-2010-0-0401-JR-CI-10

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCION N° CUARENTA Y DOS (SIETE-2SC)

Arequipa, del dos mil trece
Setiembre dos.-

VISTOS: En Discordia: En audiencia pública, el recurso de apelación de fojas trescientos dieciséis y siguientes, interpuesto por el abogado de Jorge Federico Molina Moumenn, concedida mediante resolución de fojas trescientos veintidós, contra la sentencia Número dieciocho-dos mil trece su fecha treinta de enero del dos mil trece de fojas trescientos dos a trescientos nueve, que declara improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Son fundamentos de la apelación: 1.1. Que en la demanda se invocó la causal de precario y se han presentado medios probatorios acreditando la calidad de propietario y la ocupación precaria del demandado. 1.2. La sentencia no tiene congruencia procesal ya que no expresa lo que realmente se actuó en el proceso y además porque se ha realizado una indebida calificación de los medios probatorios. 1.3. Que el demandado negando su condición de precario presentó copias simples de documentos, firmados por Yony Yury Charca Vera, quien afirma actúa en representación de Eliana Molina Moumenn, poder que no se ha presentado. 1.4. Que el propietario Jorge Federico Molina Moumenn no es socio, accionista o integrante de la Corporación Educativa Milenio Siglo XXI a la que dice representar Yony Yury Charca Vera, quien figura como arrendador en los contratos

Milenario
reservado y
los

Glucyza T. Niveres Urbina
Secretaría
Segunda Sala Civil

Reserva
Reserva
Cuidado

CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL

eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1.- La muerte del otorgante; 2.- La presentación del documento ante funcionario público; 3.- La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4.- La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y 5.- Otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción". -----

TERCERO.- Sustento jurisprudencial. -----

Que como lo tiene establecido la Jurisprudencia de la Corte Suprema, "... la ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título o el que se tenía ha fenecido; que asimismo quien pretenda la restitución o entrega deberá acreditar su derecho de propiedad." ¹. -----

CUARTO.- Que en el caso de autos el apoderado del actor ha acreditado la propiedad de los inmuebles cuya precariedad demanda, desde el 23.11.1998, tal como se ve de la partida registral 01156843 de fojas cincuenta y dos a cincuenta y ocho que corresponde al inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche 329, sub lote A, Sección Número 1, tienda Número 1, primer piso del Cercado de Arequipa; Asimismo, con la copia certificada de la partida registral 01156857 de fojas cuarenta y seis a cincuenta y uno correspondiente al inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche, sub lote A, Sección número 8, oficina número dos, segundo piso del Cercado de Arequipa; Igualmente con la copia certificada de la partida registral 01156864 de fojas cuarenta a cuarenta y cinco correspondiente al inmueble ubicado en la Av. Goyeneche, sub lote A, Sección número 11, oficina número 5, segundo piso del Cercado de Arequipa; -----

QUINTO.- Que si bien es cierto el codemandado César Guillén Tejada, ha negado su condición de precario, señalando poseer

¹ CAS N° 3656-2001 - Piura. El Peruano 31.07.2002.

Segunda Sala Civil

Asientos
Reservados
Cines

CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL

los inmuebles a título de arrendatario, para acreditar éste hecho ha presentado a fojas ochenta y ocho, copia simple de una credencial otorgada por el Arq. Víctor González Paz Soldán se entiende como Presidente de Directorio de Milenio Siglo XXI y la Sra. Eliana Molina Moumenn como propietaria a favor del Lic. Yony Yury Charca Vera de fecha uno de junio del dos mil doce, en el que se indica que cumple las funciones de Gerente de la Corporación Educativa Milenio Siglo XXI y Administrador del edificio institucional ubicado en la Avenida Goyeneche 329 del Cercado de la ciudad de Arequipa; asimismo ha presentado a fojas ochenta y nueve una copia simple del contrato de arrendamiento celebrado por Eliana Beatriz Molina Moumenn, en calidad apoderada de Jorge Federico Molina Moumenn, propietario del cincuenta por ciento (50%) del edificio ubicado en la Av. Goyeneche 329, en el que otorga poder amplio y suficiente a Yony Yury Charca Vega en su calidad de administrador y es quien finalmente celebra el contrato de arrendamiento con el promotor de la Academia "Von Nuemann" representado por César Guillén Tejada, respecto de los locales dos y cinco en el segundo piso y Número 7 en el tercer piso del edificio ubicado en la Avenida Goyeneche 329, cuya vigencia era hasta el quince de enero del dos mil seis; y a fojas noventa y uno presenta otro contrato de arrendamiento en copia simple con los mismos otorgantes respecto de los locales 01 (primer piso), 02 y 05 (Segundo piso) y 06 (tercer piso), por el período comprendido desde el cinco de enero del dos mil ocho hasta el cinco de febrero del dos mil diez.

SEXTO.- Que los documentos presentados por el codemandado César Guillén Tejada son copias simples de documentos privados que por sí mismas no causan convicción en el colegiado, ya que tratándose de documentos privados para que produzca eficacia jurídica en el proceso deben ser de fecha cierta, tal como lo prescribe el Artículo 245 del Código procesal Civil, a lo que se agrega que no se ha acreditado

Alfonso Alvarez Ordoñez
Secretaría
Segunda Sala Civil

*Tercera
revisión*

CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL

con medio probatorio alguno que Eliana Beatriz Molina Moumann sea apoderada de Jorge Federico Molina Moumann, por lo que no existe vínculo jurídico alguno con el propietario que legalmente aspare su posesión, siendo en consecuencia su posesión precaria. Fundamentos por los cuales debe revocarse la apelada.

SETIMO.- Que en cuanto al cobro de daños y perjuicios e intereses, al no haberse acreditado en autos con medio probatorio alguno deben desestimarse en aplicación de lo normado en el Artículo 196 del Código Procesal Civil.

OCTAVO.- Que en cuanto al pago de costas y costas del proceso son de cargo de la parte vencida, como lo prescribe el Artículo 412 del Código Procesal Civil.

REVOCARON la sentencia Número dieciocho-dos mil trece su fecha treinta de enero del dos mil trece de fojas trescientos dos a trescientos nueve, que declara improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria, REFORMÁNDOLA la declararon FUNDADA, en consecuencia se dispone que los demandados desocupen y restituyan la posesión de la tienda Número 1 ubicada en el primer piso; de la Oficina Número 2, ubicada en el segundo piso, sección 8; y de la Oficina Número 5, ubicada en el segundo piso, sección 11 del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche 329 del Cercado de Arequipa, dentro del plazo de 5 días de notificada con la sentencia consentida. INFUNDADA en cuanto al cobro de daños y perjuicios e intereses. Con costos y costas; y los devolvieron. Juez Superior Ponente: Salinas Viscarra.-

SS
RIVERA DUEÑAS

BUSTAMANTE MEGANA

SALINAS VIZCARRA

Devuelto por Relatoría
Hoy: 04 SET. 2013

Corte Superior de Justicia de Arequipa

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sumilla: No constituirá un caso de título de posesión fenecido, el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no lo resuelve, sino que por imperio de la ley se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

Lima, veintiséis de noviembre
de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número cuatro mil seiscientos veintiocho - dos mil trece, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación de folios trescientos ochenta y seis interpuesto por Julio César Guillén Tejada contra la sentencia de vista de folios trescientos sesenta y dos expedida con fecha dos de setiembre de dos mil trece, por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que revocó la resolución apelada de fecha treinta de enero de dos mil trece la cual había declarado inprocedente la demanda de desalojo por ocupación precaria; reformándola la declararon fundada; en consecuencia, ordenó a la parte demandada cumpla con desocupar la tienda número 1 ubicada en el primer piso, la oficina número 2, ubicada en el segundo piso, sección 8 y la oficina número 5 ubicada en el segundo piso, sección 11 del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa, e infundada en cuanto al cobro de daños y perjuicios.

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO: Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas treinta y cinco del cuaderno de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

casación, ha declarado procedente el aludido recurso por las siguientes causales: **1) Infracción normativa del artículo 245 del Código Procesal Civil**; alega el recurrente que se ha interpretado de forma errónea la referida norma, pues las fotocopias simples son documentos que constituyen medios de prueba que debieron causar convicción en el Colegiado, ya que del contenido de los mismos fluye la existencia de fecha cierta; en todo caso, los mismos adquirieron tal calidad cuando fueron presentados ante un funcionario público, como es el Juez de Primera Instancia. Además, dichos documentos fueron objeto de tacha, hecho que fue desestimado por el Juez; **2) Infracción normativa de los artículos 197 y 201 del Código Procesal Civil**; señala que han inaplicado las acotadas normas en razón a que de los contratos de arrendamiento adjuntados, en cuyo contenido se manifiesta claramente que Elena Molina Moumenn posee la calidad de apoderada de Jorge F. Molina Moumenn, en mérito a la Ficha Registral número 19051 del Registro de Mandatos en la Oficina Regional de la Región Arequipa y para mayor certeza adjunta copia certificada del mismo; **3) Infracción normativa de los artículos 191, 194, 197, 275, 276, 201 y 256 del Código Procesal Civil**; sostiene que ante la falta de convicción del Colegiado en cuanto a las dudas que surgieron debió declarar la nulidad de la sentencia y disponer que el *A quo* actúe pruebas de oficio; el *Ad quem* no aplicó en forma objetiva, razonada y en conjunto los medios de prueba de ambas partes; por lo que de un razonamiento lógico se desprende que se acredita su calidad de arrendatario, hecho que principalmente fluye de la carta notarial (medio probatorio de fojas dieciséis) donde se reconoce su calidad de arrendatario y tener en cuenta la declaración asimilada; el Colegiado ha omitido considerar las normas procesales referidas a los elementos sucedáneos o indicios, los cuales de haber sido considerados y aplicados en la causa hubiesen conllevado a calificarle como arrendatario; y **4) Infracción normativa de los artículos 1666 y 1700 del Código Civil**; la resolución impugnada omite distinguir conceptualmente qué es la ocupación precaria y qué es el arrendamiento, por lo que en el caso *sub litis* ha demostrado poseer la calidad de arrendatario, como lo estipulan los artículos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

1666 y 1700 del Código Civil. Ello se estableció en la carta notarial que obra en autos, con la expedición de la sentencia del Juzgado y el voto en discordia del Juez Yucra Quispe -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por el recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto del *iter* procesal: Mediante escrito de fecha treinta de setiembre de dos mil diez, de folios treinta, Jorge Federico Molina Moumenn interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria contra Julio César Guillén Tejada y la Academia Von Neumann, a fin de que desocupen la tienda número 1 ubicada en el primer piso, la oficina número 2, ubicada en el segundo piso, sección 8 y la oficina número 5 ubicada en el segundo piso, sección 11 del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa y el pago de una indemnización por los daños y perjuicios ascendente a dieciocho mil dólares americanos; funda su pretensión en: 1) Que los demandados se han coludido y sin su conocimiento ni autorización han tomado posesión indebida de la tienda y oficinas de propiedad del demandante, desde el año dos mil ocho, fecha en la que el actor se encontraba fuera de la ciudad por razones de trabajo; 2) Que el apoderado del demandante ha solicitado la entrega de las tiendas y oficinas comprometiéndose los demandados en un primer momento a su entrega, pero no lo cumplieron, por lo que se les citó al centro de conciliación para resolver el problema, sin que hayan asistido, lo que le obliga a presentar la demanda; y 3) En cuanto a la pretensión de daños y perjuicios, señala que con la ocupación indebida que tiene el demandado le viene ocasionando una serie de daños y perjuicios ya que su poderdante para la compra de la tienda y oficina ha hecho una inversión económica con la finalidad de obtener ingresos económicos, los cuales no se perciben por la negativa de entregar los bienes, privándolo de una fuente de ingresos económicos. -----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SEGUNDO.- Julio César Guillén Tejada, mediante escrito de fojas ciento dos contesta la demanda, alegando que: **1)** El demandante tiene pleno conocimiento que posee un contrato de los locales que ahora exige; indica que en la Ficha Registral número 19051 del Registro de Mandatos de los Registros Públicos de Arequipa se nombró a Eliana Beatriz Molina Moumenn como apoderada de Jorge Federico Molina Moumenn, poder que tuvo vigencia desde el año dos mil uno hasta el mes de enero de dos mil ocho; asimismo que existe un documento (credencial) de fecha uno de junio de dos mil dos, firmado y autorizado por Eliana Beatriz Molina Moumenn y su esposo José Victor Gonzáles Paz Soldán (hoy apoderado de Jorge Federico Molina Moumenn) en el cual se menciona que Yony Yury Charca Vera tiene los cargos de Gerente de la Corporación Educativa Milenio Siglo XXI y Administrador del Edificio institucional ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa; en mérito al documento mencionado es que con fecha quince de diciembre de dos mil cuatro se suscribe el contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y el demandado para arrendar los ambientes denominados como local número dos y local número cinco del segundo piso y local número siete en el tercer piso; y **2)** Que con fecha cinco de enero de dos mil ocho, se suscribió un segundo contrato de arrendamiento entre Yony Yury Charca Vera y el demandado para arrendar los ambientes denominados como local número uno del primer piso y local dos y cinco del segundo piso y el local seis del tercer piso, contrato que actualmente tiene plena vigencia. Asimismo señala que las obligaciones de arrendamiento de los locales antes mencionados le fueron cumplidos a Yony Yury Charca Vera, razón por la cual no asistieron a la invitación a la conciliación extrajudicial. -----

TERCERO.- Mediante resolución de primera instancia de fecha treinta de enero de dos mil trece, obrante a fojas trescientos dos se declara improcedente la demanda, fundamentando la decisión en que: **1)** Respecto, del derecho de propiedad del demandante de las Partidas Registrales números 01156843, 01156857 y 01156864 acredita ser propietario de los inmuebles materia del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

proceso; 2) En cuanto a la posesión que ejerce la demandada, de la copia simple del contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero de dos mil ocho obrante a fojas noventa y uno celebrada por el demandante representado por su hermana Eliana Beatriz Molina Moumenn, quien a su vez actuó representada por Yony Yury Charca Vera quien arrendó el local número 01, 02, 05 y 06, a favor de la Academia Von Neumann, representada por su propietario Julio César Guillén Tejada, contrato que vencía el día cinco de febrero de dos mil diez y de la Carta Notarial de fecha doce de julio de dos mil nueve a fojas dieciséis, cursada al demandado César Guillén Tejada en la que le solicita la entrega de los locales que ocupa en el Edificio de la Calle Goyeneche número trescientos veintinueve-Cercado, dejándole constancia que no le retiene ninguna obligación pecuniaria, respecto de la utilización de los locales, manifestando su agradecimiento por el cuidado que ha tenido y reconociéndole el apoyo brindado durante el tiempo que ha venido arrendando las oficinas, concluye que si bien el demandado Julio César Guillén Tejada en su calidad de propietario de la Academia Von Neumann, acredita ser arrendatario de los locales materia de *litis*, dicho contrato de arrendamiento vencía el día cinco de febrero de dos mil diez; por tanto, en aplicación de lo establecido en el artículo 1700 del Código Civil, al haber continuado el arrendatario en posesión de las oficinas, se entiende que el contrato ha continuado bajo las mismas estipulaciones hasta su devolución; por lo tanto, acredita contar con un título válido que legitima su posesión. -----

CUARTO.- Mediante sentencia de vista de fecha dos de setiembre de dos mil trece, de fojas trescientos sesenta y dos, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa revocó la resolución apelada de fecha treinta de enero de dos mil trece que declaró improcedente la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, reformándola la declararon fundada, tras concluir que:

1) En el caso de autos el actor ha acreditado la propiedad de los inmuebles cuya precariedad demanda, desde el veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, tal como se ve de las Partidas Registrales 01156843, 01156857

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

y 01156864; 2) Que el codemandado Julio César Guillén Tejada, ha negado su condición de precario, señalando poseer los inmuebles a título de arrendatario, sin embargo los documentos presentados son copias simples de documentos privados que por sí mismas no causan convicción en el Colegiado Superior, ya que tratándose de documentos privados para que produzcan eficacia jurídica en el proceso deben ser de fecha cierta, tal como lo prescribe el artículo 245 del Código Procesal Civil, a lo que se agrega que no se ha acreditado con medio probatorio alguno que Eliana Beatriz Molina Moumenn sea apoderada de Jorge Federico Molina Moumenn; por tanto no existe vínculo jurídico alguno con el propietario que legalmente ampare su posesión, siendo en consecuencia su posesión precaria; y 3) Que en cuanto al cobro de daños y perjuicios e intereses, al no haberse acreditado en autos con medio probatorio alguno, deben desestimarse en aplicación de lo normado en el artículo 196 del Código Procesal Civil. -----

QUINTO.- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio. -----

SEXTO.- Habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, por cuanto en caso se declare fundada por dicha causal y en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la causal de derecho material. -----

SÉTIMO.- Respecto a la denuncia formulada por el recurrente es menester indicar que El Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente prevista en el inciso 5 del referido artículo garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios.-----

OCTAVO.- El artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“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”*. En tal virtud, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*, Michele Taruffo al respecto señala¹: *“La función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios de prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*.-----

¹ MICHELE TARUFFO. *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

NOVENO.- Procediendo a analizar las infracciones contenidas en los *ítem 1, 2 y 3* de "los fundamentos por los cuales se declaró procedente el recurso de casación"; se advierte que todas las referidas denuncias inciden en la valoración de las copias de los contratos de arrendamiento y la motivación de la resolución recurrida; al respecto como se advierte del considerando cuarto de la presente resolución en el que se consignan los fundamentos de la sentencia recurrida, la Sala de mérito arriba a la conclusión que las pruebas presentadas por el codemandado Julio César Guillén Tejada, consistentes en copias simples de documentos privados que por sí mismas no causan convicción en el Colegiado Superior, ya que tratándose de documentos privados para que produzca eficacia jurídica en el proceso deben ser de fecha cierta, tal como lo prescribe el artículo 245 del Código procesal Civil, por tanto no existe vínculo jurídico alguno con el propietario que legalmente ampare su posesión, siendo en consecuencia su posesión precaria, entre otros elementos; siendo ello así esta Suprema Sala arriba a la conclusión de que la sentencia recurrida expresa desde su criterio los argumentos, respecto a lo petitionado por la parte demandante, así como valorando los medios probatorios ofrecidos por las partes los cuales son sustento del fallo; siendo ello así, no se advierte que se haya transgredido el principio de motivación de las resoluciones judiciales y la debida valoración de las pruebas, como erradamente sostiene el recurrente. -----

DÉCIMO.- En cuanto a la denuncia de derecho material contenida en el *ítem 4* de "los fundamentos por los cuales se declaró procedente el recurso de casación", al respecto se debe destacar previamente que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de *litis* por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de

8

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

intereses en proceso de este tipo, está configurado, por un lado por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y por otro lado, por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de si éste tiene o no la condición de precario según el artículo 911 del Código Civil. -----

DÉCIMO PRIMERO.- A la luz de la doctrina, a decir de María Ramírez ⁷.- *"si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo, por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe; para nuestra dogmática jurídica dos son las causales: a) Falta de existencia del título (nunca existió), b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía haya fenecido.*

DÉCIMO SEGUNDO.- El recurrente alega su condición de arrendatario e invocando la infracción del artículo 1700 del Código Civil, pues vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, se entiende la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, por tanto ostenta título que legitima su posesión; al respecto es pertinente señalar lo establecido en los puntos 5.2 de las Conclusiones Vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil -Casación número 2195-2011, Ucayali- que establece: *"(...) No constituirá un caso de título de posesión fenecido, el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no lo resuelve, sino que por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario*

⁷ Eugenio María Ramírez. Tratado de Derechos Reales. P. 531

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

por fenecimiento de su título”, –lo resaltado es nuestro- ; es decir, si vencido el contrato de arrendamiento el arrendador requiere la devolución del predio arrendado y éste último se niega a devolverlo, el poseedor se constituye en precario. -----

DÉCIMO TERCERO.- Del contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero de dos mil ocho que obra en autos a fojas noventa y uno, se consigna en su cláusula segunda como fecha de vencimiento el cinco de febrero de dos mil diez; que asimismo a fojas diecisiete obra el acta de conciliación número 1151-2010 de fecha once de junio de dos mil diez; es decir, de fecha posterior al referido contrato de arrendamiento, cuando este último ya se encontraba vencido; por consiguiente, constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado, desde la referida fecha el contrato de arrendamiento se constituye en un título fenecido y por tanto deviene en precario el poseedor, deviniendo por tanto en amparable la presente demanda de desalojo por ocupación precaria; siendo ello así, la alegada infracción carece de todo sustento legal, por lo que también este extremo debe ser desestimado. -----

Estando a dichas consideraciones y en aplicación de lo previsto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de folios trescientos ochenta y seis interpuesto por Julio César Guillén Tejada; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dos de setiembre de dos mil trece, obrante a folios trescientos sesenta y dos, que revocó la resolución apelada que declara improcedente la demanda, reformándola la declararon fundada; en consecuencia, ordena a la parte demandada cumpla con desocupar la tienda número uno ubicada en el primer piso, la Oficina número dos, ubicada en el segundo piso, sección ocho y la oficina número cinco ubicada en el segundo piso, sección once del inmueble ubicado en la Avenida Goyeneche número trescientos veintinueve del Cercado de Arequipa, e infundada en cuanto al cobro de daños y perjuicios; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4628-2013
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Federico Molina Moumenn con Julio César Guillén Tejada y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

TICONA POSTIGO

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

