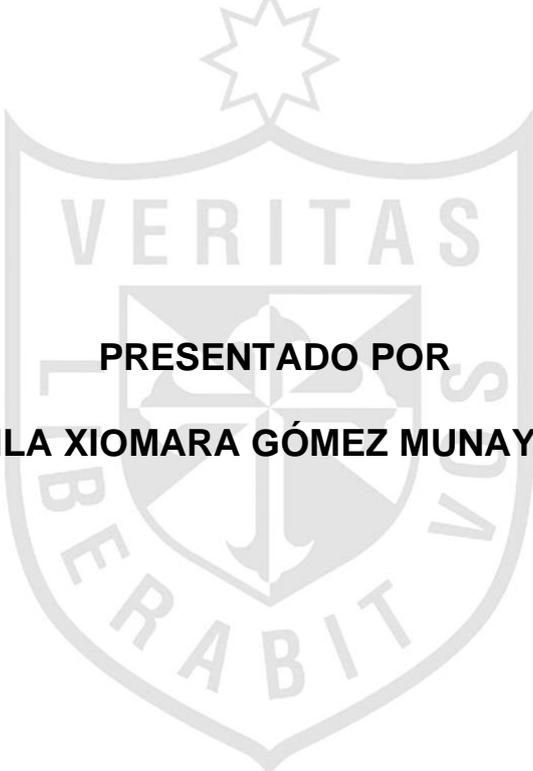




FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE**

**CIVIL N° 00313-2011-0-0501-JR-CI-01**



**PRESENTADO POR  
NEILA XIOMARA GÓMEZ MUNAYLLA**

**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

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el  
Título de Abogada**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 00313-2011-0-0501-JR-CI-01**

<b><u>Materia</u></b>	:	<b>Desalojo por ocupante precario</b>
<b><u>Entidad</u></b>	:	<b>Poder Judicial</b>
<b><u>Demandantes</u></b>	:	<b>Emigerio Quispe Gómez Susana Vilcapoma de Quispe</b>
<b><u>Demandada</u></b>	:	<b>Regina Comena Céspedes</b>
<b><u>Bachiller</u></b>	:	<b>Neila Xiomara Gómez Munaylla</b>
<b><u>Código</u></b>	:	<b>2009224685</b>

**LIMA – PERÚ**

**2020**

En el Informe Jurídico se analiza un expediente civil sobre desalojo por ocupación precaria. La demanda fue interpuesta por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe contra Regina Comena Céspedes, a fin de que ésta les restituya el ambiente que ocupaba en el segundo piso del inmueble de su propiedad ubicado en Jr. Itana N° 103 interior, distrito de Ayacucho, provincial de Huamanga, departamento de Ayacucho, toda vez que no tenía ningún título que acredite su posesión.

La demandada contestó la demanda, sosteniendo que los demandantes no fueron primigeniamente los propietarios del referido bien inmueble sino que su ex conviviente, Rafael Quispe Vilcapoma, fue quien lo adquirió y que ella aportó dinero para realizar dicha compra venta, pero que confió de buena fe su representación a su entonces conviviente. Además, menciona que tomó posesión del bien inmueble a raíz de dicha convivencia, la cual se dio desde enero de 2007 hasta diciembre de 2010, razón por la que inició una demanda de declaración judicial de unión de hecho, la cual fue admitida y se encontraba en trámite; en ese sentido, alegó que tiene justo título para poseer.

El Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga, resolvió declarando Fundada en parte la demanda; en consecuencia, ordenó que la demandada cumpla con restituir a favor de los accionantes el ambiente que ocupaba dentro del inmueble, toda vez que de la copia literal de la Partida Registral N° 11054945, queda acreditado que los demandantes son copropietarios del inmueble materia de litis; y que, los medios probatorios presentados por la demandada, no demuestran que cuente con título que legitime su posesión sobre el inmueble materia de litis.

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, revocó la sentencia apelada y, reformándola, declaró Improcedente la demanda, señalando que un copropietario no poseedor no puede interponer una acción posesoria, quedando reservado su derecho a recurrir a la vía correspondiente. Además, la demandada no puede ser considerada ocupante precaria, porque la justificación de uso y disfrute del bien se sustenta con los medios probatorios presentados, tal como el Acta Fiscal.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, declaró Infundado el recurso de casación interpuesto por los demandantes, al considerar que no hubo vulneración al derecho a un debido proceso ni infracción normativa a los artículos 911°, 921°, 923° y 326° del Código Civil; en consecuencia, no casaron la sentencia de vista.

# ÍNDICE

<b>1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....</b>	<b>2</b>
1.1. Hechos principales expuestos en la demanda.....	3
1.2. Hechos principales expuestos en la contestación de la demanda.....	3
1.3. Audiencia Única.....	4
1.4. Sentencia de Primera Instancia.....	5
1.5. De lo señalado por la demandada en el recurso impugnatorio de apelación contra la Sentencia de Primera Instancia.....	6
1.6. Sentencia de Segunda Instancia.....	7
1.7. De lo señalado por los demandantes en su recurso de casación.....	8
1.8. Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema.....	8
<b>2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....</b>	<b>10</b>
<b>3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....</b>	<b>14</b>
3.1. Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados....	15
3.2. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas.....	19
<b>4. CONCLUSIONES .....</b>	<b>22</b>
<b>5. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>24</b>
<b>6. ANEXOS.....</b>	<b>25</b>

**Relación de los hechos principales expuestos por las partes  
intervinientes en el proceso**

## 1. Relación de los hechos principales expuestos por las partes intervinientes en el proceso

### 1.1. Hechos principales expuestos en la demanda:

El 13 de junio de 2011, **EMIGERIO QUISPE GÓMEZ** y **SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE** interpusieron **DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** contra **REGINA COMENA CÉSPEDES**.

Los demandantes sostuvieron que son copropietarios, junto con Richarth Quispe Vilcapoma, del inmueble ubicado en el Jr. Itana N° 103 interior del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga del departamento de Ayacucho, el cual fue adquirido a título de escritura pública de reconocimiento de obligaciones, otorgado por Rafael Quispe Vilcapoma, con fecha 2 de octubre de 2009; e, inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho.

Manifestaron que la demandada ocupa un dormitorio principal con baño incompleto en el segundo piso del inmueble de su propiedad sin tener título alguno que acredite su posesión, con el propósito de apropiarse de su vivienda, razón por la cual le cursaron carta notarial el 20 de mayo de 2011.

Por lo expuesto, solicitaron que se disponga la restitución del mencionado ambiente ocupado por la demandada, puesto que están siendo privados del uso y goce de su propiedad, adjuntando los siguientes medios probatorios:

- Testimonio de escritura pública de reconocimiento de obligaciones otorgado por Rafael Quispe Vilcapoma a favor de los recurrentes y de Richarth Quispe Vilcapoma.
- Copia literal de la Partida N° 11054945.
- Carta notarial del 20 de mayo de 2011.
- Partida de matrimonio de los recurrentes.

### 1.2. Hechos principales expuestos en la contestación de la demanda:

El 27 de julio de 2011, **REGINA COMENA CÉSPEDES** se apersonó al proceso y **CONTESTÓ LA DEMANDA**, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos para que en su oportunidad se declare infundada la demanda por los siguientes fundamentos:

La demandada sostuvo que los recurrentes no fueron primigeniamente los propietarios del bien inmueble ubicado en el Jr. Itana N° 103 interior del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, sino que

su ex conviviente Rafael Quispe Vilcapoma fue quien lo adquirió de los vendedores Carlos Roberto Rojas Neyra e Ildaura Zaga Bendezú.

Asimismo, indicó que aportó dinero para realizar la mencionada compra venta, pero que no participó en ésta porque confió de buena fe su representación a su entonces conviviente, el señor Rafael Quispe Vilcapoma, al considerar que dicha compra se realizaba a favor de su futura sociedad de gananciales, al existir de por medio una promesa de matrimonio, el mismo que nunca se llevó a cabo por la infidelidad de éste.

Además, menciona que tomó posesión del bien inmueble a raíz de su convivencia con Rafael Quispe Vilcapoma, la cual se dio desde enero de 2007 hasta diciembre de 2010. En razón a ello, solicitó la declaración de unión de hecho y otras pretensiones, ante el Segundo Juzgado Especializado de Familia de Huamanga en el Expediente N° 362-2011, la cual fue admitida y se encontraba en trámite.

Por otro lado, menciona que posesiona el primer, segundo y tercer piso del inmueble, a excepción de tres habitaciones que ocupan los demandantes y que éstos tienen acceso libre, continuo y pacífico al bien inmueble materia de desalojo.

En ese sentido, consideró que cuenta con título justo para posesionar el inmueble materia de desalojo, ya que aportó dinero para su compra venta y porque fue adquirido dentro de la relación convivencial con Rafael Quispe Vilcapoma, lo que generaría los mismos efectos de la sociedad de gananciales.

La demandada adjuntó los siguientes medios probatorios:

- Demanda de declaración judicial de unión de hecho.
- Dos cartas notariales.
- Detalle de pagos de préstamo de dinero a favor de Regina Comena Céspedes, con la que acredita haber contribuido al pago de la compraventa del inmueble materia de litis.
- Contrato privado de préstamo de dinero para comprar el inmueble materia de litigio.
- Copia de dos cronogramas de pago al Banco de la Nación.
- Copia del Acta Fiscal de Violencia Familiar.
- Copia de los recibos de agua.

### **1.3. Audiencia Única:**

La audiencia única tuvo lugar el 30 de noviembre de 2011, conforme obra a fojas 89 al 91; y, en cuya diligencia el juzgado declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes; en consecuencia, saneado el proceso. Seguidamente, trató de que las partes lleguen a un acuerdo conciliatorio, pero esto no fue posible debido a la postura de ambas partes, dejándose constancia de ello en el acta respectivo. Es así que, se procedió a fijar como puntos controvertidos del proceso:(i) Determinar si correspondía declarar que la demandada restituya a los demandantes el inmueble ubicado en Jr. Itana N° 103-Interior de la ciudad de Ayacucho de un área de 104.16 m2, toda vez que la parte actora denunció que la demandada venía ocupando el predio desprovisto de título; (ii) Determinar si la demandada contaba con título para posesionar el inmueble; y, (iii) Determinar si el proceso judicial sobre declaración de unión de hecho tenía implicancias en este proceso que justifique la posesión que venía ostentando la accionada respecto al predio materia de desalojo.

Posteriormente, el juzgado admitió todos los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante y demandada, en sus escritos de demanda y contestación, respectivamente, disponiendo que evaluaría los elementos probatorios admitidos al momento de expedir sentencia; además, dispuso como medio probatorio de oficio la inspección judicial sobre el inmueble sublitis, a fin de determinar cuántos ambientes ocupaba la demandada, con lo que suspendió la audiencia.

Cabe señalar que, la inspección judicial ordenada por el juzgador se llevó a cabo el 3 de febrero de 2012 en el inmueble sublitis, conforme al acta de inspección judicial que obra a fojas 100 al 106.

#### **1.4. Sentencia de Primera Instancia:**

El Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga de la Corte Superior de Ayacucho emitió sentencia de primera instancia, contenida en la Resolución N° 03, de fecha 10 de septiembre de 2012, con el que declaró **FUNDADA** en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe; en consecuencia, ordenó que la demandada cumpla con restituir a favor de los accionantes la parte del inmueble que ocupaba, ubicado en la parte intermedia del segundo piso, constituido por dos ambientes (baño y dormitorio), conforme estaba descrito en el acta de inspección judicial, bajo apercibimiento de disponer el lanzamiento de todos los que se encuentren en dicho predio. Dentro de sus fundamentos indicó lo siguiente:

- De la copia literal de la Partida Registral N° 11054945, obrante a fojas 19 a 21, queda acreditado que Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe (demandantes) son copropietarios del inmueble materia de litis, junto con Richarth Quispe Vilcapoma; por lo que, los demandantes se encuentran legitimados para recurrir al órgano jurisdiccional a fin de solicitar la restitución del bien inmueble de su propiedad.
- De los medios probatorios anexados a la contestación de la demanda, se advierte que éstos no demuestran de ningún modo que la demandada cuente con título idóneo que legitime su posesión sobre el inmueble materia de litis, ya que no ha cumplido con acreditar de manera categórica la existencia de la unión de hecho con Rafael Quispe Vilcapoma, a fin de que pueda concluirse que efectivamente tal situación hubiese generado una comunidad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales.
- Si bien la demandada indica haber iniciado un proceso judicial sobre declaración de unión de hecho, a la fecha de emisión de la sentencia, no existía un pronunciamiento de fondo.
- La demandada no acredita de manera categórica haber tenido la posesión contractual de compradora o que tenga la calidad de copropietaria del inmueble sub litis, junto con su ex conviviente Rafael Quispe Vilcapoma.

**1.5. De lo señalado por la señora REGINA COMENA CÉSPEDES (demandada) en el recurso impugnatorio de apelación contra la Sentencia de Primera Instancia:**

El 4 de octubre de 2012, dentro del plazo establecido, la señora **REGINA COMENA CÉSPEDES** (demandada) interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, la cual declaró fundada en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe; a efectos de que el Superior Jerárquico revoque la resolución recurrida, disponiendo se declare infundada y/o improcedente la demandada. Sustentó su recurso con los siguientes fundamentos:

- Manifestó que la sentencia impugnada vulneraba el principio de legalidad, del debido proceso y de la debida fundamentación, ya que el *A quo* no había actuado con imparcialidad y que al declarar fundada la demanda se afectó su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al debido proceso y al derecho a la propiedad.
- Que, el juez no había evaluado adecuadamente los medios probatorios de la recurrente y que no ha administrado justicia de acuerdo al principio de la

buena fe, ya que primigeniamente había adquirido el bien inmueble junto con su ex conviviente Rafael Quispe Vilcapoma, pero que no suscribió el contrato de compraventa por problemas laborales y por confianza en él, pues tenían planificado contraer matrimonio.

- Con anterioridad a la demanda de desalojo por ocupación precaria, inició el proceso de reconocimiento judicial de convivencia y accesoriamente peticionó el reconocimiento de la sociedad de gananciales, más indemnización por daños y perjuicios. Sin embargo, avizorando resultados favorables hacia la recurrente, su ex conviviente transfirió el predio a sus progenitores en fecha posterior a la interposición de la demanda de reconocimiento de la unión de hecho.
- Que, la demanda debió ser declarada improcedente ya que resolvió extra petita, no existiendo relación entre el petitorio con los fundamentos de hecho, ya que en el petitorio se señaló que ocupaba el íntegro del ambiente y en los fundamentos refirió que solo ocupaba un cuarto y un baño en el segundo piso, además éstos se contradicen con lo señalado en la inspección judicial de oficio; es decir, la demanda debía ser declarada improcedente por cuanto no se había delimitado el predio sublitis.
- El A quo no debió declarar fundada la demanda, pues existe jurisprudencia en la que se señala la improcedencia del desalojo mientras se encuentre pendiente de resolver el proceso de reconocimiento de unión de hecho. Por ello, la recurrente señala que, si bien dicha demanda no acredita la propiedad, sí acredita que cuenta con justo título que le permite permanecer en el inmueble, por la calidad de copropietario de la sociedad de gananciales a declararse y que le era aplicable el Artículo 979° del Código Civil respecto al disfrute del bien por parte del copropietario.
- Por todo lo expuesto, la recurrente consideró que la sentencia impugnada carece de fundamentación adecuada y que contraviene lo dispuesto en el Artículo 911° del Código Civil.

#### **1.6. Sentencia de Segunda Instancia:**

Con fecha 15 de mayo de 2013, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho emitió sentencia de segunda instancia con el que revocaron la sentencia apelada; y, reformándola, declararon **IMPROCEDENTE** la demanda, dejando a salvo el derecho a los accionantes de que lo hagan valer conforme a ley. Dentro de sus fundamentos se indicó lo siguiente:

- Que, siendo el desalojo por ocupante precario una acción posesoria, entonces un copropietario no poseedor no puede interponer una acción posesoria; por lo que, queda reservado su derecho a recurrir a la vía correspondiente.
- La demandada no puede ser considerada ocupante precaria, porque la justificación de uso y disfrute del bien se sustenta con los medios probatorios presentados, tal como el acta fiscal (folios 57 y 58) en el que se señala que la demandada tomó posesión del bien el 25 de junio de 2009, por la unión de hecho con Rafael Quispe Vilcapoma, hijo de los demandantes; es decir, en fecha anterior a la adquisición de los derechos y acciones por los demandantes.

**1.7. De lo señalado por los señores EMIGERIO QUISPE GOMEZ y SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE en su recurso de casación:**

El 10 de junio de 2013, dentro del plazo establecido, los señores **EMIGERIO QUISPE GOMEZ y SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE** (demandantes) interpusieron recurso de casación contra la sentencia de vista, la cual declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta, y solicitan se case, confirmando la sentencia de primera instancia. Sustentó su recurso con los siguientes fundamentos:

- Infracción al principio de pacta sunt servanda, al justificar la posesión de la demandada como una posesión inmediata con un título jurídico.
- Infracción a la normativa de los Artículos 911°, 921° y 923° del Código Civil, al negar su derecho a usar la totalidad de bien.
- Infracción normativa al Artículo 326°, pues la demandada no cuenta con una sentencia judicial que reconozca la unión de hecho entre la demandada y el señor Rafael Quispe Vilcapoma.
- Infracción a lo dispuesto en los incisos 3 y 5 del Artículo 139° de la Constitución Política del Estado, el Artículo VII del Título Preliminar y Artículos 121° y 197° del Código Procesal Civil, toda vez que se ha vulnerado el principio constitucional del debido proceso, congruencia procesal y no se ha valorado de manera conjunta con los medios probatorios presentados.

**1.8. Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema:**

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, declaró procedente el recurso de casación y emitió sentencia casatoria el 23 de septiembre de 2015, con el que declaró **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los accionantes; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia.

De esta manera, con el pronunciamiento de la Corte Suprema, el presente proceso adquirió autoridad de cosa juzgada, bajo los siguientes fundamentos:

- Sobre la vulneración al derecho a un debido proceso, al carecer la recurrida de una debida motivación y por no valorarse las pruebas:

Señalaron que en la sentencia de vista se exponen las consideraciones fácticas y jurídicas de forma clara y precisa por la cual el Colegiado Superior fundamenta su decisión para revocar la sentencia apelada y declarar improcedente la demanda, dejando a salvo el derecho para que lo haga valer conforme a ley, decisión que se tiene como sustento de los medios probatorios señalados en la recurrida, por lo que considera que no se vulnera el derecho a un debido proceso.

- Sobre el pacta sunt servanda, el cual significa que los acuerdos entre las partes deben cumplirse:

Señala que la instancia de mérito no ha sustentado su decisión basada en un supuesto acuerdo o pacto celebrado entre la demandada y el hijo de los demandantes, ni ha desconocido derecho alguno en favor de este último que se encuentre reconocido a través de un documento y su consecuente inscripción en los Registros Públicos; por el contrario, dejó a salvo el derecho de los accionantes para que lo hagan valer en la vía correspondiente.

- Finalmente, señala que los otros argumentos de los impugnantes están orientados a que en sede casatoria se realice un nuevo análisis de las conclusiones a que arriba la Sala de mérito, quien ha determinado que en el presente caso no se cumple con la segunda condición copulativa que exige el Artículo 911° del Código Civil, esto es, que la demandada no tiene la condición de ocupante precario, porque justifica el uso y disfrute del bien con los medios probatorios que obran en autos.

**Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente**

## **2. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente:**

El expediente judicial materia de análisis versa sobre un proceso de desalojo por ocupante precario, en el que los demandantes solicitan la restitución del bien inmueble de su propiedad a la demandada, quien señala tener un justo título para poseer; por lo que, previo a enumerar los problemas jurídicos del expediente, resulta pertinente señalar algunos conceptos sobre la posesión precaria, el desalojo y los sujetos activos y pasivos en el referido proceso.

El Artículo 911° del Código Civil señala que “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía a fenecido”, al respecto en la Sentencia de la Corte Suprema dictada en el Cuatro Pleno Civil se señala que “cuando dicho artículo hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se esta refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante como la demandada, en el contenido de sus fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión”.

De ello se desprende que, la figura del poseedor precario se da cuando: a) no existe un acto o circunstancia que justifique el derecho a poseer; esto es, se posee sin un título; o, b) cuando el título de ha fenecido; es decir, el acto o circunstancia con el que se sustentaba la posesión ha variado.

Sobre la posesión precaria, Jorge Avendaño señala que “La doctrina posesoria moderna dice que todo aquel que posee sin derecho está expuesto a que le reclame la posesión la persona a quien legítimamente le corresponde, la cual en su momento obtendrá el pertinente fallo judicial que obligue la restitución. En este sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria, es decir, transitoria y expuesta a concluir en el momento que el concedente lo decida. La posesión precaria es entonces la que se concede a otro con reserva del derecho de revocarla a voluntad del primero”.

Por otro lado, según el Artículo 585° del Código Procesal Civil, sobre el desalojo “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo (...)”. Si bien dicho artículo hace referencia a la restitución del bien; esto es, devolver el bien a quien lo tenía antes, en el Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, se establece como doctrina jurisprudencial vinculante que por restitución se debe entender como entrega de la posesión que protege el Artículo 911° del Código Civil, de esta manera se garantizaría al sujeto, a quien corresponde dicho derecho, a ejercer pleno disfrute del mismo,

independientemente si es propietario o no. Es decir, de lo señalado en el Pleno se infiere que un sujeto no poseedor que sea titular del derecho puede plantear un desalojo por ocupante precario, pese a que previamente no haya sido quien realizó la entrega del bien a la parte demandada.

Además, considero pertinente señalar que conforme a lo establecido en el Artículo 586° del Código Procesal Civil, el sujeto activo en el desalojo son el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio; mientras que el sujeto pasivo puede ser el arrendatario, el sub arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

Al respecto, Marianella Ledesma señala que “La norma hace expresa referencia al propietario, como uno de los legitimados para demandar. Ello es atendible porque el uso y disfrute del bien constituye la forma primaria del ejercicio de dominio, que puede cederse a título oneroso o gratuito”. Asimismo, indica que cualquier copropietario puede promover las acciones posesorias, los interdictos y desalojo, conforme al Artículo 979° del Código Civil.

Cabe señalar que, el inciso 16) del Artículo 2° de la Constitución Política del Estado, reconoce a la propiedad como derecho de las personas. Asimismo, en el Artículo 923° del Código Civil, se define a la propiedad como: “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”; es decir, un propietario puede impedir que terceros usen, disfruten o dispongan de su bien.

Entonces, en el proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien; mientras que, el demandado debe acreditar tener título vigente o la existencia de una circunstancia que justifique la posesión que ejerce sobre el inmueble en controversia, ya que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

En ese sentido, de acuerdo a lo expuesto considero que los problemas jurídicos encontrados en el expediente materia de análisis son los siguientes:

**a) ¿Los demandantes, los señores Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe, están legitimados para plantear la demanda de desalojo por ocupación precaria?**

Considero pertinente plantear este problema jurídico, pues mientras que en la Sentencia de primera instancia se señala que los demandantes están legitimados para recurrir al órgano jurisdiccional, a fin de solicitar el desalojo

por ocupante precario; en la Sentencia de Vista, se indica que siendo el desalojo una acción posesoria, un copropietario no poseedor no puede plantear una acción posesoria. Por ello, corresponde determinar si los demandantes están legitimados a interponer una demanda de desalojo por ocupante precario.

**b) ¿La señora Regina Comena Céspedes, demandada, acredita tener título vigente o la existencia de una circunstancia que justifique la posesión del inmueble sub litis, a raíz de la alegada unión de hecho?**

Según lo señalado en la Sentencia de primera instancia, la demandada no demuestra que cuenta con título idóneo que legitime su posesión; mientras que, en la Sentencia de Vista, se indica que la demandada no puede ser considerada ocupante precario, porque la justificación del uso y disfrute del bien se sustenta con los medios probatorios que presentó.

En ese sentido, considero pertinente plantear el presente problema jurídico, a fin de determinar si de los medios probatorios presentados por la demandada, Regina Comena Céspedes, se acredita la existencia de un título vigente que legitime su posesión o la existencia de una circunstancia que justifique la posesión del inmueble sub litis, a raíz de la alegada unión de hecho.

**Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los  
problemas jurídicos identificados:**

### **3. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas jurídicos identificados:**

#### **3.1. Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados:**

De acuerdo con lo señalado en el numeral 2 del presente informe, se identificaron los siguientes problemas jurídicos:

##### **a) ¿Los demandantes, los señores Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe, están legitimados para plantear la demanda de desalojo por ocupación precaria?**

Conforme a lo establecido en el Artículo 586° del Código Procesal Civil, en los procesos de Desalojo, el sujeto activo debe tener derecho a la restitución del bien inmueble, ya sea como propietario, arrendador, administrador u otro título; mientras que, el sujeto pasivo puede ser el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. Además, en el Artículo 979° del Código Civil, se determina que cualquier copropietario puede promover las acciones posesorias.

De la revisión a la Partida Registral N° 11054945 de la Oficina Registral de Ayacucho, se acredita que el inmueble materia de litis, ubicado en el Jr. Itana N° 103 interior, del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, pertenece a los señores Emigerio Quispe Gómez, Susana Vilcapoma de Quispe y Richarth Quispe Vilcapoma.

Además, de acuerdo con el Artículo 2013° del Código Civil: “el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”; esto es, mientras que la demandada no demuestre que la inscripción registral haya sido invalidada judicialmente, se presume que los señores Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe (demandantes) son los copropietarios del inmueble materia de desalojo.

En ese sentido, se verifica que los demandantes son copropietarios del mencionado bien inmueble; por lo que, de acuerdo con los referidos artículos estarían facultados para plantear la demanda por desalojo. No obstante, en la Sentencia de Vista del 15 de mayo de 2013 (fojas 170 al 176), se señaló que, si bien los demandantes sostienen documentadamente ser copropietarios del bien sub litis, estos no han posesionado y siendo el desalojo por ocupante precario una acción posesoria, entonces un copropietario no poseedor no puede intentar una acción posesoria.

Cabe precisar que en su contestación de la demanda (fojas 70 al 76), la señora Regina Comena Céspedes indicó que tomó posesión del bien inmueble sub litis, a raíz de su convivencia con el señor Rafael Quispe Vilcapoma; es decir, los demandantes no fueron quienes le entregaron la posesión.

El Artículo 585° del Código Procesal Civil, referido al proceso del desalojo, señala que: “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo (...)”. Al respecto, en el Cuatro Pleno Civil se señala que la restitución a la que hace referencia el artículo se debe entender como entrega de la posesión que protege el Artículo 911° del Código Civil.

Por ello, en la Sentencia de Vista no se debió sostener que para plantear un desalojo resulta necesario que haya existido una entrega previa, pues de ser así no se garantizaría al sujeto, a quien corresponde el derecho, a ejercer pleno disfrute del mismo, independientemente si es propietario o no.

En ese sentido, considero que los demandantes, en su condición de copropietarios, tienen derecho a solicitar la restitución del bien inmueble de su propiedad, mediante proceso de desalojo por ocupante precario.

**b) ¿La señora Regina Comena Céspedes, demandada, acredita tener título vigente o la existencia de una circunstancia que justifique la posesión del inmueble sub litis, a raíz de la alegada unión de hecho?**

El Artículo 911° del Código Civil señala que la “posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Es decir, para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier título o circunstancia que justifique que la parte demandada disfrute del derecho de posesión.

En el proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien; mientras que, el demandado debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el inmueble en controversia, ya que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

De la revisión del expediente, se observa que, con escrito de contestación de demanda, de fecha 27 de julio de 2011, la señora Regina Comena Céspedes señaló que el bien inmueble ubicado en el Jr. Itana N° 103 interior, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga del departamento de Ayacucho, fue adquirido primigeniamente por su ex conviviente, el señor Rafael Quispe

Vilcapoma, durante su relación convivencial, y que posteriormente éste vendió dicho inmueble a los demandantes.

Además, señaló que cuenta con título justo para posesionar el inmueble materia de desalojo, ya que éste fue adquirido dentro de la relación convivencial que sostuvo con Rafael Quispe Vilcapoma desde enero de 2007 hasta diciembre de 2010, lo que genera los mismos efectos de la sociedad de gananciales; en razón a ello, solicitó la declaración judicial de unión de hecho y otras pretensiones, ante el Segundo Juzgado Especializado de Familia de Huamanga con Expediente N° 362-2011, la cual fue admitida y se encontraba en trámite.

Al respecto, el Artículo 326° del Código Civil, referido a la unión de hecho y sociedad de gananciales, establece que “La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos (...)”.

A su vez, el Artículo 5 de la Constitución Política del Perú del año 1993, establece que: “La unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial que forman un hogar de hecho, da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto sea aplicable”.

Entonces, nuestro ordenamiento jurídico reconoce que la unión de hecho origina una comunidad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales, el cual es forzoso pues la ley lo impone, en cuanto le fuera aplicable, siempre que haya durado por lo menos dos años continuos. En ese sentido, si el bien fue adquirido por uno de los convivientes antes del cumplimiento de dicho plazo, éste se considerará un bien propio (pertenece solo al adquirente); no obstante, si el bien fue adquirido una vez cumplido dicho plazo, se aplicará las reglas del régimen patrimonial de sociedad de gananciales.

Es preciso indicar que, nuestro ordenamiento jurídico no protege todas las relaciones de convivencia; por lo que, para reconocer los derechos patrimoniales a la unión de hecho propia, es necesario que sea declarada judicial o notarialmente, previo cumplimiento de requisitos. Tal como señala Erika Zuta Vidal, dichos requisitos son: i) Debe ser una unión estable entre un varón y una mujer, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, ii) Debe ser voluntaria, sin coacción, iii)

Ambos convivientes deben estar libres de impedimento matrimonial, iv) Debe ser permanente, ya que debe durar por lo menos dos años continuos, v) Debe ser exclusiva; es decir, monogámica; y, vi) Debe ser notoria; es decir, pública y exteriorizada ante terceros.

Respecto a los efectos jurídicos de la sentencia que reconoce la existencia de la unión de hecho, tiene carácter declarativo y no constitutivo; es decir, surte efectos cuando cumple con los requisitos para ser una unión de hecho propia y no a partir de la emisión de la sentencia que la reconoce; no obstante, para estar frente a una posible sociedad de gananciales se hace necesario una sentencia judicial firme que lo declare, porque solo así sería posible sostener que existió una convivencia que cumplió con todos los requisitos de ley para ser reconocido como tal y estar frente a un régimen patrimonial y por tanto determinar si el bien adquirido dentro de la convivencia es un bien social o un bien propio.

Al respecto, coincido con Enrique Varsi quien señala que: “la unión de hecho propia es la que genera distintos efectos jurídicos contemplados en nuestra normativa. En este sentido, debe cumplir con una serie de requisitos o estar dotada de determinados elementos para ser susceptible de ser reconocida por nuestro ordenamiento jurídico”.

Conforme a lo señalado en el numeral 51 del Pleno Casatorio (Casación N° 2195-2011-Ucayali), cuando el Artículo 911° del Código Civil hace referencia a la carencia del título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que autorice a ejercer pleno disfrute del derecho a la posesión.

En el caso en concreto, la demandada presentó como medios probatorios que acreditan su posesión, la copia del auto admisorio de la demanda sobre declaración de unión de hecho, seguida ante el Segundo Juzgado Especializado de Familia de Huamanga, la cual se encontraba en trámite, por lo que no acredita de manera categórica la existencia del vínculo convivencial o de unión de hecho ni que ésta hubiese generado una comunidad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales, ya que no existe pronunciamiento sobre el fondo. Asimismo, presentó un acta fiscal (folios 57-58), que busca acreditar que la demandada tomó posesión del bien el 25 de junio de 2009; no obstante, considero que no es determinante para acreditar la existencia de la unión de hecho y mucho menos que el bien se encuentre dentro de la sociedad de gananciales.

Por ello, el reconocimiento judicial resulta necesario a fin de determinar si la unión de hecho cumple con los requisitos señalados en el Artículo 326° de nuestro Código Civil y por tanto generaría el reconocimiento de derechos patrimoniales a la unión de hecho. Además, se debe determinar si el bien inmueble sub litis es un bien social o un bien propio, pues considero que la sola declaración de unión de hecho como tal, no sería título ni circunstancia que acredite la posesión, porque de dicho pronunciamiento judicial, se desprende en concreto que hubo una convivencia, mas no que el inmueble en litis le pertenece a la demandada.

Mientras la demandada no tenga título que reconozca su derecho, ni mucho menos sentencia judicial que se pronuncie sobre el bien ganancial, sigue siendo precaria.

Por ello, considerando que la demandada no cuenta con una sentencia judicial que reconozca la unión de hecho propia y de sus medios probatorios no acredita la existencia de una circunstancia que acredite su posesión, no se puede determinar si el inmueble materia de litis se encontraba dentro del régimen patrimonial de sociedad de gananciales; por lo tanto, no demuestra tener justo título para poseer el mencionado bien inmueble. Además, del análisis de los hechos y de la valoración de las pruebas presentadas, no logra generar convicción sobre su derecho de posición.

### **3.2. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas:**

#### **AUDIENCIA ÚNICA**

De acuerdo a lo realizado en el presente proceso, se tiene que los actos procesales que tuvieron lugar en la audiencia única se enmarcaron en lo dispuesto en el Artículo 555° del Código Procesal Civil, del cual se desprende que en la audiencia única se realizará el saneamiento del proceso, la fijación de puntos controvertidos, el saneamiento probatorio y la actuación probatoria.

Si bien el mencionado artículo establece que la sentencia debe ser expedida en el acto de la audiencia única, excepcionalmente, se puede reservar la decisión para que sea emitida en un momento posterior a la audiencia única, tal como sucedió en el presente caso, ya que el juez incorporó al proceso la inspección judicial, en calidad de prueba de oficio, a fin de determinar qué ambientes ocupaba la demandada dentro del inmueble materia de litis, pues de lo señalado en la demanda y en la contestación de ésta, no se podía determinar dicha información.

Es preciso indicar que la prueba de oficio está amparada en el Artículo 194° del Código Procesal Civil, que tiene carácter excepcional y solo se da cuando los medios probatorios de las partes sean insuficientes para formar una convicción al juez para que pueda resolver la controversia, por lo que debe cuidar el no reemplazar a las partes en su carga probatoria, siendo necesario que la resolución que la ordena debe estar debidamente motivada.

Asimismo, la inspección judicial, es una diligencia realizada por el juez que conoce la causa, con la finalidad de adquirir argumentos de prueba y formarse convicción, a través de la apreciación directa de los hechos, siempre que la fuente de prueba haya sido citada por las partes del proceso. En ese sentido, estoy de acuerdo con que se haya realizado la inspección judicial.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Me encuentro de acuerdo con la presente sentencia, ya que en ella se señala que:

- Con la copia literal de la Partida Registral N° 11054945, queda acreditado que los demandantes son copropietarios del inmueble materia de litis, junto con Richarth Quispe Vilcapoma; por lo que, mientras que no se demuestre que dicha inscripción registral ha sido invalidada judicialmente, los demandantes se encuentran legitimados para recurrir al órgano jurisdiccional a fin de solicitar la restitución del bien inmueble de su propiedad, tal como señalé en el presente informe.
- La demandada no presenta medios probatorios que acrediten que cuenta con título idóneo que legitime su posesión sobre el inmueble materia de litis; toda vez que no acredita categóricamente la existencia de la unión de hecho o que haya sido copropietaria, junto con su ex conviviente Rafael Quispe Vilcapoma.

Conforme a lo expuesto, para que exista una unión de hecho, ésta debe darse notarialmente o judicialmente, en el presente caso la demandada no cuenta con una sentencia judicial que reconozca la unión de hecho entre ella y Rafael Quispe Vilcapoma, ni una resolución judicial firme que declare que el inmueble materia de de litis pertenece a la sociedad de gananciales, por haberlo adquirido dentro de la referida unión de hecho.

En ese sentido, considero que la demandada no acredita tener título que acredite la posesión del bien inmueble materia de litis. Además, del análisis

de los hechos y de la valoración de las pruebas presentadas, no logra generar convicción sobre su derecho de posición.

Es decir, se declara fundada la demanda pues se cumple con las condiciones copulativas señaladas en el Artículo 911°, esto es que, la parte demandante sea titular del bien cuya desocupación se pretende; y, que la parte emplazada ocupe dicho bien sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

### **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

Al respecto, conforme señalo en el presente informe, considero que los demandantes, en su condición de copropietarios, pese a no haber entregado la posesión a la demandada, tienen derecho a solicitar la restitución del bien inmueble de su propiedad, mediante proceso de desalojo por ocupante precario, tal como se señala en la Sentencia de la Corte Suprema Dictada en el Cuatro Pleno Civil, por lo que no me encuentro de acuerdo con el fallo de esta sentencia pues declaró improcedente la demanda a pesar de que los demandantes tenían legitimidad para obrar por su sola condición de copropietarios.

### **SENTENCIA CASATORIA:**

Si bien no me encuentro de acuerdo con esta sentencia, no es menos cierto que el recurso interpuesto por la parte demandante no fue adecuado pues no se plantearon ciertos puntos necesarios a fin de desvirtuar lo señalado en la Sentencia de Vista, tal como la incorrecta interpretación del Artículo 585° del Código Procesal Civil o que se consideró una simple Acta Fiscal como un medio probatorio que acredita una unión de hecho y consecuente sociedad de gananciales.

**Conclusiones:**

#### **4. Conclusiones**

En el proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien; mientras que, el demandado debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el inmueble en controversia, ya que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

En ese sentido, de la jurisprudencia y doctrina revisada llego a las siguientes conclusiones:

- La demandada tiene la condición de ocupante precario, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 911° del Código Civil, en tanto no cuenta con un justo título que justifique su posesión. Además, del análisis efectuado sobre lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio, se observa que, de los medios probatorios presentados por la demandada, no se verifica la existencia de una circunstancia que justifique su posesión.
- Los demandantes tienen legitimidad para obrar en el proceso de desalojo, luego de advertir, de los medios probatorios presentados, su condición de copropietarios; por lo que, resulta suficiente para interponer una acción en la que se discute solo la posesión, esto de conformidad al Artículo 979° del Código Civil.

## 5. Bibliografía:

### Libros:

- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Tomo II. Primera Edición. Gaceta Jurídica. Lima, Perú.
- Avendaño Valdez J. (2010). *"Comentarios al Código Civil"*. Tomo V. Gaceta Jurídica, Lima, Perú.
- Varsi Rospigliosi, E. (2011). *Tratado de Derecho de Familia Matrimonio y uniones estables*. Tomo II. Primera Edición. Gaceta Jurídica. Lima, Perú.
- Hurtado Reyes, M. (2014). *Estudios de Derecho Procesal Civil*. Tomo I. Segunda Edición. IDEMSA. Lima, Perú.
- Gonzáles Barrón, G. (2016). *Proceso de Desalojo (y posesión precaria)*. Tercera Edición. Jurista Editores. Lima, Perú.
- Avendaño J. y Avendaño F. (2017). *Derechos Reales*. Primera Edición. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. Lima, Perú.
- Priori G. (2019). *El proceso y la tutela de los derechos*. Primera Edición. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. Lima, Perú.
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales. Posesión y propiedad*. Tomo II. Primera Edición. Universidad de Lima Fondo Editorial. Lima, Perú.
- Pasco Arauco, A. (2019). *El poseedor precario: un enfoque doctrinario y jurisprudencial*. Primera Edición. Gaceta Jurídica. Lima, Perú
- LAMA MORE, Héctor E. (2012), *La posesión y La Posesión Precaria*, 2da. Edición, Motiversa, Lima.

### Revistas:

- Zuta, E. (2018). La unión de hecho en el Perú, los derechos de sus integrantes y desafíos pendientes. Revista IUS VERITAS N° 56, 186-198.

## **6. Anexos:**

- Demanda y sus anexos
- Contestación de la demanda y sus anexos.
- Audiencia Única.
- Sentencia de primera instancia.
- Sentencia de segunda instancia.
- Resolución de la Corte Suprema.

SECRETARÍA SUPERIOR DE JUSTICIA  
**RECIBIDO**  
13 JUN. 2011  
MESA DE PARTES ÚNICA  
I. LA TORRE  
Hora:..... Firma:.....

F 24.  
01 juizo

26  
centenas

Secretario : \*  
Exp.No. : 2011-0-0501-JR-CI  
Escrito No : 01  
Sumilla : Demanda de desalojo por ocupación precaria.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA PROVINCIA DE HUAMANGA:

EMIGERIO QUISEP GOMEZ, identificado, con D.N.I. N° 28202856 y SUSANA VILCAPOMA DE QUISEP, identificada con D.N.I. N° 28202892, señalando domicilio real en el Jr. Itana N° 103 interior y domicilio procesal en el Jr. Garcilazo de la Vega N° 173; a Ud. decimos:

PERSONERIA. Por nuestro propio derecho recurrimos a su Despacho, solicitando tutela jurisdiccional efectiva.

PETITORIO. Que, con la legitimidad aludida y al amparo de lo previsto en el Art. 70° de la Constitución Política del Estado, Arts. 911°, 923° del Código Civil y Arts. 585° y siguientes del Código Procesal Civil, interponemos DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA, dirigiéndola contra REGINA COMENA CESPEDES con domicilio en el Jr. Itana N° 103 interior, para que previo los trámites de ley, desocupe el ambiente del segundo piso (dormitorio principal con baño incompleto) que habita en el bien inmueble de nuestra propiedad ubicado en el Jr. Itana N° 103 interior de una área de 104.16 m2, ambiente que la demandada está posesionando, sin título ni vínculo contractual alguno con los propietarios, sin pagar renta, disponiendo su restitución; por los siguientes fundamentos que paso a exponer:

FUNDAMENTOS FACTICOS:

1. Los recurrentes y Richarth Quispe Vilcapona somos PROPIETARIOS del bien inmueble ubicado en el Jr. Itana N° 103 Interior del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga del Departamento de Ayacucho, de una extensión de 104.16 m2 con linderos y medidas perimétricas siguientes: por

NORMA HUANCAYARI PALOMINO  
ABOGADA  
Reg. C.A.A. N° 325

UNIVERSIDAD  
de Huancayo  
C.A.A.  
N° 325

27  
V. U. S. S. S.

el Frente: con pasaje común con 9.85 m, por la derecha entrando: con propiedad de Sra. Ida Marian Falconí con 11.85m, por la izquierda entrando: con propiedad de César Falconi Palomino con 11.85, por el fondo: con propiedad de familia Bonilla con 8.85 m, el mismo que consta de 02 pisos; PRIMER PISO con área techada: 74.36 m<sup>2</sup>: área libre 29.80, SEGUNDO PISO área techada: 74.36 m<sup>2</sup> y azotea, por haberlo adquirido a título de escritura pública de reconocimiento de obligaciones otorgado por RAFAEL QUISPE VILCAPOMA, el 02 de octubre del 2009, por ante el Notario Público Aparicio Medina Ayala, e inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Ayacucho, el 14 de abril del 2011.

2. Es el caso señor Juez, que doña Regina Comena Cespedes, viene ocupando un dormitorio principal con baño incompleto en el segundo piso del inmueble ubicado en el Jr. Itana N° 103 interior de nuestra propiedad, sin que exista título alguno; razón por la cual le hemos cursado carta notarial el 20 de mayo del 2011.
3. Con el título de escritura de publica de reconocimiento de obligaciones de fecha 02 de octubre del 2009, e inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho, que se presenta queda plenamente acreditado nuestro título de propiedad, con respecto al bien objeto de proceso.
4. La demandada doña Regina Comena Cespedes viene posesionado el dormitorio del segundo piso de nuestra propiedad, con el claro propósito "apropiarse nuestra vivienda", pese de haberlos adquirido a título de compraventa
5. La demandada Regina Comena Cespedes viene posesionando un ambiente del segundo piso de nuestra propiedad, sin que exista documento alguno, siendo su posesión de MANERA PRECARIA; por lo que, debe disponerse la restitución del ambiente del segundo piso de nuestra propiedad.
6. La demandada debe dejar libre el uso del bien de nuestra propiedad, puesto que a la fecha venimos siendo privados del goce de nuestro bien inmueble de

NORMA HUANCAYUARI PALOMINO  
ABOGADA  
Reg. C.A.-N° 325

28  
verific

nuestra propiedad en su integridad como es el uso y goce del bien es la forma originaria de ejercicio de dominio de la propiedad.

**FUNDAMENTACION JURIDICA.** Mediante el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, se circunscribe a la desocupación del ambiente del segundo piso ( dormitorio con baño ) de nuestra propiedad; puesto que la demandada, viene posesionado un ambiente de nuestra propiedad, sin que exista título alguno, pues la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley, definiendo el derecho de propiedad, señalando los atributos del propietario y en consecuencia nos asiste el derecho de solicitar la devolución del bien, pues la demandada está ejerciendo la posesión de un ambiente de nuestra propiedad. Además es necesario precisar que se interpone la demanda en nuestra condición de propietarios, al amparo del Art. 70° de la Constitución Política del Estado, Art. 923° del C.C. y Art. 586 del C.P.C.

**MONTO DEL PETITORIO.-** Por la naturaleza de la pretensión el monto no es posible establecerse.

**VIA PROCEDIMENTAL.** Conforme establece el Inc. 4 del Art. 546° del C.P.C. la vía procedimental de ésta acción es la vía de PROCESO SUMARÍSIMO.

**COMPETENCIA JUDICIAL.** - De acuerdo con la naturaleza de la acción DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, cuya cuantía no puede establecerse es COMPETENTE EL SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL, conforme establece el segundo párrafo del Art. 547° del C.P.C.

**MEDIOS PROBATORIOS.** En calidad de medios probatorios, presentamos los siguientes documentos:

1. Testimonio de escritura pública de reconocimiento de obligaciones otorgado, por Rafael Quispe Vilcapoma a favor de los recurrentes y de Richarth Quispe Vilcapoma.
2. Copia literal de Partida N° 11054945 en 12 folios.
3. Carta Notarial del 20 de mayo del 2011, en 02 folios.
4. Partida de matrimonio de los recurrentes

29  
Unsubida

ANEXOS:

- 1.A. Recibo de arancel judicial, por ofrecimiento de prueba.
- 1.B. Copia de mi documento de identidad.
- 1.C. Partida de matrimonio.
- 1.D. Documentos del punto 01 al 03 del rubro medios probatorios.
- 1.E. 03 cédulas de notificación.

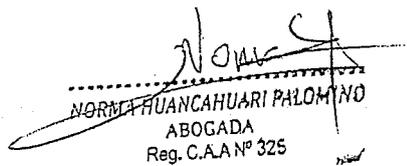
POR TANTO:

Pedimos a Ud. señor Juez, admitir la presente demanda y tramitarla de acuerdo a su naturaleza, con expresa condena de costas y costos procesales.

OTROSI DECIMOS. Para la notificación de la demandada, se habilite lugar día y hora.

OTRO MAS DECIMOS. Cumplimos con adjuntar una tasa judicial por concepto de ofrecimiento de prueba, en lo que corresponde a la sociedad conyugal constituida por los recurrentes esposos Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe, conforme se tiene de la partida de matrimonio; puesto que los cónyuges conformamos una misma parte, en mérito de lo previsto en el artículo sexto de la Resol. Adm. N° 093-2010-CE-PJ.

Ayacucho, 13 de junio del 2011.



NORMA HUANCHUARI PALOMINO  
ABOGADA  
Reg. C.A.A N° 325



cuando Banco de la Nación

éndoce p  
rgos\* D DE LA NACION

n, paga

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

stras ofic

GO : 09970  
CHO DE NOTIFICACION JUDICIAL  
N. JUD: 100050101  
ADO CIVIL DIST. JUD. AYACUCHO. 2011

ación

DOC.: 0001  
TO S/: \*\*\*\*

ágina Wa 039200-0 27MAY2011 9680 5257 0401-16:45:42

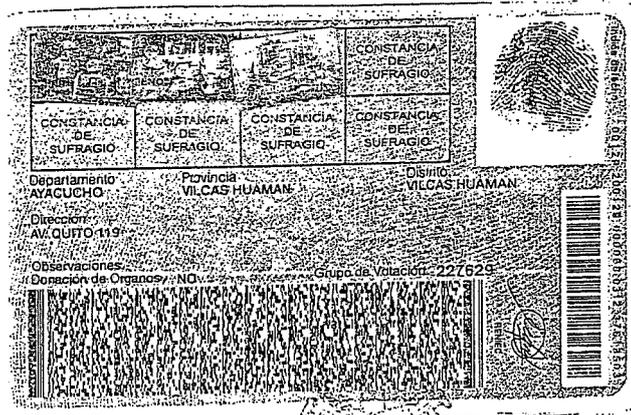
CLIENTE



le cumplan 7434-U-2 Banco de la Nación Banco de la Nación  
ntas de ahorrifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

CERTIFICO: QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DE  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO  
ALA VISTA  
AYACUCHO 29 ABR 2011

APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
Asamblea 191 - Telefax 312300



APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO - NOTARIO  
AYACUCHO

200

contigo cuando banco de la Nación  
ofreciéndote D DE LA NACION  
lazos largos imagen, paga

GO : 09970  
CHO DE NOTIFICACION JUDICIAL  
das nuestras ofic  
MENTO: L.ELECT/DNI NRO: 20202892  
N.JUD: 100050101  
ADO CIVIL DIST. JUD. AYACUCHO

39335-2-27MAY2011 9680 5259 0401 16:45:47  
13 JUN. 2011  
39335-2-27MAY2011 9680 5259 0401 16:45:47  
CLIENTE

ta el día que cumplen 8 años  
posean cuentas de ahorros  
7435-U-2 Banco de la Nación Banco de la Nación  
ifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

maquina; sin ras

nio de condena de  
conformidad a la ci  
lidad.

ADADOR

JEFE DEL DPTO.  
DE IDENTIFICACION  
FORMATO No. DRCC-P

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

NOIRMA HUANCAHUARI PALOMINO  
ABOGADA  
Reg. C.A.A. N° 325



CERTIFICO: QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DE  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO  
ALA VISTA  
AYACUCHO 29 ABR. 2011

APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
Asamblea 191 - Telefax 312300

Form with sections for 'CONSTANCIA DE SUFRAGIO' (four columns), 'Departamento: AYACUCHO', 'Provincia: VILCAS HUAMAN', 'Distrito: VILCAS HUAMAN', and 'Código de Votación: 227629'. Includes a fingerprint and a barcode.

APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO - NOTARIO  
AYACUCHO

tigo cuando Banco de la Nación  
eciéndote

3 largos\* A NACIÓN

igen, paga

COMPROBANTE DE PAGO  
PODER JUDICIAL

uestras of

09970  
NOTIFICACION JUDICIAL

L. ELECCIONES N° 28202022  
100050101  
CIVIL DIST. JUD. AYACUCHO

Nació:

0001  
\*\*\*\*\*3.743 JUN. 2011

Página W-7

ESTADO: 9600 5259 0401 16:45:51

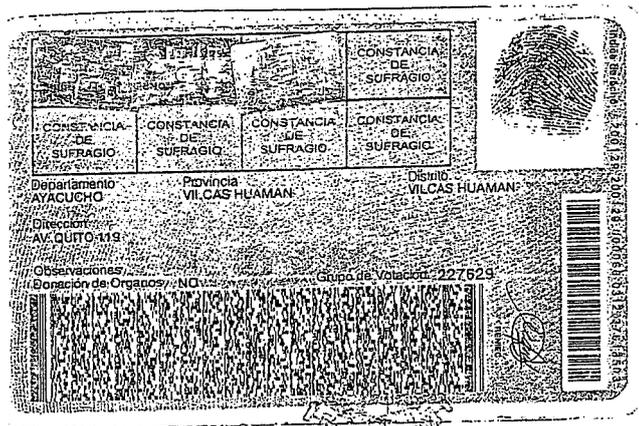
NORMA HUANCABUARI PALOMINO  
ABOGADA  
Reg. C.A.A.N° 325



que cumplan 436-U-2 Banco de la Nación Banco de la Nación  
cuentas de ahorro "de su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

CERTIFICO: QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DEL  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO  
A LA VISTA  
AYACUCHO 29 ABR 2011

APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
« Asamblea 191 - Telefax 312306



APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO - NOTARIO  
AYACUCHO

contigo cuando  
ofreciéndote  
lazos largos\*

imagen, pago

das nuestras o

a Nació

uestra Página

ta el día que cumple  
basean cuentas de al

quina; sin ras

e condena de  
rmicidad a la c

REPUBLICA PERUANA  
MINISTERIO DE INTERIORES  
DIRECCION NACIONAL DE IDENTIFICACION



Primer Apellido: QUISPE  
Segundo Apellido: GOMEZ  
Prs Nombres: EMIGERIO  
Nacimiento: 05.08.1954 Fecha y Lugar de Emisión: 16.09.2008  
Sexo: M Estado Civil: C  
Fecha de Caducidad: 16.09.2016

5408058M1609167PER  
QUISPE<<EMIGERIO

CERTIFICO: QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DEL  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO  
A LA VISTA  
AYACUCHO 29 ABR. 2011

APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
A Asamblea 191 - Telefax 312306

CONSTANCIA DE SUFRAGIO		CONSTANCIA DE SUFRAGIO		
CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO	

Departamento: AYACUCHO Provincia: VILCAS HUAMAN Distrito: VILCAS HUAMAN  
Dirección: AV. OUITO 119  
Observaciones: Donación de Organos: NO Grupo de Votación: 227629

APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO - NOTARIO  
AYACUCHO



2070

# TESTIMONIO

ESCRITURA NUMERO: 531 .....  
KARDEX N°. 1076-2009.- ..... FOJAS: 745.-  
ESCRITURA PUBLICA DE RECONOCIMIENTO DE OBLIGACIONES OTORGADO DE UNA PARTE POR RAFAEL QUISPE VILCAPOMA Y DE LA OTRA PARTE EMIGERIO QUISPE GÓMEZ, SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE Y RICHARTH QUISPE VILCAPOMA.- .....

INTRODUCCION.- EN LA CIUDAD DE AYACUCHO, A DOS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE; ANTE MI APARICIO F. MEDINA AYALA, IDENTIFICADO CON DNI. N° 28200264, ABOGADO-NOTARIO DE ESTA CIUDAD DE AYACUCHO, CON OFICIO NOTARIAL EN EL JR. ASAMBLEA 191, CON REGISTRO N° 03 EN EL COLEGIO DE NOTARIOS DE AYACUCHO, COMPARECEN : - .....

RAFAEL QUISPE VILCAPOMA, PERUANO, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 28317257, SOLTERO, DE OCUPACIÓN EMPLEADO PÚBLICO, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO, CON DOMICILIO EN EL JR. ITANA N° 103, INTERIOR S/N, DEL DISTRITO DE AYACUCHO, PROVINCIA DE HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO. === EMIGERIO QUISPE GÓMEZ, PERUANO, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 28202856, DE OCUPACIÓN EMPLEADO PUBLICO, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO, CASADO CON DOÑA: SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE, PERUANA, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 28202892, DE OCUPACIÓN COMERCIANTE, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO, CON DOMICILIO COMÚN EN AV. HALCÓN SAGRADO N° 119, DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE VILCASHUAMÁN DEL DEPARTAMENTO DE AYACUCHO, DE TRANSITO EN ESTA CIUDAD DE AYACUCHO.- .....

RICHARTH QUISPE VILCAPOMA, PERUANO, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 40877267, SOLTERO, DE OCUPACIÓN EMPLEADO PÚBLICO, CON DOMICILIO EN EL JR. ANTONIO PORTUGAL Y PRIETO N° 1509, INT. 502, URB. LOS CIPRESES, DEL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DE TRANSITO EN ESTA CIUDAD DE AYACUCHO.-

LOS COMPARECIENTES SON HABLES PARA CONTRATAR, VECINOS DE ESTA CIUDAD, A QUIENES HE IDENTIFICADO Y DE QUE CONFORME DISPONE LA LEY DEL NOTARIADO LOS COMPARECIENTES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE, Y, HACIENDO USO DE SUS PROPIOS DERECHOS ME ENTREGARON UNA MINUTA FIRMADA PARA QUE ELEVE A ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE QUEDA ARCHIVADA EN SU LEGAJO CORRESPONDIENTE, SIENDO SU TENOR LITERAL COMO SIGUE:- .....

MINUTA.- SEÑOR NOTARIO: SÍRVASE UD., EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS; UNA DE CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE OBLIGACIONES, QUE OTORGA DE UNA PARTE: RAFAEL QUISPE VILCAPOMA, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, ESTADO CIVIL SOLTERO, HÁBIL EN EL IDIOMA CASTELLANO, CON DOMICILIO EN EL JR. ITANA N° 103, INTERIOR S/N, DEL DISTRITO DE AYACUCHO, PROVINCIA DE HUAMANGA,

01MOMIT237

REGISTRO  
DO. N°  
AYACUCHO

DEPARTAMENTO DE AYACUCHO, OCUPACIÓN, EMPLEADO PÚBLICO, ESPECIALIDAD ECONOMISTA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 28317257, QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL DEUDOR. =====

ASIMISMO LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR DON EMIGERIO QUISPE GÓMEZ, OCUPACIÓN EMPLEADO PÚBLICO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 28202856 Y DOÑA SUSANA VILCAPOMA ROJAS, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 28202892, DE OCUPACIÓN COMERCIANTE, AMBOS CON DOMICILIO COMÚN EN AV. HALCÓN SAGRADO N° 119, DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE VILCASHUAMÁN, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO; A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ EL ACREEDOR PRINCIPAL.

RICHARTH QUISPE VILCAPOMA, ESTADO CIVIL SOLTERO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 40877267, EMPLEADO PÚBLICO, CON DOMICILIO EN EL JR. ANTONIO PORTUGAL Y PRIETO N° 1509, INT. 502, URB. LOS CIPRESES, DEL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL COACREEDOR. - =====

EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES CONTENIDOS EN LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES: =====

PRIMERA: ANTECEDENTES DE LA OBLIGACIÓN. =====

LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PRESENTE CONTRATO DECLARAN QUE EN CALIDAD DE SOCIOS HAN APORTADO DISTINTOS MONTOS, QUE SE TRADUCE EN PORCENTAJES DE MANERA PROPORCIONAL, CON LA FINALIDAD DE OBTENER UN BIEN INMUEBLE A TÍTULO ONEROSO, SITUADO EN EL JIRÓN ITANA N° 103, INTERIOR S/N DEL DISTRITO DE AYACUCHO, PROVINCIA DE HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO, EL CUAL ESTÁ INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° P11054945, CUYOS MONTOS Y PORCENTAJES APORTADOS, SON DE LA SIGUIENTE MANERA: =====

SOCIOS APORTANTES	MONTO APORTADO EN SOLES	PORCENTAJE PROPORCIONAL AL MONTO APORTADO
ACREEDOR PRINCIPAL	S/. 119, 833.00	53%
DEUDOR	S/. 90,440.00	40%
CO-ACREEDOR	S/. 15,827.00	7%
TOTAL	S/. 226, 100.00	100%

DE MANERA TAL QUE EL MONTO TOTAL DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR SE ADQUIRIÓ EN CALIDAD DE COMPRA-VENTA POR PARTE DE LOS SOCIOS APORTANTES POR UNA CANTIDAD ASCENDENTE A S/. 226, 100.00 (DOSCIENTOS VEINTISÉIS MIL CIEN Y 00/100 NUEVOS SOLES). CABE INDICAR QUE EL SOCIO DENOMINADO DEUDOR, OBTUVO DICHA CANTIDAD A RAÍZ DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO REALIZADO POR EL BANCO CONTINENTAL (BBVA). - =====

SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN. =====

EL DEUDOR A LA FECHA DE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, DECLARA Y RECONOCE

CU,  
LAS  
SUS  
PRÉ  
ITAN  
ESTÁ  
QUIN  
LAS F  
LAS F  
COML  
COMU  
CANCE  
PLAZO

COMISTA, IDENTIFICADO  
 NO DERECHO, A QUIEN  
 =====  
 OCUPACIÓN EMPLEADO  
 A SUSANA VILCAPOMA  
 CIÓN COMERCIANTE,  
 DIA DE VILCASHUAMÁN,  
 ACREEDOR PRINCIPAL.  
 MENTO NACIONAL DE  
 IGAL Y PRIETO N° 1509,  
 QUIEN EN LO SUCESIVO  
 =====  
 =====  
 IDAD DE SOCIOS HAN  
 PORCIONAL, CON LA  
 TANA N° 103, INTERIOR  
 CUC' EL CUAL ESTÁ  
 S APORTADOS, SON DE  
 =====  
 AL MONTO APORTADO  
 =====  
 =====  
 =====  
 ERIOR SE ADQUIRIÓ EN  
 TIDAD ASCENDENTE A  
 DICAR QUE EL SOCIO  
 NO REALIZADO POR EL  
 =====  
 =====  
 CLARA Y RECONOCE

EXPRESAMENTE QUE MANTIENE FRENTE A EL ACREEDOR PRINCIPAL LA OBLIGACIÓN DE DARLE LA SUMA  
 DINERARIA ASCENDENTE A S/. 119,833.00 (CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES Y 00/100  
 NUEVOS SOLES). ASIMISMO, EL DEUDOR TAMBIÉN DECLARA Y RECONOCE EXPRESAMENTE QUE MANTIENE  
 FRENTE A EL COACREEDOR LA OBLIGACIÓN DE DARLE LA SUMA DINERARIA ASCENDENTE A SA 15,827.00 (QUINCE  
 MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE Y 00/100 NUEVOS SOLES).- =====  
 TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.- =====  
 POR EL PRESENTE CONTRATO, EL DEUDOR CONVIENE EN RECONOCER QUE AMBAS OBLIGACIONES DESCRITAS  
 EN LA CLÁUSULA ANTERIOR SERÁN CUMPLIDAS ALTERNATIVAMENTE A FAVOR DE EL ACREEDOR PRINCIPAL Y  
 COACREEDOR, DE LA SIGUIENTE MANERA: =====  
 CANCELANDO EL ÍNTEGRO DE LAS SUMAS DINERARIAS ADEUDADAS MÁS LOS INTERESES LEGALES, O  
 TRANSFIRIENDO LAS ACCIONES Y DERECHOS REALES QUE EL DEUDOR POSEE SOBRE EL BIEN  
 INMUEBLE SITUADO EN EL JIRÓN TANA N° 103, DEL DISTRITO DE AYACUCHO, PROVINCIA DE  
 HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO, EL CUAL ESTÁ INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA  
 N° P11054945, EN LAS SIGUIENTES PROPORCIONES: =====  
 • CINCUENTA Y TRES POR CIENTO (53.00%) DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO A FAVOR DE EL  
 ACREEDOR PRINCIPAL. =====  
 • SIETE POR CIENTO (7.00%) DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO A FAVOR DE EL COACREEDOR.  
 CUARTA: PLAZO DE LA EJECUCIÓN.- =====  
 LAS PARTES DE PLENA VOLUNTAD ACUERDAN QUE LA FECHA PARA QUE EL DEUDOR CUMPLA CON EJECUTAR  
 SUS OBLIGACIONES SERÁ EN EL MOMENTO EN QUE EL DEUDOR FINALIZARÁ DE CANCELAR LA TOTALIDAD DE UN  
 RÉSTAMO HIPOTECARIO QUE OTORGÓ AL BANCO CONTINENTAL SOBRE EL INMUEBLE SITUADO EN EL JIRÓN  
 TANA N° 103, DEL DISTRITO DE AYACUCHO, PROVINCIA DE HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO, EL CUAL  
 ESTÁ INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° P11054945.- =====  
 QUINTA: ELECCIÓN DE LAS PRESTACIONES.- =====  
 LAS PARTES ACUERDAN QUE EL ACREEDOR PRINCIPAL TENDRÁ LA FACULTAD EXCLUSIVA DE ELEGIR CUAL DE  
 LAS PRESTACIONES DEBERÁ SER EJECUTADA POR EL DEUDOR. LA ELECCIÓN SE REALIZARÁ MEDIANTE  
 COMUNICACIÓN ESCRITA DE FECHA CIERTA AL DOMICILIO DE EL DEUDOR. EL PLAZO MÁXIMO PARA CUMPLIR LA  
 COMUNICACIÓN SERÁ LUEGO DE UN MES DE HABER TRANSCURRIDO LA FECHA EN QUE SE HAGA EFECTIVA LA  
 CANCELACIÓN TOTAL DE LA DEUDA HIPOTECARIA GENERADA POR EL DEUDOR. EN EL NEGADO CASO QUE EL  
 PLAZO PARA LA ELECCIÓN HAYA VENCIDO SIN HABER SIDO REALIZADA, CORRESPONDERÁ HACERLA AL JUEZ.

MEDINA AYALA  
DO - NOTARIO  
YACUCHO

SEXTA: PENALIDADES. - =====

EN EL SUPUESTO NEGADO QUE EL DEUDOR INCUMPLA CON EJECUTAR LA PRESTACIÓN ELEGIDA EN EL PLAZO PREVISTO POR LA CLÁUSULA CUARTA, ESTE DEBERÁ PAGAR A EL ACREEDOR PRINCIPAL Y A EL COACREEDOR LA SUMA DE \$5,000,00 (CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) POR LOS DAÑOS MATERIALES QUE IRROGUE A FAVOR DE CADA UNO DE ELLOS. - =====

SÉPTIMA: DERECHOS DE LAS PARTES. - =====

TANTO EL ACREEDOR PRINCIPAL Y EL COACREEDOR SE RESERVAN EL DERECHO DE EJERCITAR LAS ACCIONES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 1219° DEL CÓDIGO CIVIL. EN CASO DE FALLECIMIENTO DE ALGUNA DE LAS PARTES, LOS DERECHOS DE EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESTACIONES O EXTINCIÓN SE TRANSMITE A LOS SUCESORES LEGALES O TESTAMENTARIOS, CONFORME AL ARTÍCULO 660° DEL CÓDIGO CIVIL. LAS PARTES MANIFIESTAN QUE SON DE APLICACIÓN Estricta LAS REGLAS PRELACIÓN PARA SUCEDER DEL ARTÍCULO 816° DEL CÓDIGO CIVIL DEBIDO A QUE ENTRE ELLOS EXISTE VÍNCULO FAMILIAR DIRECTO. LAS PARTES ADEMÁS EXPRESAN QUE ESPECÍFICAMENTE EN EL SUPUESTO QUE LAS PERSONAS INTEGRANTES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL QUE CONFORMA EL ACREEDOR PRINCIPAL FALLECIERAN, SUS DERECHOS SE TRANSMITIRÁN A SUS HIJOS MATRIMONIALES: RAFAEL QUISPE VILCAPOMA, RICHARTH QUISPE VILCAPOMA Y DAVID QUISPE VILCAPOMA, EN PARTES IGUALES DEL PORCENTAJE QUE OSTENTA EL ACREEDOR PRINCIPAL PRODUCIÉNDOSE LOS SIGUIENTES EFECTOS: - =====

EL DEUDOR DEBERÁ CUMPLIR ALTERNATIVAMENTE CON PAGAR S/. 39,944.33 (TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO Y 33/100 NUEVOS SOLES) A FAVOR DE RICHARTH QUISPE VILCAPOMA O TRANSFERIRLE EL DIECISIETE PUNTO SESENTA Y SEIS POR CIENTO (17.66%) DEL VALOR COMERCIAL DE SU PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° P11054945 EN LA FECHA INDICADA EN LA CLÁUSULA CUARTA. ADICIONALMENTE, SUBSISTIRÁN LOS DÉMÁS DERECHOS QUE A RICHARTH QUISPE VILCAPOMA LE CORRESPONDAN LEGÍTIMAMENTE EN SU CALIDAD DE SER EL COACREEDOR EN ESTE CONTRATO. =====

EL DEUDOR DEBERÁ CUMPLIR ALTERNATIVAMENTE CON PAGAR S/. 39,944.33 (TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO Y 33/100 NUEVOS SOLES) A DAVID QUISPE VILCAPOMA O TRANSFERIRLE EL DIECISIETE PUNTO SESENTA Y SEIS POR CIENTO (17.66%) DEL VALOR COMERCIAL DE SU PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° P11054945 EN LA FECHA INDICADA EN LA CLÁUSULA CUARTA. =====

EL DEUDOR QUEDARÁ LIBERADO DE PAGAR LOS RESTANTES S/. 39,944.33 (TREINTA Y NUEVE MIL

N  
SI  
LA  
CC  
CO  
EL  
CUA  
CON  
EN ESE ORDE  
CONTRATO, S  
MINUTA, INDIC  
LOS PORCENT  
ARGUMENTACI  
DEFINITIVAMEN  
ACCIONISTAS C  
LEGALES, DE CC  
OCTAVA: DOMIC  
PARA TODOS LO  
COMPETENCIA E  
NOTIFICACIONES  
CONSIGNADOS EN  
NOVENA: GASTOS  
TODOS LOS GASTO  
PÚBLICA, SERÁN DE  
COMUNADA. ==  
EN SEÑAL DE CONF  
EJEMPLAR, EN LA CII  
DEL AÑO 2009.- FIRM  
DE: RAFAEL QUISPE  
VILCAPOMA. - =====

MEDINA AYALA  
ABOGADO - NOTARIO  
AYACUCHO

9  
pww-

NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO Y 33/100 NUEVOS SOLES) O TRANSFERIR EL DIECISIETE PUNTO SESENTA Y SEIS POR CIENTO (17.66%) RESTANTE DEL VALOR COMERCIAL DE SU PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° P11054945 A PERSONA ALGUNA, POR HABERSE PRODUCIDO LA CONSOLIDACIÓN RESPECTO DE ESTA PARTE DE LA OBLIGACIÓN RECAÍDA EN ÉL MISMO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1300° DEL CÓDIGO CIVIL, SIN PERJUICIO DE MANTENER A SU FAVOR EL MONTO QUE LE CORRESPONDE ASCENDENTE A S/. 90,440.00 (NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y 00/100 NUEVOS SOLES) O EN SU EQUIVALENTE AL CUARENTA POR CIENTO (40.00%), DE CONFORMIDAD CON LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO. =====

EN ESE ORDEN DE IDEAS, EN EL NEGADO CASO, QUE A PARTIR DE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, SURGIERAN TERCERAS PERSONAS AJENAS A LAS PARTES INTERVINIENTES EN LA PRESENTE MINUTA, INDICANDO QUE SON LOS BENEFICIARIOS DIRECTOS O INDIRECTOS, YA SEA EN TODO O EN PARTE DE LOS PORCENTAJES QUE OSTENTA CADA UNO DE LOS SOCIOS, O DEL MONTO DINERARIO, CON CUALQUIER ARGUMENTACIÓN, PRETEXTO, ACTO FRAUDULENTO, O ARGUCIA LEGAL; QUEDARÁN EXCLUIDOS DEFINITIVAMENTE DE LA OBTENCIÓN DE LOS BENEFICIOS PATRIMONIALES YA SEA EN EFECTIVO O COMO ACCIONISTAS QUE GENERE LA REPARTICIÓN ENTRE LOS SOCIOS APORTANTES, SALVO LOS HEREDEROS LEGALES, DE CONFORMIDAD CON LO PRESCRITO EN LOS DISPOSITIVOS DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE. =====

OCTAVA: DOMICILIO. =====

PARA TODOS LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS JUECES, CORTES Y TRIBUNALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, LAS NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES DE LAS PARTES SEAN O NO JUDICIALES SE DIRIGIRÁN A LOS DOMICILIOS, CONSIGNADOS EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO. =====

NOVENA: GASTOS E IMPUESTOS. =====

TODOS LOS GASTOS E IMPUESTOS QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO Y SU ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA, SERÁN DE CUENTA ÚNICA Y EXCLUSIVA DE LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PRESENTE DE MANERA MANCOMUNADA. =====

EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, LAS PARTES SUSCRIBEN EL PRESENTE CONTRATO, EN DOS TENORES DEL MISMO EJEMPLAR, EN LA CIUDAD DE HUAMANGA - DEPARTAMENTO AYACUCHO, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2009. - FIRMADO: ALFREDO MARCELINO GONZÁLEZ R., ABOGADO REG. C.A.L. N°45215. - FIRMA Y HUELLA DE: RAFAEL QUISPE VILCAPOMA. - EMIGERIO QUISPE GÓMEZ. - SUSANA VILCAPOMA ROJAS. - RICHARTH QUISPE VILCAPOMA. =====

DECRETO NOTARIAL.- EXTIENDASE LA ESCRITURA.- FECHA LA MISMA.- FIRMADO: APARICIO F. MEDINA AYALA.- NOTARIO.- UN SELLO DE LA NOTARIA.- =====

CONCLUSION.- FORMALIZADO EL INSTRUMENTO INSTRUI A LOS COMPARECIENTES DEL OBJETO Y FINES DE ESTA ESCRITURA QUE FUE LEIDA POR MI Y POR ELLOS MISMOS, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, PROCEDIENDO TODOS ELLOS A IMPRIMIR SUS HUELLAS DIGITALES DEL INDICE DERECHO Y A SUSCRIBIR LA PRESENTE ESCRITURA JUNTAMENTE CON EL SUSCRITO NOTARIO EN ESTA MISMA FECHA DE ESTA ESCRITURA PUBLICA DE LO QUE DOY FE, HACIENDO PRESENTE QUE EN EL TENOR DE LA MINUTA EL NOMBRE DE DOÑA SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 28202892 ESTA CONSIGNADO COMO SUSANA VILCAPOMA ROJAS; ESTE INSTRUMENTO COMIENZA EN LA FOJA CON SERIE NO. 2009-CNA-02495. Y CONCLUYE EN ESTA FOJA CON SERIE NO. 2009-CNA-02496.; DE TODO LO QUE DOY FE. - =====  
FIRMA Y HUELLA DE: RAFAEL QUISPE VILCAPOMA.- EMIGERIO QUISPE GÓMEZ.- SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE.- RICHARTH QUISPE VILCAPOMA.- =====

FIRMADO: DR. APARICIO F. MEDINA AYALA-ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO.- UN SELLO DE LA NOTARIA.- ----

CONCUERDA:

CON SU MATRIZ QUE CORRE EXTENDIDA A FS. 745 DE MI SEGUNDO PROTOCOLO DE ESCRITURAS PUBLICAS DEL BIENIO 2009-2010. Y, A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EXPIDO EL PRESENTE

**TESTIMONIO**

EN LA CIUDAD DE AYACUCHO, A 30 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2009.-

*[Handwritten signature]*  
**APARICIO F. MEDINA AYALA**  
ABOGADO - NOTARIO DE AYACUCHO  
c/ Asamblea 191 Teletax: 312300



CERTIFICO: QUE ESTA FOTOCOPIA REPRODUCCION EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA  
AYACUCHO 27 MAYO 2011

**APARICIO F. MEDINA AYALA**  
ABOGADO - NOTARIO DE AYACUCHO  
c/ Asamblea 191 - Teletax 312300



  
REGISTRO  
RUBRO : F  
A) ANTECEDENTES  
B) DESCRIPCION provincia de  
Area: 104.11  
Linderos y linderos  
Por el Frente  
Por la Derecha  
Por la Izquierda  
Por el Fondo  
C) TITULOS  
ROBERTO, N  
ILDAURA, N  
inmatriculación  
de compraventa  
que consta la  
mencionados,  
negativo de catastro  
Gerencia de D  
Ross Mery Lla  
autorizado por  
Provincial de H  
D) CARGAS Y GRAVAMENES  
E) CANCELACIONES  
F) REGISTRO PREVIOS  
El título fue inscrito  
Tomo Diario 0060  
HUAMANGA, 04

No ha  
Resolución del Superi.

RECIBO N° 2769  
77.  
10  
23

COPIA LITADA

**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI. SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO  
N° Partida: 11054945

**INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE**  
JR. ITANA NUM 104  
INTERIOR LOTE 04  
AYACUCHO.

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : PARTIDA DE INMATRICULACION

A) ANTECEDENTE DOMINIAL: Inmatriculación.

B) DESCRIPCION DEL PREDIO: Jr. Itana N°104 interior Lote 04, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho.

Area: 104.16m2

Linderos y medidas perimétricas:

Por el Frente: Con pasaje común con 9.85m  
Por la Derecha entrando: Con propiedad de Sr. Ilda Marian Falconi con 11.85m  
Por la Izquierda entrando: Con propiedad de César Falconi Palomino con 11.85m  
Por el Fondo: Con propiedad de familia Bonilla con 8.85m.

C) TITULOS DE DOMINIO: INMATRICULACION: A favor de ROJAS NEYRA CARLOS ROBERTO, Nacionalidad : Peruana, L.E. N° 28313350 y su conyuge ZAGA BENDEZU ILDAURA, Nacionalidad : Peruana, L.E. N° 28210493 realizándose la presente inmatriculación a mérito de los siguientes títulos comprobatorios de dominio: Escritura pública de compraventa de 20.12.1997 otorgado ante notario público Aparicio F. Medina Ayala, en la que consta la venta realizada por Josue Francisco Falconi Palomino a favor de los antes mencionados, por el precio de US\$4,500.00 Dólares Americanos, pagados, certificado negativo de catastro de 06.06.08 expedidas por el sub gerente de Centro Histórico de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Huamanga, Arq. Ross Mery Llarco Sulca, memoria descriptiva de julio 2008 y plano 01 de junio 2008 autorizado por Ing. Nery Huacahuan Tueros geodetamente usados por la Municipalidad Provincial de Huamanga.

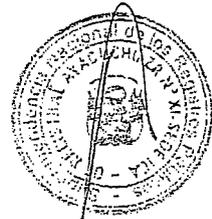
D) CARGAS Y GRAVAMENES: Ninguno.

E) CANCELACIONES: Ninguna.

F) REGISTRO PERSONAL: Ninguno.

El título fue presentado el 12/05/2008 a las 04:31:06 PM horas, bajo el N° 2008-00005160 del Tomo Diario 0060. Derechos S/.107.02 con Recibo(s) Numero(s) 00004419-02 00006920-02.- HUAMANGA, 04 de Agosto de 2008

MARLON M. LINARES SANCHEZ  
REGISTRADOR PUBLICO

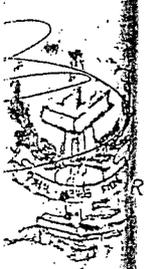


APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO - NOTARIO DE AYACUCHO  
C/ Azambuja 191 Telfax 312300

lcasill/1005 IMPRESION: 27/07/2011 11:46:15 Pagina 1 de 12  
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

COPIA Litada  
No hay Titulos Suspendidos o Pendientes de Inscripción  
A Horario: 8:00 PM

COPIA  
LITADA DE  
HE TENIDO



**COPIA LITERAL**



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI. SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO  
N° Partida: 11054945

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
JR ITANA NUM 103 INTE S/N  
AYACUCHO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE  
B00001

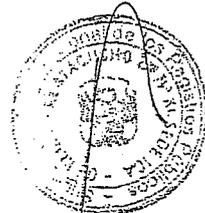
**RECTIFICACION DE NUMERACION:** Se rectifica el asiento B00001 de la presente partida, en el sentido de que la numeración correcta del inmueble es JR. ITANA 103 INTERIOR, y no como se consignó en dicho asiento; por lo que se procede a extender el presente en mérito del título archivado 5160 de 12.05.2008, en aplicación del Art. 82 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

El título fue presentado el 17/10/2008 a las 11:14:20 AM horas bajo el N° 2008-00016681 del Diario 0060.Derechos S/.28.00 con Recibo(s) Numero(s) 00010969-01.- HUAMANGA, 29 de Octubre de 2008.

*Angel Medina Peralta*  
CELESTINO ANDEL MEDINA PERALTA  
REGISTRADOR PÚBLICO

CERTIFICO QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DEL  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE SE TIENE  
AL CARGO  
AYACUCHO 20 ABR 2011

*Paricio F. Medina Ayala*  
PARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
Asamblea 101 - Telefax 312301



*Copia Certificada*  
*Sin Inscripciones al Dorsal*  
*No hay Títulos Pendientes de Inscripción*  
*A Horas 8:09 AM*

12  
2009

**COPIA AUTÉNTICA**

 <b>SUNARP</b> SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA OFICINA REGISTRAL AYACUCHO N° Partida: 11054945
<b>INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE</b> <b>JR ITANA NUM 103 INTE S/N</b> <b>AYACUCHO</b>	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
 RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.  
 ASIENTO: B 00003

**DECLARATORIA DE FABRICA:** En el inmueble inscrito en esta Partida se ha construido una edificación nueva de (02) dos pisos, cuya distribución es la siguiente:

**Primer Piso:** Area techada: 74.36 m2.; Area libre: 29.80 m2.; consta de los siguientes ambientes: 01 sala estar, 01 comedor, 01 cocina - comedor de diario, 01 estudio, 01 baño, 01 patio delantero, 01 patio posterior con lavadero y 01 escalera al segundo piso.-

**Segundo Piso:** Area techada: 74.36 m2. Consta de los siguientes ambientes: 01 sala estar, 01 dormitorio principal con baño completo, 02 dormitorios, 01 baño completo y 01 escalera a la azotea.-

Valorización : S/. 65,926.09 Nuevos Soles.

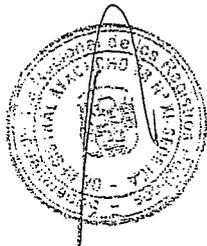
Fecha de finalización de la obra: 26.02.2009.

En mérito de los Formularios FUE de Licencia de Obra y FUE de Declaratoria de Fábrica de fechas 12.02.2009 y 26.02.2009 respectivamente y bajo la Modalidad de Aprobación "D" previsto en la Ley N° 29090 y su Reglamento; plano de Localización, Ubicación y Arquitectura autorizados por el Ing° civil Neper Huanchuari Tueros y profesional responsable del proyecto, Arq. Alfredo Castro Mendoza y visados por La Directora del Instituto Nacional de Cultura, Sra. Marleni M. Alarcón Guerrero y Arq. Luis Carlos Aguilar Sacsa, Responsable del Departamento de Patrimonio Monumental e Histórico de la citada entidad y Certificado de finalización de obra de fecha 26.02.2009 expedido por el Sub Gerente del Centro Histórico de la Municipalidad Provincial de Huamanga, Arq. Ross Mery Llanos Surca.- El título fue presentado el 01/04/2009 a las 11:18:16 AM horas, bajo el N° 2009-00003990 del Tomitorio 0050 Derechos S/.231.78 con Recibo(s) Numero(s) 00003089-02 00003545-02.- HUAMANGA, 21 de Abril de 2009. Folios 3.

COPIA AUTÉNTICA  
 No hay Titulos Pendientes de Inscripción  
 A HORA 8:30 PM

*M. LINARES SANCHEZ*  
 M. LINARES SANCHEZ  
 REGISTRADOR PÚBLICO

**CERTIFICO: QUE ESTA FOTOCOPIA  
 REPRODUCCION EXACTA DEL  
 DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO  
 A LA VISTA 29 ABR. 2011  
 AYACUCHO.**



**APARICIO F. MEDINA AYALA**  
 ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO

IMPRESION: 27/04/2011 11:46:15 Pagina 3 de 12  
 No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

13  
1000

**COPIA LITERAL**



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL ICA  
N° Partida: 1105-4945

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
JR ITANA NUM 103 INTE S/N  
AYACUCHO

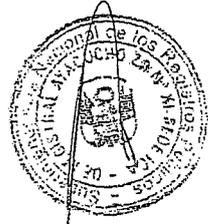
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00002

RECTIFICACION DE ASIEN TO.- Se procede a aclarar el asiento C001 de la presente partida, en el sentido que el nombre el número de documento nacional de identidad es como sigue: ILDAURA ZAGA BENDIZU, identificada con D.N.I N°28310483. Consta así de la Escritura Pública aclaratoria de fecha 06-05-2009, otorgado ante Notario Público Aparicio F. Medina Ayala.- El título fue presentado el 08/05/2009 a las 10:51:16 AM horas bajo el N° 2009-00005369 del Tomo Diario 0060.Derechos S/.38.00 con Recibo(s) Numero(s) 00008845-01 00004175-01.- HUAMANGA, 26 de Mayo de 2009. Felices 08

MARION M. LINARES SANCHEZ  
REGISTRADORA PÚBLICA

CERTIFICADO: QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DEL  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO  
A VISTA  
AYACUCHO 29 ABR 2011

APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
Asamblea 407 - Telefax 312300



**Copia Certificada**  
**No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción**

icastill/1005 IMPRESION:27/04/2011 11:46:15 Pagina 4 de 12  
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

14  
Corte

**COPIA LITERAL**



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI. SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO  
N° Partida: 11054945

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
JR ITANA NUM 103 INTE S/N  
AYACUCHO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS  
D00001

**BLOQUEO REGISTRAL:** Se procede con el bloqueo registral sobre la presente partida, por el término de 60 días hábiles conforme al Decreto Ley 18278 por haberlo solicitado así el señor notario de Ayacucho Dr. José Hinostroza Aucasime, mediante solicitud de 26.05.2009, sustentado en la minuta de Compraventa de 26.05.2009 que otorgan los propietarios en favor de RAFAEL QUISPE VILCAPOMA por el precio de US\$.70.000.00 Dolares Americanos, y minuta de Constitución de Hipoteca de 26.05.2009 que otorga el último mencionado en favor del BANCO CONTINENTAL hasta por la suma de S/.94.000.00 Nuevos Soles en respaldo de un crédito comercial negocios compra de activo fijo inmueble por la suma de S/.75,001.00 Nuevos Soles.

El título fue presentado el 28/05/2009 a las 12:56 AM horas, bajo el N° 2009-00006696 del Tomo Diario 0000 Derechos S/.35.00 con Recibo(s) Numero(s) 00005003-01.-HUAMANGA, 29 de Mayo de 2009. Fs.13

**Copia Certificada**  
**No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción**  
A las 8:00 AM

MARCON M. LINARES SANCHEZ  
REGISTRADOR PÚBLICO

CERTIFICO QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DEL  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO  
AL MANDO  
AYACUCHO  
28 ABR. 2011

RICARDO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
Asamblea 191 - Telefax 312306



tcas111/1005 IMPRESION:27/04/2011 11:46:15 Pagina 6 de 12  
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

15  
quiere

**COPA LATERAL**



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO  
N° Partida: 11054945

**INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE**  
JR ITANA NUM 103 INTE S/N  
AYACUCHO

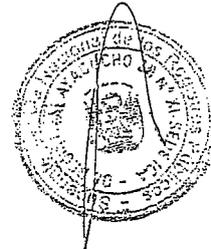
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS  
D00002

RECTIFICACION DE ASIENTO.- Se rectifica el asiento D0001 sobre BLOQUE REGISTRAL para dejar constancia que la hipoteca que se constituye a favor del BANCO CONTINENTAL respalda un prestamo financiero con la finalidad exclusiva de financiar la construccion, adquisicion, ampliacion y remodelacion del inmueble que se describe en el anexo por la suma de S/ 75.000.00 n.s. Se rectifica a merito del titulo archivado 6696-2009-y solicitud del interesado. El titulo fue presentado el 05/06/2009 a las 04:44:21 PM horas bajo el N° 2009-00007456 del Tomo Diario 0061.Derechos S/0.00 con Recibo(s) Numero(s) 00005685-01.-HUAMANGA,08 de Junio de 2009. Folios 06.

*[Signature]*  
ALEJON M. LINARES SANCHEZ  
REGISTRADOR PUBLICO

CERTIFICO QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DEL  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE TENIDO  
AL FRENTE  
AYACUCHO 29 DE JUNIO 2011

*[Signature]*  
RODOLFO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
Asamblea 991 - Telefax 312300



**Copia Certificada**  
**No hay Titulos Pendientes y/o Pendientes de Inscripción**

tcas11/1005 IMPRESION:27/04/2011 11:48:15 Pagina 6 de 12  
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

Lo  
Recibido

**COPIA LITERAL**



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO  
N° Partida: 11054945

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
JR ITANA NUM 103 INTE S/N  
AYACUCHO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C0003

**COMPRA VENTA.-** A favor de **RAFAEL QUISPE MILECAPOMA**, identificado con D.N.I N°28317257, soltero; en mérito a la compra venta que le realiza don Carlos Roberto Rojas Neyra y doña Ildaura Zaga Sandoval, por el precio de US\$ 70,000.00 Dólares Americanos, pagados. Consta así de la Escritura Pública de fecha 12/06/2009, otorgada ante Notario Público José Hinojosa Aucasi, en la ciudad de Ayacucho.- El título fue presentado el 17/06/2009 a las 04:30:58 PM horas, bajo el N° 2009-00008780 del Tomo Diario 0061 Derechos S/829.00 con Recibo(s) Numero(s) 00006164-02. HUAMANGA, 26 de Junio de 2009. Folios 27

*[Firma]*  
M. LINARES-SANCHEZ  
REGISTRADOR PÚBLICO

CERTIFICO: QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCIÓN EXACTA DEL  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO  
A VISTA  
AYACUCHO 29 ABR 2011

*[Firma]*  
PEDRO F. MEDINA AYLLA  
ABGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
Asamblea 194 - Telefax 312307

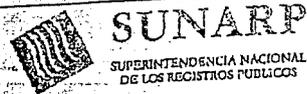


**Copia Certificada**  
**Sin Inscripción al Cargo**  
**No hay Titulos Suspendidos**  
**A Horas Pendientes de Inscripción**

icasil/1005 IMPRESION:27/04/2011 11:46:15 Pagina 7 de 12  
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

17  
Recibido

**COPIALTERAL**



ZONA REGISTRAL N° XI. SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO  
N° Partida: 11054945

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE  
JR ITANA NUM 103 INTE S/N  
AYACUCHO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS  
D00003

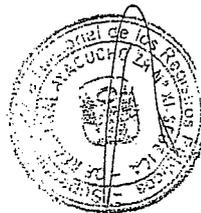
**HIPOTECA.**- Constituida por su propietario Rafael Quispe Vilcapoma, a favor del BANCO CONTINENTAL, hasta por la suma de S/. 94,000.00 Nuevos Soles, plazo 180 meses para garantizar el préstamo otorgado por S/. 75,001.00 n.s. y demás obligaciones detalladas en el contrato por Escritura Pública de fecha 12/06/2009, otorgada ante Notario Público Jose Hingstrosa Aucasime, en la ciudad de Ayacucho.- El título fue presentado el 17/06/2009 a las 04:30:58 PM horas, bajo el N° 2009-00008780 del Tomo Diario 0061 Derechos S/829.00 con Recibo(s) Numero(s) 00006164-02.-HUAMANGA 27 de junio de 2009. Folios 2

M. LINARES-SANCHEZ  
REGISTRADOR PUBLICO

CERTIFICO QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DEL  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO  
AL VISTA

19 ABRIL 2011

JUANJO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
Asamblea 101 Calle 3729



**Copia Certificada**  
**Sin inscripción de cargas y/o Pendientes de inscripción**  
**No hay Titulos Suscritos y/o Pendientes de inscripción**  
**A Horario 8:00 AM**

Icast/1005 IMPRESION:27/04/2011 11:46:15 Pagina 8 de 12  
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

15  
Recibido

**COPIA LITERAL**



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO  
N° Partida: 11054945

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
JR ITANA NUM 103 INTE S/N  
AYACUCHO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : CANCELACIONES  
E00001.

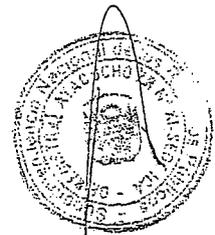
**LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA:** Se cancela la hipoteca inscrita en el asiento D0003 de la presente partida, por haberlo declarado así el BANCO CONTINENTAL, representado por sus funcionarios Legard Ramiro Amat Rodrigo y Jesús A. Gómez con facultades inscritas en la Partida 11014915 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, según consta así de la escritura pública de 24.03.2011, otorgada ante notario público de Ayacucho Dr. José Hinostroza Aucasime.

El título fue presentado el 25/03/2011 a las 01:40:23 PM horas, bajo el N° 2011-00005618 del Tomo Diario 0073. Derechos cobrados S/170.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00003643-02.-HUAMANGA, 04 de abril de 2011. Folios 08.

*[Firma]*  
MARCELO M. LINARES SANCHEZ  
REGISTRADOR PÚBLICO

CERTIFICO QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DEL  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE SE TENIÓ  
A LA FECHA 27 de ABRIL 2011  
AYACUCHO

MARICÓN F. MERO AYALA  
ABOGADO NOTARIAL AYACUCHO  
Asamblea 191 - Telefax 312300



*Copia Certificada*  
*No hay Títulos Pendientes de Inscripción*  
*Sin inscripción al Dolo*  
*A Hora 8:00 AM*

tcasill/1005 IMPRESION:27/04/2011 11:46:15 Pagina 9 de 12  
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

20  
veinte

**COPIA LITERAL**



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO  
N° Partida: 11054945

19  
mes

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE  
JR ITANA NUM 103 INTE S/N  
AYACUCHO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00004

COMPRADOR: SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE, casada, identificado con DNI.28202892  
COMPRADOR: EMIGERIO QUISPE GOMEZ, casado, identificado con DNI.28202856.

**COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES:** A favor de los cónyuges citados, quienes han adquirido el 40% de los derechos y acciones que sobre el bien inmueble inscrito en la presente partida le corresponden a **RAFAEL QUISPE VILCAPOMA**, por el precio de S/.60,000.00 Nuevos Soles, cancelados, conforme fluye así y más por parte notarial de la escritura pública del 08.04.2011 otorgada ante notario de Ayacucho, Aparicio F. Medina Ayala.

El título fue presentado el 12/04/2011 a las 02:10:36 PM horas, bajo el N° 2011-00006450 del Tomo Diario 0073. Derechos cobrados S/.170.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00002604-06.-HUAMANGA, 14 de Abril de 2011.

**Copia Certificada**  
**No hay Titulos Suspendidos o a Perjuicio de Inscripción**

MARCELO LINARES SANCHEZ  
REGISTRADOR PUBLICO

CERTIFICO: ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DE  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO  
A LA VISTA. 29 ABR. 2011  
AYACUCHO

APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
4 Asamblea 191 - Telefax 312306



lcastill/1005 IMPRESION:27/04/2011 11:46:15 Pagina 10 de 12  
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

**COPIA LITERAL**



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO  
N° Partida: 11054945

**INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
JR ITANA NUM 103 INTE S/N  
AYACUCHO**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00005

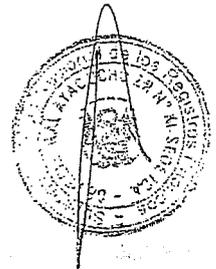
TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y ACCIONES POR RACION EN PAGO.-A favor de EMIGERIO QUISPE GOMEZ con DNI N° 28202856 y su cónyuge SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE con DNI N° 28202892, quienes han adquirido el 53% de los derechos y acciones, respecto del inmueble inscrito en la presente partida, que le correspondían a don Rafael Quispe Vilcapoma, monto S/. 119,833.00 nuevos soles.-Así consta del parte notarial de la escritura pública de fecha 08.04.2011 otorgado por notario de Ayacucho Dr. Aparicio Mendina Ayala.

El título fue presentado el 12/04/2011 a las 02:05:49 PM horas, bajo el N° 2011-00006449 del Tomo Diario 0073. Derechos cobrados S/347.58 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000711-05 00002602-05 HUAMANGA, 19 de Abril de 2011.-Folios 10.

MARLON M. LINARES SANCHEZ  
REGISTRADOR PÚBLICO

CERTIFICO QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DEL  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE TENGO  
AL VESTIR  
AYACUCHO ABR 12 2011

APARICIO F. MENDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
Asamblea de... Telefax 312300



*Copia Certificada*  
*No hay Titulos Pendientes y/o Pendientes de Inscripción*

21  
Castañeda

**COPIA LITERAL**



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO  
N° Partida: 11054945

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
JR ITANA NUM 103 INTE S/N  
AYACUCHO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00006

TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y ACCIONES POR RACION EN PAGO.-A favor de RICHARTH QUISPE VILCAPOMA con DNI N° 40877267, soltero, quien ha adquirido el 7% de los derechos y acciones, respecto del inmueble inscrito en la presente partida que le correspondían a don Rafael Quispe Vilcapoma, por el monto de S/. 15,827.00 nuevos soles.-Así consta del parte notarial de la escritura pública de fecha 08.04.2011 otorgado por notario de Ayacucho Dr. Aparicio Mendina Azaña.

El título fue presentado el 12/04/2011 a las 02:05:13 PM horas bajo el N° 284-00006449 del Tomo Diario 0073. Derechos cobrados S/.347.58 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000711-05 00002602-06.-HJAMA NGA, 19 de Abril de 2011.-Folios 10.

M. LINARES SANCHEZ  
REGISTRADORA PÚBLICA

ZONA REGISTRAL ICA-SEDE ICA  
Oficina Registral Ayacucho  
Certificación de Copias Literales

Tomás Castillo Carpio  
CERTIFICADOR  
R.S. 212-2009/2.R.N°XJ-JZ

CERTIFICO: QUE ESTA FOTOCOPIA  
REPRODUCCION EXACTA DEL  
DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO  
ALA VISTA  
AYACUCHO. 29 ABR. 2011



APARICIO F. MEDINA  
Abogado Notario de Ayacucho  
Asamblea 191 - Telefax 312306

Copia Certificada  
Sin Inscripción al Dominio  
A Horas 8:00 AM  
No hay Titulos Suspencidos y/o Pendientes de Inscripción

65280491

CARTA NOTARIAL,

DOCUMENTO NO REDACTADO  
EN LA NOTARIA

23  
V. J. J. J.

Ayacucho, 20 de mayo del 2011.

Señorita  
REGINA COMENA CESPEDES  
Jr. Itana N° 103 Interior

CIUDAD:

Por intermedio de la presente CARTA NOTARIAL, que se le entrega por conducto notarial nos dirigimos a Ud. con la finalidad de requerirle, lo siguiente:

PRIMERO. En el plazo de 72 horas de recibido la presente carta DESOCUPAR el ambiente del segundo piso del bien inmueble ubicado en el Jr. Itana N° 103 Interior de esta ciudad, de propiedad de los esposos SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE Y EMIGERIO QUISPE GOMEZ, conforme se acredita con la copia literal de la inscripción de propiedad inmueble Partida N° 11054945 - C0004 de la Oficina Registral Ayacucho y que se acompaña a la presente en copia simple.

SEGUNDO. Un ambiente del segundo piso de nuestra propiedad, ubicado en la Calle Itana N° 103 Interior, viene ocupando sin que exista autorización de nuestra parte, siendo su posesión en forma gratuita; por lo que, debe desocupar el bien de nuestra propiedad.

TERCERO. En caso de no proceder conforme a nuestra invocación, nos veremos en la imperiosa necesidad de proceder conforme a ley, haciendo responsable de los costos y costas, así como de los daños y perjuicios, que el proceso judicial y su conducta dolosa causa

Atentamente,

ENTREGADO EN LA FECHA

AYACUCHO: 21 MAYO 2011

ANEXO  
*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature]*

1. Copia literal de la Partida N° 11054945

APARICIO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO - NOTARIO DE AYACUCHO  
y Avenida 191 Teléfax 3-2390



29  
WVW Cui

**COPIA LITERAL**

RIAL QUE AN  
EL JR. ITANA  
DE LA PUERTA  
DE LUZ N° 652  
NFORME DISPO  
AD DE AYACUC



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA  
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO  
N° Partida: 11054945

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
JR ITANA NUM 103 INTE S/N  
AYACUCHO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00004

COMPRADOR: SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE, casada, identificada con DNI.28202892  
COMPRADOR: EMIGERIO QUISPE GOMEZ, casado, identificada con DNI.28202856.

COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES: A favor de los cónyuges citados, quienes han adquirido el 40% de los derechos y acciones que sobre el bien inmueble inscrito en la presente partida le corresponden a RAFAEL QUISPE VILCAPOMA, por el precio de S/ 60,000.00 Nuevos Soles, cancelados conforme fluye así y más por parte notarial de la escritura pública del 08.04.2011 otorgada ante notario de Ayacucho, Aparicio F. Medina Ayala.

El título fue presentado el 12/04/2011 a las 02:10:36 PM horas, bajo el N° 2011-00006450 del Tomo Diario 0073. Derechos cobrados S/ 179.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00002604-06.-HUAMANGA, 14 de Abril de 2011.

MARCELO LINARES SANCHEZ  
REGISTRADOR PÚBLICO

**Copia Contingida**  
**Sin inscripción al Tomo de Inscripción**  
**No hay Títulos Suspendidos**  
**A Horas: 8:00 AM**



lcastill/1005 IMPRESION:27/04/2011 11:46:15 Pagina 10 de 12  
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



**DATOS DEL CONTRAYENTE**

**CONTRAYENTE 1:** Gómez  
 Segundo Apellido: Gómez  
 Edad: 23  
 Estado Civil: Soltero  
 Provincia: Santiago del Estero  
 Centro Poblado: Comunidad Nativa o Campesina

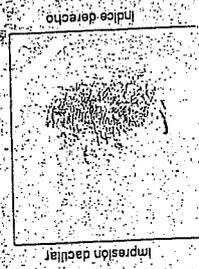
**CONTRAYENTE 2:** Altales  
 Segundo Apellido: Altales  
 Edad: 22  
 Estado Civil: Soltero  
 Provincia: Pringolito  
 Centro Poblado: Comunidad Nativa o Campesina

**TESTIGO 1:** Sansebio  
 Primer Apellido: Sansebio  
 Pre-Nombre: Sansebio  
 Nacionalidad: Argentina

**TESTIGO 2:** Gómez  
 Primer Apellido: Gómez  
 Pre-Nombre: Gómez  
 Nacionalidad: Argentina

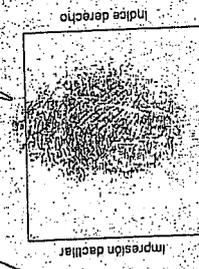
**REGISTRADORA(A):** Buitrago Palomero Omestelis  
 que declara la capacidad de los pretendientes, el presente matrimonio fue celebrado por Alcalde a horas once y ocho de Agosto de mil novecientos veintiseis

En mérito del expediente N° 22-11-97 de Reinscripción del N° 22-242



FIRMA DEL CONTRAYENTE

*[Signature]*



FIRMA DEL CONTRAYENTE

*[Signature]*



Municipalidad Provincial de Tucumán  
 Villa Unión, Tucumán  
 C.I.S. Nº 1000 P. (C.A.)  
 FAMILIA Y BIENESTAR  
 Jefe de Oficina

25

7  
Setiembre

COF  
RECIBIDO  
27 NL. 2011  
MEBA DE PARTES UNICA  
M. CONDORI  
HORA 5:30 PM

Expediente: No. 2011-0313-0-0501-JR-CI-01.  
Secretario : Dr. Luis Pasquel Paredes.  
Escrito Número: 01  
Sumilla : CONTESTA DEMANDA.

**SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE HUAMANGA.**

REGINA COMENA CESPEDES, identificada con DNI. No. 10606519, con domicilio real en el Jr. Itana No. 103 Interior y señalando domicilio procesal en el Jr. Lima N° 165 Ofic. 04, ambos de esta ciudad, a Ud. con el merecido respeto nos presentamos y exponemos:

ROBERTO TAURIMA MANUECO  
ABOGADO  
C.A.J. 1112

**PERSONERÍA Y PETICION:**

Que, por derecho propio y acreditando mi personería con el documento de identidad que adjunto, y dentro del término de ley, recurro por ante su Despacho con la finalidad de **CONTESTAR LA DEMANDA de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, interpuesta por los cónyuges (padres de mi ex conviviente) don **EMIGERIO QUISPE GÓMEZ Y SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE, NEGANDO Y CONTRADIENDO EN TODOS SUS EXTREMOS**, amparo mi contestación conforme prevé los artículos 442, 552 y 554 del Código Procesal Civil, para que en su oportunidad procesal declare **INFUNDADA la demanda**, por los siguientes fundamentos de hecho y derecho que pasamos a exponer:

**FUNDAMENTOS DE HECHO:**

Primero.- Que, no es cierto que los recurrentes Richarth Quispe Vilcapoma (mi ex cuñado de unión de hecho), así como (mi ex suegros de unión de hecho) don

71  
Setiembre  
uno

Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe sean primigeniamente los propietarios del bien inmueble ubicado en el jirón Itana número 103 interior del Distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho, de aproximadamente una extensión de 104.16 metros cuadrados cuyos linderos y medida perimétricas se encuentran debidamente detalladas, en la primigenia compra venta efectuada por don Carlos Roberto Rojas Neyra y doña Ildaura Zaga Bendezú, EN CALIDAD DE VENEDORES con mi ex conviviente don Rafael Quispe Vilcapoma EN CALIDAD DE COMPRADOR, a quien por amor confié de buena fe mi representación y confianza razón por la que, en tales sentimientos no participé en dicha compra venta, teniendo en cuenta que mi ex conviviente realizaba dicho acto jurídico a favor de nuestra futura sociedad de gananciales, por existir de por medio una promesa de matrimonio, el mismo que a la fecha no se llevó a cabo por la infidelidad de mi ex conviviente en tal motivo la suscrita frente al engaño y a la traición solicité en vía de acción la declaración de unión de hecho y otras pretensiones que se viene tramitando en el Expediente signado con el número 362-2011 sobre declaración de unión de hecho y accesoriamente la Declaración del Régimen de sociedad de gananciales, División y partición de los bienes que conforman la sociedad de gananciales e indemnización de Daños y perjuicios seguido por Regina Cómena Céspedes contra Rafael Quispe Vilcapoma, en el Segundo Juzgado Especializado de Familia de Huamanga, que se encuentra en estado de admisorio de demanda, ES EN TAL SENTIDO QUE LA SUSCRITA POSEE UN TITULO JUSTO PARA POSESIONAR EL INMUEBLE MATERIA DE DESALOJO, en razón de que a la primigenia compra venta la suscrita tenía la condición de conviviente (DE ENERO del 2007 HASTA DICIEMBRE del 2010) y la adquisición del inmueble materia de desalojo, adquirida dentro de la relación convivencial genera los mismos efectos de la sociedad de gananciales, por lo que, fuese de lo que fuese a la fecha la suscrita vengo posesionando el inmueble materia de litigio a mérito de los documentos antes mencionados los mismos que la fecha tienen el carácter de JUSTO TITULO por tanto no procederá el desalojo porque no tengo la condición de precaria.

Segundo: Que, con respecto al punto dos, debo manifestar que no es cierto, que la suscrita vengo posesionando un dormitorio y el baño incompleto en el

ATAVIA NÚMERO  
ABOGADO  
CUC 112

72.  
SETENT.  
DOS

segundo piso sino que vengo posesionando el primero, segundo y tercer piso a excepción de tres habitaciones en las que los demandantes vienen posesionando, todos de manera pacífica y pública.

Tercero: Que, con respecto al presente punto debo manifestar que es falso, en razón que desde la unión de hecho así como al momento de celebrar el contrato de compraventa la suscrita conjuntamente con mi ex conviviente posesionamos dicho inmueble, quedando sola en dicho inmueble hasta la fecha en que mi ex conviviente dejó la casa al haberlo embarazado a su pareja con la que me fue infiel, tal como así viene manifestado mi ex suegra, por lo que, la escritura pública de reconocimiento de obligaciones de fecha dos octubre del dos mil nueve a la fecha no tiene efectos jurídicos, al haber pretendido sustraerse de la obligación con mi persona así como desajenar el inmueble, hecho que se ha hecho realidad con la presente demanda de desalojo, consecuentemente debe declararse improcedente la demanda.

Cuarto: Que, con respecto a este punto es completamente falso, tal como se ha explicado en el primer considerando de este escrito; de igual manera que es falso que la suscrita pretende (apropiarse de dicha inmueble pensamiento que es completamente absurdo y mal intencionado, si se tiene cuenta que la suscrita a la fecha vengo posesionando sobre el inmueble materia de litis que ha sido adquirido por mi ex conviviente con dinero que la suscrita otorgue mediante la aportación de dinero de los prestamos laborales por el banco de la nación, el Interbank y préstamo de mi señora madre con las que demuestro una vez más que la suscrita tiene un JUSTO TITULO para posesionar el inmueble que hoy en forma arbitraria los demandantes pretenden desalojarme en forma precaria demostrando con ello la magnitud de la mala fe habida entre mi ex conviviente y sus padres, resaltando a la vista el contubernio efectuado de mala fe contra mi persona; dejando constancia que durante el tiempo que vengo posesionando el inmueble la suscrita viene pagando los recibos de agua, sumas que también deben ser canceladas por los demandantes; teniendo en cuenta que el no pago de dichos recibos de suministros hubiesen generado el respectivo corte lo cual no es cierto demostrando con ello una vez más mi justo título de posesión y/o propiedad.

Quinto: Que, señor Juez, con respecto al presente punto es completamente falso lo expuesto, debiendo remitirse al primer considerando del primer escrito.

73  
SETENT.  
TRES

Sexto: Que, señor Juez, con respecto al presente punto es completamente falso lo expuesto, toda vez que conforme se ha expuesto a tal considerando los demandantes tiene acceso libre, continuo y pacifico, con lo que se demuestra que no se encuentran privados de ingresar a la propiedad materia de desalojo, pese a que la suscrita es realmente la propietaria al haber cancelado a prorrata conjuntamente con mi ex conviviente sin que hasta la fecha exista de por medio una división y partición.

Séptimo: Señor Juez, todo vertido por mi persona se encuentra debidamente amparado por nuestra legislación así como por las innumerables jurisprudencias en la relación de que no procede el desalojo por ocupante precario cuando de por medio exista otro proceso sobre declaración de unión de hecho, es decir: *debe considerarse que la demandada ha formulado con anterioridad a este proceso una demanda de declaración judicial de unión de hecho cuya acción ha sido admitida ha tramite, lo que a criterio de la luz de la jurisprudencia y el derecho importa que existen circunstancias que permiten advertir la legitimidad de la posesión por parte de la demandada o sea la suscrita*, y para muestra de lo vertido adjunto a la misma 04 jurisprudencias, en las que uniformemente señalan:

CAS 9014-00237 – Motivensa Editora Jurídica “Improcedencia del desalojo al considerarse que la demandada ha formulado con anterioridad a este proceso una demanda de declaración judicial de unión de hecho cuya acción ha si admitida ha tramite, circunstancias que permiten advertir la legitimidad de la posesión por parte de la demandada o sea la suscrita.

CAS 274-2009 “Que es improcedente el desalojo mientras se encuentra pendiente de resolver el proceso de reconocimiento de hecho del demandado”.

CAS 0004859-2008 “Sostiene que en el proceso judicial de desalojo por ocupación precaria ... Corte Superior de Justicia de Lima declara improcedente la demanda por ... a probar: ( alegación del reconocimiento de la unión de hecho).

Octavo: Señor Juez, tal como se tiene de nuestros ordenamiento jurídico en el Artículo 911 DEL Código Civil. Prescribe: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, es decir; conceptuaremos como el Poseedor precario el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo

74  
SEPTIEMBRE  
CUATRO

vivo o porque el que tenía ha fenecido, para mayor información explicaremos a que se refiere:

a. **AUSENCIA DE TÍTULO.**- Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador.

b. **TÍTULO FENECIDO.**- El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.

Para mayor fundamentación tenemos las siguientes Jurisprudencias:

CAS. N° 799-2000 de fecha 18.10.2000. Para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la emplazada; y el título de la posesión no tiene porque constar necesariamente en documento de fecha cierta o en instrumento público.

CAS. N° 1830-99 de fecha 29.10.99. Si los demandantes no son propietarios de la edificación, no es pertinente la aplicación respecto de ésta lo dispuesto en los arts. 911 y 923 del C.C., no siendo posible proceder al desalojo de sólo el terreno; no tiene la calidad de poseedor precario quien es dueño de la edificación construida sobre el terreno de los accionantes.

En tal sentido la jurisprudencia, interpretando correctamente el Art. 911 del Código Civil, ha establecido que es precario tanto el que ejerce la posesión sin título, o sea con ausencia absoluta que permita advertir que se le haya concedido la custodia, uso o disfrute del bien, o cuando el título que tenía ha fenecido, es decir, el poseedor inmediato no restituye el bien a su concedente una vez extinguido el título.

**LO QUE EN EL PRESENTE CASO NO SE DA EN RAZÓN QUE EL JUSTO TÍTULO QUE OBSTENTO A LA FECHA NO HA FENECIDO O NO EXISTE AUSENCIA DE TÍTULO.**

REGISTRO  
C.A. 112

75  
SEPTI  
CINCO

Finalmente señor Juez, por todas las incoherencias sostenidas en su escrito de la demanda, por no ajustarse a la verdad, por falta de pruebas que acreditan su pretensión, así como por la falta de interés para obrar del demandante y por querer pretender un derecho que no le corresponde mientras no se emita una sentencia en relación a la unión de hecho solicitada por mi persona contra el hijo de los demandados Rafael Quispe Vilcapoma (ex conviviente), y además a tal condición de la suscrita a la fecha se encuentra con justo título, por lo que, por tales condiciones, hechos y razones en el estado procesal pertinente se declare **INFUNDADA** la presente demanda de Desalojo por Ocupante Precario con expresa condena de costas y costos del proceso así como la respectiva multa por ser maliciosa y temeraria dicha demanda, toda vez que dichas acciones vienen ocasionándome perjuicio económico.

RECTORIA  
ABOGADO  
CAA 1112

**FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:**

Que, el derecho de contradicción es un derecho Constitucional que tiene toda persona que es comprendido en un proceso, a fin de éste puede hacer valer su derecho a la defensa con arreglo a ley.

Amparo mi contestación en los Artículos 906 y 911 del Código Civil, concordantes en lo que fuere aplicable con los artículos 442 y 552 y 554 del Código Procesal Civil.

**MEDIOS PROBATORIOS:**

Para acreditar lo vertido en la presente contestación de mi demanda ofrezco como medios probatorios los siguientes documentos que son:

- 1.- A.- Copia de mi DNI.
- 2.- B.- Copia de la demanda de declaración judicial de unión de hecho y otros, y su respectiva la resolución del autoadmisorio.
- 3.- C.- Dos cartas notariales.
- 4.- D.- Copias del detalle de pagos del préstamo de dinero a favor de la suscrita, con la que he contribuido al pago de la compraventa del inmueble materia de litis.

76  
SECRET  
5213

1.E.- Copia del Contrato Privado de préstamo de dinero para comprara el inmueble materia de litigio.

1.F.- Copia de 02 cronogramas de pago al Banco de la Nación.

1.G.- Copia del Acta Fiscal de Violencia Familiar, con la que demuestro que la demandante señala nuestra pasada relación familiar, al señalar que fui la ex conviviente de su hijo.

1.H.- Copias de jurisprudencias.

1.I.- Copia del pago de los recibos de agua.

**ANEXOS:**

1.- 01 Copia xerográfica de mi L.E.

2.- Actuados de los medios probatorios del 1 al 9.

3.- Cédulas de Notificación (04 Juegos).

**PRIMER OTROSÍ DIGO:** Que, advirtiéndose de autos que a la fecha se encuentra en trámite el proceso de declaración de unión de hecho y otros en el Expediente No. 362-2011-0-0501-JR-FA-01 seguido por la suscrita contra Rafael Quispe Vilcapoma, en tal sentido solicito la **SUSPENSIÓN DEL PRESENTE PROCESO** hasta que se dilucide el proceso de declaración de hecho.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO:** Que, al amparo de los artículos 74° y 80° del Código Procesal Civil. **DELEGO FACULTADES DE REPRESENTACIÓN** a favor de mi Abogado Roberto Ataurima Mañueco, quien deberá actuar con lealtad y probidad, declarando que se encuentra debidamente instruido para tal propósito.

**TERCER OTROSÍ DIGO:** Que, al amparo del artículo 138° del Código Procesal Civil. **DELEGO** facultades para la revisión del presente expediente al señor Antonio Lenin Cabrera Romero, a quien se le prestará las facilidades del caso.

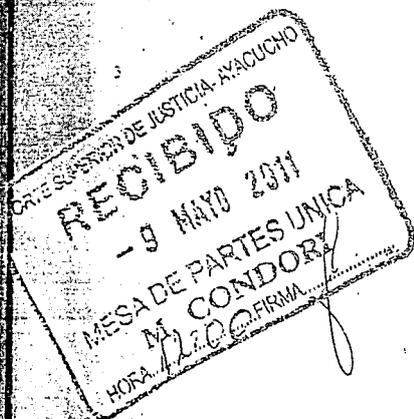
**POR LO EXPUESTO:**

A Usted Señor Juez dar el trámite conforme a su naturaleza y en su oportunidad procesal declarar fundada mi contestación y consecuentemente declare infundada la demanda con expresa condena de costos y costas procesales y multa.

Ayacucho, 27 de julio de 2011.

  
ROBERTO ATAU RIMA MAÑUECO  
ABOGADO  
C.A.A. 1112





37  
TRENTI  
SETE

Secretaria : Dra. Gamboa.  
Expediente : 2011- 00362 (CAUTELAR ANTES  
DE PROCESO).  
Cuaderno : PRINCIPAL.  
Escrito N° : 01.  
Sumilla : PROMUEVE ACCIÓN SOBRE  
DECLARACIÓN JUDICIAL DE UNIÓN DE HECHO.

SEÑORA JUEZ DEL PRIMER JUZGADO DE FAMILIA DE HUAMANGA.

S.J.

REGINA CÓMENA CÉSPEDES, identificada con DNI N° 10606519, con domicilio real en el Jr. Itana No. 103 interior – AYACUCHO y señalando DOMICILIO PROCESAL en el Jr. 28 de Julio N° 178 Oficina 203 – Centro Cultural "San Cristóbal"; ante Ud. con respeto me presento y digo:

**I. PERSONERIA.**

Que, por mi propio derecho me apersono a la instancia, solicitando tutela jurídica efectiva.

**II. PETITORIO.**

Que, con la citada legitimidad y estando a lo normado por el Art. 424 y siguientes del Código Procesal Civil, Art. 326 del Código Civil, acudo a su despacho con la finalidad de plantear demanda ACUMULATIVA OBJETIVA ORIGINARIA con PRETENSIONES AUTÓNOMAS sobre:

**PRIMERA PRETENSION PRINCIPAL (DEMANDA ACUMULATIVA OBJETIVA ORIGINARIA ACCESORIA):**

1.- DECLARACION JUDICIAL DE UNION DE HECHO; entre don RAFAEL QUISPE VILCAPOMA y la suscrita.

**PRETENSIONES ACCESORIAS:**

2.- DECLARAR QUE LA UNION DE HECHO SE ENCONTRABA O ENCUENTRA SUJETA AL REGIMEN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

3.- DIVISION Y PARTICION DEL BIEN INMUEBLE adquirido durante la vigencia del concubinato.

DOY FE; Que la copia fotostática que antecede es idéntica al original confrontando en la fecha Ayacucho, de 23 del 2011



Mario Amonecía Cisneros  
ABOGADO NOTARIO

38  
TRES  
CERO

SEGUNDA PRETENSION PRINCIPAL:

4.- INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS.

DEMANDADO:

1.- RAFAEL QUISPE VILCAPOMA.

DOMICILIO PARA EMPLAZAMIENTO: JR. ITANA No.103 —Interior—  
AYACUCHO - CERCADO.

III. FUNDAMENTOS DE HECHO.

3.1 DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE UNIÓN DE HECHO.

PRIMERO.- Señora Juez, en el año 2000, cuando cursaba estudios de inglés en el Instituto de Idiomas conocí al demandado Rafael Quispe Vilcapoma; posteriormente, desde el mes de mayo de 2005 iniciamos una relación sentimental, para luego, en Enero de 2007, tomar en más formal nuestra relación sentimental, para lo cual, decidimos convivir, estableciendo una unión de hecho propia (libres de impedimento matrimonial alguno) en la Calle Malecón Romero No. 100 y 102 —Interior— del distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga.

SEGUNDO.- Desde aquella fecha, Enero del 2007, por libre y mutuo acuerdo, la suscrita y el hoy demandado, llevamos una relación convivencial habitual, continua, permanente y sobre todo pública, desenvolviéndose —dicha relación— en un marco de fidelidad y respeto, aspectos propios de una relación conyugal, lo cual, como se dijo líneas arriba, era de público conocimiento en nuestro entorno social; tal es así que, en el mes de febrero de 2010, en un acto formal y con participación de nuestros familiares, el demandado Rafael Quispe Vilcapoma me propuso matrimonio; asimismo, en dicho acto, me obsequió un anillo de compromiso, para finalmente, fijar fecha para formalizar nuestra relación convivencial, mediante el matrimonio, el mismo que se celebraría en el mes de diciembre del año en curso, fecha que cambiamos, quedando establecido que se celebraría —dicho matrimonio— el pasado mes de marzo del presente. Cabe hacer hincapié que el acto de «pedida de mano» fue filmado, motivo por el cual, adjunto al presente un CD en donde se corrobora lo aseverado en este extremo.

TERCERO.- Pese a ello, en el mes de Diciembre de 2010, tome conocimiento que mi entonces conviviente (el hoy demandado) tenía una relación sentimental paralela con una fémnia; y, al increparle por su infidelidad, este hecho fue reconocido por el demandado, quien sin escrúpulo alguno dio por terminada nuestra relación amorosa (unión de hecho propia); es más, éste procedió a retirar sus pertenencias de la

39  
bienes  
muebles

habitación que compartíamos, en común, trasladándose a otro ambiente del mismo inmueble, donde pernocta hasta la fecha. De todo lo expuesto y de conformidad al abundante acervo probatorio que adjunto al presente, podemos concluir fehacientemente que nuestra unión de hecho establecida entre la recurrente y el demandado duró a partir del mes de enero de 2007 hasta el mes de diciembre de 2010, habiendo transcurrido, en demasía, el plazo previsto por el primer párrafo, in fine, del artículo 326° del Código Civil, motivo por el cual se deben declarar los efectos previstos en la norma acotada.

**CUARTO.-** Prosiguiendo con la fundamentación del presente escrito de demanda, se tiene que, desde el inicio de la relación convivencial, proyectados y seguros, en aquel entonces, de constituir una familia con hijos en el futuro, acordamos y materializamos la adquisición de una serie de bienes muebles, los mismos que detallo en el numeral 14 de los medios probatorios; asimismo compramos una casa el 12 de Junio del año 2009, pagando el precio de US\$ 70,000.00 (SETENTA MIL y 00/100 DOLARES AMERICANOS); debo agregar que dicho bien inmueble se encuentra ubicado en el Jr. Itana No. 103 —interior— de esta ciudad, el mismo que cuenta con una extensión de de 99 M<sup>2</sup>, y se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11054945 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho. Finalizando lo expuesto en el presente fundamento fáctico, debo enfatizar que para la compra del citado inmueble, la recurrente aporté la suma de US\$ 20.000.00 (VEINTE MIL y 00/100 DOLARES AMERICANOS), hecho que se encuentra fehacientemente acreditado con el Contrato Privado de Préstamo de Dinero con Firmas Legalizadas, de fecha 20 de mayo de 2009, que adjunto al presente en copias certificadas, y con la suma de S/. 21.600.00 (VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS y 00/100 NUEVOS SOLES), obtenido en mérito a un préstamo del Interbank, conforme se advierte de las Boletas de Pago que adjunto al presente, en la cual, se advierten los descuentos a favor de la precitada Entidad Financiera.

**QUINTO.-** Señora Juez, como indicara anteriormente, pese a la existencia de un compromiso formal de matrimonio, el demandado mantenía una relación amorosa con una tercera persona, traicionando mi confianza y causándome un profundo daño y perjuicio moral; es más, de este reprochable hecho tenían pleno conocimiento sus familiares; ante tal circunstancia y con la finalidad de apropiarse de todos los muebles e inmueble adquiridos durante la vigencia de nuestra unión convivencial de hecho —propia—, el demandado, aprovechándose del profundo amor que le profesaba, me convenció para que los bienes patrimoniales adquiridos, los consignara sólo a su nombre, circunstancia que me ha ocasionado un profundo daño moral y psicológico, el mismo que ha mermado mi proyecto de

40  
EVANGELIO

vida, hechos todos que me han motivado a plantear la presente acción, la misma que deberá declararse fundada; con la expresa condena de costas y costos.

### 3.2 DE LA DECLARACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA UNIÓN DE HECHO PROPIA.

**SEXTO.-** Una vez declarada fundada la demanda, la Juzgadora, deberá declarar que los efectos originados a raíz de la relación convivencial, entablada entre la recurrente y el demandado, ha originado una sociedad de bienes que se sujeta al Régimen de Sociedad de Gananciales, de conformidad a lo previsto por el artículo 326º, primer párrafo, *in fine*, del Código Civil, por cuanto ha quedado plenamente acreditado que dicha relación convivencial se prolongó por un espacio de tres años y 11 meses.

### 3.3 DE LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN DEL BIEN INMUEBLE ADQUIRIDO DURANTE LA VIGENCIA DE LA RELACIÓN CONVIVENCIAL DE HECHO ESTABLECIDA ENTRE LA RECURRENTE Y EL DEMANDADO.

**SÉPTIMO.-** Asimismo, una vez declarada fundada la demanda y reconocida los efectos de una sociedad de gananciales a la relación establecida entre la recurrente y el demandado, deberá procederse a la liquidación de dichas gananciales, la misma que se verá materializada con la división y partición del inmueble que hemos adquirido durante la vigencia de dicha relación convivencial de hecho, de naturaleza propia, surgida y que el demandado dio por terminado de manera unilateral.

### 3.4 DE LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS.

**OCTAVO.-** Conforme se ha expuesto y acreditado a lo largo de la fundamentación fáctica del escrito de demanda, específicamente con el Acta Fiscal, de fecha 30 de enero de 2011, el demandado dio por terminado de manera unilateral la relación convivencial de hecho establecida entre la recurrente y el demandado, causándome un profundo malestar, conducta reprochable que me ha ocasionado un profundo daño moral, entendido como «(...) *la lesión a los sentimientos de la víctima y que produce un gran dolor o aflicción o sufrimiento en la víctima*<sup>1</sup> (...)»; Asimismo, el demandado, al dar término unilateralmente a la unión de hecho establecida con la recurrente, me ha ocasionado un daño a la persona, el mismo que se produce «(...) cuando se lesione la integridad física del sujeto, su aspecto psicológico, y/o su proyecto de vida<sup>2</sup> (...)» (Énfasis agregado); En cuanto a la frustración del

TABOADA CORDOVA, Lizardo. Elementos de la Responsabilidad Civil. Editorial Grijley. Segunda Edición. Lima 2003. P. 64 y ss.  
Ob. cit. P. 69.

41  
CUARTE  
VUE

proyecto de vida, la doctrina<sup>3</sup> ha manifestado que «(...) deberá tratarse de la frustración de un proyecto evidenciado y en proceso de ejecución y desarrollo que se frustra de un momento a otro(...)»

NOVENO.- En ese sentido, se tiene que, es evidente el daño moral y daño a la persona que me ha ocasionado el demandado, a raíz del término unilateral (imputable al demandado) de la relación convivencial de más de tres años establecido con la recurrente. Asimismo se ha visto frustrado mi proyecto de vida como mujer, esposa y madre, ya conforme se ha expuesto líneas arriba, la recurrente estaba a punto de casarme; es más había planeado tener hijos con el demandado, motivo por el cual, coadyuvé económicamente con la compra del bien inmueble citado líneas arriba, para darles una calidad de vida a la familia e hijos que pensaba forjar con el demandado, y que ya no será posible, por haber éste último dado por concluido de manera unilateral la relación convivencial de hecho surgida entre ambos y que duró casi 4 años, motivo por el cual, demando la correspondiente indemnización, conforme previene el artículo 326° del Código Civil, la misma que asciende a la suma de S/. 300,000.00 (Trescientos mil y 00/100 nuevos soles, conforme al cálculo realizado líneas abajo.

Por todo lo vertido, me veo en la imperiosa necesidad de recurrir a su judicatura con la finalidad de solicitar que, en mérito a la prueba que se ofrece y a los hechos vertidos, se DECLAREN FUNDADAS mis pretensiones en todos sus extremos.

#### **IV. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA.**

Con relación a la primera pretensión, el Art. 326 del Código Civil establece que la unión de hecho voluntariamente realizada y mantenida entre dos personas libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de gananciales; por ello, y habiendo existido una vida de unión estable y de relación permanente conformando un hogar de hecho, libres de impedimento matrimonial y en una forma de sociedad conyugal, como lo prevé la Constitución Política del Estado en su Art. 5°, se debe expedir una resolución judicial sobre la base de reconocer la existencia de una unión de hecho, acreditada con suficiente prueba.

La posesión constante de estado a partir de fecha aproximada puede probarse con cualquiera de los medios admitidos por la ley procesal, siempre que exista un

42  
cuartel  
dos

principio de prueba escrita, como ocurre en el presente caso; razón por la cual se debe declarar FUNDADA mi pretensión.

Señora Juez, respecto de la INDEMNIZACION por DAÑOS y PERJUICIOS, considero que en el presente caso es de aplicación el denominado DAÑO EXTRA PATRIMONIAL, definido como aquellos daños de disímil naturaleza no propios de la connotación eminentemente patrimonial o pecuniaria. Estas lesiones se dividen a su vez en: daño moral y daño a la persona, destacándose que contrariamente a lo que ocurre con los daños patrimoniales, en esta categoría no es posible calcular la afectación en dinero; sin embargo, como quiera que no es posible dejar sin reparación un daño extra patrimonial, se recurre al dinero como medio imperfecto para salvar tal situación.

**DAÑO MORAL.** Afecta la vida sentimental del ser humano, consistiendo en el dolor, pena o sufrimiento de la víctima, manifestando dicho estado anímico en el quebrantamiento de la paz y la tranquilidad del espíritu, existe consenso de otro lado, en que el daño moral aborda la afectación de aquellos sentimientos considerados socialmente dignos, legítimos, por tanto merecedores de tutela jurídica.

**DAÑO A LA PERSONA.** Comprende las lesiones a la integridad física propiamente, la indemnidad psicológica y el proyecto de vida de la víctima.

Es conocido también como daño subjetivo implicando el agravio a algunos de los derechos personalísimos como la vida, la integridad física, atentados contra el honor, la libertad personal, entre otros similares. Doctrinariamente, el daño a la persona es catalogado como la lesión a su integridad física, conllevando una lesión a su aspecto o integridad psico-somática mientras que para otros estudiosos de la materia, este daño se manifiesta en la frustración del proyecto de vida de la víctima, cobrando especial importancia esta apreciación, en razón que el ser humano, es el único que en ejercicio irrestricto de su libertad, puede trazar su proyecto de vida conforme a cierta escala de valores por él, internalizado. En las consideraciones sobre el "DAÑO AL PROYECTO DE VIDA" en el caso *María Elena Loayza*, la CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS, ha dejado establecido que el proyecto de vida "SE ASOCIA AL CONCEPTO DE REALIZACION PERSONAL, QUE A SU VEZ SE SUSTENTA EN OPCIONES QUE EL SUJETO PUEDE TENER PARA CONDUCIR SU VIDA Y ALCANZAR EL DESTINO QUE SE PROPONE".

43  
CUARTE  
2012

Carlos Fernández Sessarego, en su artículo sobre El Daño al "Proyecto de Vida" en la Jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, señala que "SE PROTEGE JURÍDICAMENTE LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO DE VIDA PORQUE EN ÉL ESTÁ EN JUEGO, COMO SE HA DICHO, EL DESTINO MISMO DE CADA SER HUMANO. EL MAYOR DAÑO QUE SE PUEDE CAUSAR A LA PERSONA, POR CONSIGUIENTE, ES LA FRUSTRACIÓN, MENOSCABO O RETARDO EN LA REALIZACIÓN DEL PERSONAL "PROYECTO DE VIDA". ES POR ELLO QUE LA SENTENCIA DE LA CORTE, CON ACIERTO Y SENSIBILIDAD, EXPRESA QUE SU CANCELACIÓN O MENOSCABO IMPLICAN LA REDUCCIÓN OBJETIVA DE LA LIBERTAD Y LA PÉRDIDA DE UN VALOR QUE NO PUEDE SER AJENO A LA OBSERVACIÓN DE LA CORTE...Es decir, el daño al proyecto de vida, entendido como una expectativa razonable y accesible en el caso concreto, IMPLICA LA PÉRDIDA O EL GRAVE MENOSCABO DE OPORTUNIDADES DE DESARROLLO PERSONAL EN FORMA IRREPARABLE O MUY DIFÍCILMENTE REPARABLE..."; como ha ocurrido en el caso que nos ocupa, donde el accidente de tránsito ha cambiado la vida de la familia del menor HUGO YERSON GALINDO BARBA, de manera drástica e irremediable.

**V. MONTO DEL PETITORIO:**

Respecto de la INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS, el monto del petitorio constituye la suma de los siguientes conceptos:

- 1.- DAÑO MORAL = S/. 100,000.00.
- 2.- DAÑO A LA PERSONA = S/. 100,000.00.
- 3.- DAÑO AL PROYECTO DE VIDA = S/. 100,000.00.

**TOTAL:**

S/. 300,000.00

En conclusión, el MONTO TOTAL DEL PETITORIO por la indemnización, asciende a la suma de TRESCIENTOS MIL NUEVOS SOLES (S/. 300,000.00.), que deberá ser asumida por el demandado, más intereses legales, costas y costos procesales.

**V. VÍA PROCEDIMENTAL y COMPETENCIA.**

Estando a lo normado por el Código Procesal Civil y por la naturaleza de la pretensión, la presente solicitud debe tramitarse en la vía del PROCESO de CONOCIMIENTO, siendo su judicatura competente.

44  
CANTON  
LUSCO

**VI. MEDIOS PROBATORIOS:**

- 1.- Copia de Acta Fiscal sobre Violencia Familiar, que se acredita la convivencia existente entre el demandado y la recurrente.
- 2.- Constancia de Bautismo y recordatorio de Allison Flores Cómena, de fecha 13 de febrero del 2010, donde las partes actuamos como padrinos.
- 3.- Constancia de Bautismo y recordatorio de Renzo Mariano Flores Cómena, de fecha 08 de Diciembre del 2008, en la que el demandado y la suscrita participamos como padrinos.
- 4.- Constancia de Bautismo y recordatorio de Renato Mariano Flores Cómena, efectuada con fecha 08 de Diciembre del 2008, en la que el demandado y la suscrita participamos como padrinos.
- 5.- Copia Literal de la propiedad inmueble adquirida dentro del régimen convivencial, ubicada con en el Jr. Itana No. 103 Interior de esta ciudad, la misma que se encuentra inscrita en la **Partida No. 11054945 de los Registros Públicos de esta ciudad**, la que será materia de liquidación de la sociedad de gananciales al declararse fundada la presente demanda.
- 6.- Plan de pagos del préstamo efectuado por la suscrita de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito ICA S.A., dinero utilizado en los gastos de la sociedad convivencial, de fecha 11.MAY.2007.
- 7.- Cronograma de pagos del préstamo efectuado por la suscrita del Banco de la Nación de la Agencia de Ayacucho, dinero utilizado en los gastos de la sociedad convivencial, de fecha 06.FEB.2007.
- 8.- Cronograma de pagos del préstamo efectuado por la suscrita del Banco de la Nación de la Agencia de Ayacucho, dinero utilizado en los gastos de la sociedad convivencial, de fecha 06.FEB.2007.
- 9.- Cronograma de pagos del préstamo efectuado por la suscrita del Banco de la Nación de la Agencia de Ayacucho, dinero utilizado en los gastos de la deuda de la casa y de la sociedad convivencial, de fecha 08.AGO.2009.

45  
CUARENTA  
CINCO

- 10.- 07 Voucher de GIRO DE DINERO efectuado por mi señor padre Luis Demetrio Cómene Álvarez, a través del Banco de la Nación, dinero utilizado en los gastos de la deuda de la casa y de la sociedad convivencial.
- 11.- Contrato Privado de Préstamo de Dinero con firmas legalizadas, de fecha 20.MAY.2009, dinero utilizado exclusivamente para la compra del inmueble ubicada en el Jr. Itana No. 103 Interior de esta ciudad, la que se encuentra inscrita en la Partida No. 11054945 de los Registros Públicos de esta ciudad, la que deberá ser materia de liquidación de la sociedad de gananciales, en su oportunidad procesal.
- 12.- Cargo de la solicitud del Cronograma de pagos de los préstamo efectuados por la suscrita del Interbank - Ayacucho de los años 2008 y 2009, dinero utilizado en los gastos de la sociedad convivencial del año 2008 y dinero utilizado exclusivo para la compraventa del inmueble ubicada en el Jr. Itana No. 103 Interior de esta ciudad, del préstamo del año 2009. (Incluye los datos de solicitud y los descuentos efectuados en las boletas de remuneraciones de Marzo del 2008 y Junio del 2009 y a si sucesivamente).
- 13.- Recibos (39) de suministro de servicios usados en el periodo convivencial, tales como Teléfonos – Celulares, TV Cable, Agua y Luz.
- 14.- Boletas de Venta (22) por compra de menaje adquirido a favor de la sociedad convivencial.
- 15.- Fotografías (41), que corroboran la relación convivencial.
- 16.- DISCOS COMPACTOS (06) que contienen GRABACIONES de hechos que acreditan la relación convivencial, cuya VISUALIZACION SOLICITO se practique en la AUDIENCIA DE PRUEBAS.
- 17.- Mensajes de Texto (Correo Electrónico).
- 18.- DOCUMENTOS (59), extraídos del disco duro de mi computadora y relacionados con trabajos realizados por el demandado y la suscrita usados en el periodo convivencial.

46  
CUATRO  
SEIS

19.- Boletas de Pago (50) de mis remuneraciones, con las que acredito que la suscrita tenia solvencia económica en el periodo convivencial.

20. Copia simple de Recibo de pago del Banco Continental CONTICASA, en la que mi ex conviviente Rafael Quispe Vilcapoma, con fecha cuatro de marzo del dos mil once, paga el total liquidación de la deuda, por la cual solicitara el levantamiento de embargo y posterior venta de la propiedad inmueble adquirida dentro del régimen convivencial.

21.- INFORME SOCIAL N° 01-2011-CTSP-R-VIII-AYAC/D, emitido por el COLEGIO DE TRABAJADORES SOCIALES DEL PERU – REGION VIII AYACUCHO, de fecha 20 de Abril del 2011.

22.- INFORME PSICOLOGICO N° 116-2011-DIRESA-AYAC-RED HGA/CLAS SJB-ASM-CACHZ, de fecha 16 de Abril del 2011.

23.- OFREZCO LA **DECLARACION TESTIMONIAL** de las siguientes personas, que depondrán respecto de la relación convivencial con el demandado y el daño ocasionado a mi persona, de acuerdo a los pliegos interrogatorios adjuntos:

a.- VICTORIA ALARCON ÁYALA, identificada con DNI N° 28222408, con domicilio en la Asociación Los Licenciados Mz. "D" Lote 05 – Ayacucho, de ocupación empleada.

b.- VIVIANA PALOMINO ALARCON, identificada con DNI N° 42753093, con domicilio en la Urb. Los Licenciados Mz. "S" Lote 05 – Ayacucho, de ocupación Comerciante.

c.- ABIGAIL SARA RAMOS URBINA, identificada con DNI N° 28313223, con domicilio en el Jr. Pokra N° 152, de ocupación Comerciante.

24.- OFREZCO la **DECLARACION DE PARTE** del demandado RAFAEL QUISPE VILCAPOMA, de acuerdo al pliego interrogatorio adjunto.

**ANEXOS:**

1.A.- Arancel Judicial correspondiente

1.B.- Copia de mi DNI.

1.C.- Los documentos que se indican en los medios probatorios, numerales 01 al 22.

1.D.- Copia de los documentos de identidad de los testigos, cuya declaracion se ofrece como prueba.

1.E.- CUATRO sobres cerrados, conteniendo pliegos interrogatorios.

1.F.- Tasa Judicial por ofrecimiento de pruebas.

1.G.- Tasa Judicial por concepto de notificación (02).

47  
CUARENTA  
SIETE

PRIMER OTROSÍ DIGO. - Otorgo al Abogado que autoriza el presente documento las facultades generales de representación previstas por el Art. 74 del Código Procesal Civil; por lo que declaro estar instruido de ello y de sus alcances.

SEGUNDO SI DIGO. - Habilítese día y hora para la notificación del demandando.  
Por lo expuesto:

A Ud., Señora Juez, solicito se admita la presente demanda.

Ayacucho, 28 de Abril del 2011.

REGINA COMENA CESPEDES

red

  
CESAR H. VALLEJO CORAS  
ABOGADO  
Reg. C.A.A. 1488

Documento no Redactado

en la Notaría  
CARTA NOTARIAL

Ayacucho, 29 de Marzo del 2011.

48  
CUARENTA  
OCHO

Señor:

RAFAEL QUISPE VILCAPOMA.

Domicilio Real: Jirón Itana 103 interior.

Presente:

De mi consideración:

CARTA NOTARIAL  
N° 231 - N.H  
30 MAR 2011  
NOTARIA MAVILA  
MAYRA ROSAS

Mediante la presente Carta Notarial, me dirijo a usted con la finalidad de notificarle: a fin de que se **ABSTENGA DE DISPONER, TRANSFERIR ENAJENAR, HIPOTECAR**, nuestra propiedad adquirida en la unión de hecho, la misma que se encuentra ubicada en el jirón Itana Nro. 103, interior de esta ciudad, inscrita en la Partida N° : 11054945, con características una casa de dos pisos, color ocre, puerta de madera en forma de arco; la misma que ha la fecha lo vengo posesionando directamente; Por lo que cualquier acto de transferencia será bajo su entera responsabilidad; así como pasible de nulidad, mientras se resuelva el expediente N° 362-2011-84-0501-JR-FC-01, seguido por Regina Cómena Céspedes contra Rafael Quispe Vilcapoma, sobre Medida Cautelar de no innovar de declaración Judicial de Unión de hecho, en el Primer Juzgado Especializado de Familia.

Lo que notificó a usted para los fines personales

Atentamente,



*Rad*

REGINA COMENA CESPEDES

DNI No. 10606519.

LA PRESENTE FOTOCOPIA HA SIDO TOMADA DE  
EXISTENTE A LA VISTA, LA MISMA QUE LUEGO DE  
ENCENTRE CONFORME.

27 MAR 2011

JOSE HINOSTROZA AUCASIME  
NOTARIO DE AYACUCHO

Se dio debajo de la Puerta a  
Color marron forma de arco  
Hora: 11:52 am  
D.N. : 21/03/11

CARTA NOTARIAL

Ayacucho, 26 de mayo del 2011

Señores:  
**EMIGERIO QUISPE GÓMEZ y SUSANA VILCAPOMA DE QUISPE.**  
Domicilio Real Jr. Itana No. 103 Interior de esta ciudad.

CIUDAD.-

De mi mayor consideración.

Por medio de la presente me dirijo a Uds., con la finalidad de **COMUNICARLES** la sorpresa y extrañeza causada a mi persona al haber recibido su carta notarial en la que expresa hechos y actos contrarios a la realidad, la misma que la efectúo de la siguiente manera:

- 1.- En primer lugar debo manifestarle que la suscrita he ingresado a la propiedad del que se atribuye como supuesto propietario, en la calidad de novia y conviviente de su hijo Rafael Quispe Vilcapoma, hecho que se concretizó con el acto de pedida de mano así como la promesa de matrimonio; convivencia que superó los 04 años (primigeniamente conviví en la Calle Malecón Romero No. 102 del Distrito de San Juan Bautista y posterior en el inmueble del que pretende desalojarme).
- 2.- Sobre la propiedad del que pretende desalojarme, debo mencionar que ha sido adquirido por mi ex conviviente, razón por la que la suscrita me asiste el derecho de posesionarlo mientras se resuelva nuestra relación convivencial -sentimental- en vía judicial, tramitado en el Expediente No. 362-2011-0-0501-JR-FC-01 SEGUIDO POR Regina Cómena Céspedes contra Rafael Quispe Vilcapoma, sobre Declaración Judicial de Unión de Hecho y otro, por ante el Segundo Juzgado De Familia de Huamanga.
- 3.- Con respeto a su invocación, debo manifestar que mientras se resuelva lo expuesto en el punto (2), tanto sus personas así como la suscrita deberá proceder conforme a lo ordenado por el Juez de familia de éste Distrito Judicial.
- 4.- Finalmente ruego a Uds., que se abstengan de seguir enviado cartas notariales con amenazas que atentan contra la dignidad de la persona hasta la conclusión del proceso judicial que se viene tramitando en el Segundo Juzgado de Familia de esta ciudad y de persistir con tales conductas recurriré al órgano jurisdiccional respectivo, para hacer valer mis derechos, conforme a ley.

Sin otro particular, quedo de Uds., cumplan con lo expuesto y actuar conforme a ley, por ser de justicia.

*Red*  
REGINA COMENA CÉSPEDES  
DNI No. 10606519



PREGADO EN LA FECHA  
AYACUCHO: 27 MAYO 2011

CERTIFICO: QUE, LA PRESENTE FOTOCOPIA HA SIDO TOMADA DE SU ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA, LA MISMA QUE LUEGO DE CONFRONTADA, ENCONTRE CONFORME.

AYACUCHO,

27 JUL 2011

JOSE HINOSTROZA AUCASIME  
NOTARIO DE AYACUCHO

PARICO F. MEDINA AYALA  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO  
Asamblea 191 Telefax 312300



50  
CINCUENTA



QUE ANTE  
E QUISPE  
AYACUCHO  
RESPONDI  
STA DILIG  
CONCORDAN  
ES DE MAYO

SOFT-CRM

bank

Ficha de Solicitud

Solicitud:	2603035	Estado Actual:	En Trámite
Vencimiento:		Vencimiento:	31/03/2011 09:49:29
Nombre:	REGINA, COMENA CESPEDES		
DNI:	DNI 10606519		
Dirección:	Residencia 1 (066) 315246	Interno:	
Domicilio Legal:	Domicilio Legal: CL MALECON ROMERO 100 BARRIO SAN JUAN		
Ciudad:	(AYACUCHO)	Cod. Postal:	050110
Ingreso:	28/02/2011 09:51:19		
Descripción:	Información de movimientos - P-Convenios		
Importe:	Prestamos Personales		
Importe Solicitado:	0		
Atendido por:	Serrano Brissolese, Kelly		
Observaciones:			

NOTIFICACION PUBLICA DE AYACUCHO  
JOSE ANTONIO CASASIMBA

RESPUESTA

El envío de la respuesta a tu correo electrónico, de lo contrario, estará a tu disposición a partir de la fecha indicada por tu representante, en cualquiera de nuestras tiendas a nivel nacional, también la podrás solicitar vía nuestra Banca Electrónica [www.interbank.com.pe](http://www.interbank.com.pe) o Banca Telefónica Lima 311-9000.

Solicitado: Constancias, Duplicados y/o entrega de Documentos, te agradeceremos acercarte a la tienda donde solicitaste tu pedido donde, gustosamente te los entregaran.

Finalmente, para tu comodidad, una vez que la respuesta esté a tu disposición en los canales de atención antes mencionados, te llamaremos al teléfono que nos indicaste al momento de presentar tu solicitud. No olvides proporcionarle a tu representante tu número telefónico de contacto.

DATOS ADICIONALES

Código de Crédito:	00501885
Número de Cuenta:	8000770371484339
Descripción del Convenio:	CREDITO CONVENIO PODER JUDICIA SOLICITA DETALLE DE PAGOS
Dirección:	CL MALECON ROMERO 100 BARRIO SAN JUAN - SAN JUAN BAUTISTA 050110
Departamento:	Dirección

51  
C. J. L. B. B. T.  
V. V. O.

Lima, 28 de Febrero del 2011

Señorita  
**REGINA COMENA CESPEDES**  
CL. MALECON ROMERO 100 BARRIO SAN JUAN . SAN JUAN BAUTISTA  
HUAMANGA AYACUCHO

Estimada señorita COMENA CESPEDES:

Nos es grato dirigirnos a usted para saludarlo(a) y dar respuesta al pedido que nos hiciera llegar, mediante el cual nos solicita el detalle de los pagos realizados a su crédito por Convenio.

Al respecto, y en atención a su pedido, adjuntamos a la presente el detalle de los pagos realizados a su crédito por Convenio.

En la espera de haber atendido debidamente lo solicitado, quedamos a sus órdenes para cualquier consulta que estime pertinente vía nuestra página web [www.Interbank.com.pe](http://www.Interbank.com.pe) o nuestra Banca Telefónica al 311-9000, las 24 horas del día.

Atentamente,



**Brenda Calizaya Lara**  
**Servicio al Cliente**

52  
 DIVISIÓN  
 DE

COMUNAJES PEDES REGINA  
 PODER JUDICIAL

Nº	Detalle	Descuento	Vencimiento	Año	Monto Cuota s/IFE	Monto Cuota c/IFE	Monto Pagado	Monto Vencido
1	00501885	Junio	JULIO	2009	541.49	541.81	541.81	0.00
2		JULIO	AGOSTO	2009	541.49	541.81	541.81	0.00
3		AGOSTO	SEPTIEMBRE	2009	541.49	541.81	541.81	0.00
4		SEPTIEMBRE	OCTUBRE	2009	541.49	541.81	541.81	0.00
5		OCTUBRE	NOVIEMBRE	2009	541.49	541.81	541.81	0.00
6		NOVIEMBRE	DICIEMBRE	2009	541.49	541.81	541.81	0.00
7		DICIEMBRE	ENERO	2010	541.49	541.81	541.81	0.00
8		ENERO	FEBRERO	2010	541.49	541.76	541.76	0.00
9		FEBRERO	MARZO	2010	541.49	541.76	541.76	0.00
10		MARZO	ABRIL	2010	541.49	541.76	541.76	0.00
11		ABRIL	MAYO	2010	541.49	541.76	541.76	0.00
12		MAYO	JUNIO	2010	541.49	541.76	541.76	0.00
13		JUNIO	JULIO	2010	541.49	541.76	541.76	0.00
14		JULIO	AGOSTO	2010	541.49	541.76	541.76	0.00
15		AGOSTO	SEPTIEMBRE	2010	541.49	541.76	541.76	0.00
16		SEPTIEMBRE	OCTUBRE	2010	541.49	541.76	541.76	0.00
17		OCTUBRE	NOVIEMBRE	2010	541.49	541.76	541.76	0.00
18		NOVIEMBRE	DICIEMBRE	2010	541.49	541.76	541.76	0.00
19		DICIEMBRE	ENERO	2011	541.49	541.76	541.76	0.00
20		ENERO	FEBRERO	2011	541.49	541.76	541.76	0.00
					10835.55	10835.55	10835.55	0.00

DOCUMENTO NO REDACTADO  
EN ESTA NOTARIA

55  
CRUCIADO  
4/1/11

**CONTRATO PRIVADO DE PRÉSTAMO DE DINERO  
CON FIRMAS LEGALIZADAS.**

Conste por el presente documento de Contrato Privado de Préstamo de Dinero con Firmas Legalizadas que celebran de una parte doña YOLANDA ELENA CESPEDES OZEJO, identificada con D.N.I. N°. 06554762, con domicilio real en la Urb. Ceres II etapa Mz. "U" lote 14 - Lima, a quien en adelante se le denominará LA PRESTAMISTA y de la otra parte doña REGINA COMENA CESPEDES, identificada con D.N.I. N°. 10606519, con domicilio en la Calle Malecón Romero N° 100 del Distrito de San Juan Bautista - Ayacucho, a quien en adelante se le denominará LA PRESTATARIA; los comparecientes son hábiles para contratar en pleno ejercicio de sus derechos civiles; bajo los siguientes términos y condiciones y quienes manifiestan lo siguiente:.....

**PRIMERO.-** La Prestamista otorga en calidad de Préstamo de Dinero a la Prestataria, quien lo acepta la suma de VEINTE MIL DÓLARES AMERICANOS (\$20,000.00), el mismo que será devuelto indefectiblemente el 30 de diciembre del año 2015, de la siguiente manera:.....

- Del 20 de mayo del 2009 al 20 de mayo del 2010 \$5,000.00
- Del 20 de mayo del 2010 al 20 de mayo del 2011 \$5,000.00
- Del 20 de mayo del 2011 al 20 de mayo del 2012 \$5,000.00
- Del 20 de mayo del 2012 al 20 de mayo del 2013 \$5,000.00
- \$ 20,000.00

**SEGUNDO.-** Por el presente contrato, y para mejor garantía, La Prestataria firma una Letra de Cambio por la suma de indicada en la primera cláusula con fecha de giro el 20 de mayo del año 2009, y con fecha de vencimiento el 20 de mayo del año 2015,.....

**TERCERO.-** El préstamo es en forma de apoyo y no generará ningún interés, toda vez de que es un Préstamo de apoyo familiar - Convivencial.....

**CUARTO.-** El presente Préstamo tiene por finalidad apoyar a mi hija Regina Comena Céspedes en la Compra y Venta del Inmueble ubicado en el Jr. Itana N° 103 de ésta ciudad, de aproximadamente 100 metros cuadrados, la misma que adquirirá con su conviviente don Rafael Quispe Vilcapoma, quienes vienen conviviendo por más de dos años.....

**QUINTO.-** La eventual falta de ejercicio, por parte de la Prestamista de cualquiera de los derechos de este contrato que le concede, así como el otorgamiento a la Prestamista bajo cualquier forma jurídica, de una prórroga en los plazos pactados, no implicaría la renuncia a esos derechos ni a su garantía, ni impedirá a la Prestataria ejercer tales derechos u otros en lo sucesivo.....

**SEXTO.-** Las partes con domicilio en los Inducados al comienzo donde serán validas todas las notificaciones que se cursan.....

Que la copia fotostática  
que antecede es una copia original  
confrontando en la fecha  
Ayacucho, de 26 JUL del 2011



Mario Almonacid Cisneros  
ABOGADO NOTARIO  
Reg. C.N.A. N° 23

54  
CINCUENTA Y CUATRO 21

En caso de contienda judicial se someten a la Jurisdicción de los Juzgados competentes de Huamanga.....

SÉPTIMO.- Nosotros los contratantes, aceptamos este contrato en todas sus partes, comprometiéndonos a cumplir las condiciones establecidas en este documento, así como lo establecido en el Código Civil Vigente.....

En señal de conformidad, las partes estampamos nuestras huellas digitales y rúbricas, por ante el Notario Público de ésta ciudad, a los 20 de días del mes de mayo del año 2009.....

*Yolanda Elena Cespedes Ozejo*  
YOLANDA ELENA CESPEDES OZEJO  
LA PRESTAMISTA  
DNIN° 06554762

*Regina Comena Cespedes*  
REGINA COMENA CESPEDES  
LA PRESTATARIA  
DNIN° 10606519

CERTIFICO: La autenticidad de la (s) firma (s), puesta (s)  
al pie de este documento, de: YOLANDA ELENA CESPEDES OZEJO DN° 06554762 REGINA COMENA CESPEDES DN° 10606519

Exido esta legalización firmado de mi mano y sellado con el sello de mi Notaria, San Juan Bautista-Ayacucho  
a: .....

20 MAY 2009  
Que la copia fotostática  
de este documento es idéntica al original  
dando en la fecha  
de ..... del 2011

*Mario Almonacid Cisneros*  
ABOGADO NOTARIO  
Reg. C.N.A. N° 23



*José Luis Prado Calderón*  
ABOGADO NOTARIO DE AYACUCHO

SS  
CUCUJWIN  
CANCES

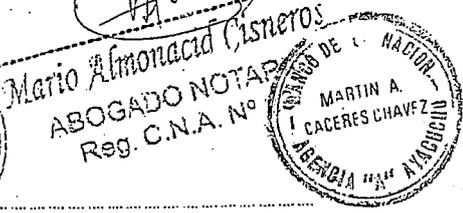
INFORMACION  
FECHA DE DESEMBOLSO 06/02/2007  
CRONOGRAMA DE PAGO PAG. 1  
:COMENA CESPEDES REGINA  
:DNI 0010606519 TELEFONO :09658551  
:EXISTENTE:JR MALEDON ROMERO 102 SJB AYACUCHO  
:QUISPE VILCAPOMA RAFAEL D.N.I. 0028317257  
:S/.\*\*\*\*\*3,616.67 COMIS. CONTINGENC. S/.\*\*\*\*\*36.17  
:04013375319-01TASA INT. 16.08 % E.A.R. COST.EFEC.A. 17.09%  
:GARANTE:MALEDON ROMERO 102 SJB AYACUCHO

VEHICULO.	AMORTIZ.	INTERES	CUOTA	SALDO	SIT.
03-2007	120.56	45.21	165.77	3,496.11	VIG
04-2007	0.00	0.00	0.00	3,496.11	GRA
05-2007	120.56	87.95	208.51	3,375.55	VIG
06-2007	120.56	42.19	162.75	3,254.99	VIG
07-2007	120.56	40.69	161.25	3,134.43	VIG
08-2007	120.56	39.18	159.74	3,013.87	VIG
09-2007	120.56	37.67	158.23	2,893.31	VIG
10-2007	120.56	36.17	156.73	2,772.75	VIG
11-2007	120.56	34.66	155.22	2,652.19	VIG
12-2007	0.00	0.00	0.00	2,652.19	GRA
01-2008	120.56	64.72	187.28	2,531.63	VIG
02-2008	120.56	31.65	152.21	2,411.07	VIG
03-2008	120.56	30.14	150.70	2,290.51	VIG
04-2008	0.00	0.00	0.00	2,290.51	GRA
05-2008	120.56	57.62	178.18	2,169.95	VIG
06-2008	120.56	27.12	147.68	2,049.39	VIG
07-2008	120.56	25.62	146.18	1,928.83	VIG
08-2008	120.56	24.11	144.67	1,808.27	VIG
09-2008	120.56	22.60	143.16	1,687.71	VIG
10-2008	120.56	21.10	141.66	1,567.15	VIG
11-2008	120.56	19.59	140.15	1,446.59	VIG
12-2008	120.56	18.08	138.64	1,326.03	VIG
01-2009	0.00	0.00	0.00	1,326.03	GRA
02-2009	120.56	33.36	153.92	1,205.47	VIG
03-2009	120.56	15.07	135.63	1,084.91	VIG
04-2009	120.56	13.56	134.12	964.35	VIG
05-2009	0.00	0.00	0.00	964.35	GRA
06-2009	120.56	24.26	144.82	843.79	VIG
07-2009	120.56	10.55	131.11	723.23	VIG
08-2009	120.56	9.04	129.60	602.67	VIG
09-2009	120.56	7.53	128.09	482.11	VIG
10-2009	120.56	6.03	126.59	361.55	VIG
11-2009	120.56	4.52	125.08	240.99	VIG
12-2009	120.56	3.01	123.57	120.43	VIG
01-2010	0.00	0.00	0.00	120.43	GRA
01-2010	120.43	3.03	123.46	0.00	VIG
TOTAL	3,616.67	838.03	4454.70		

Presupuestos referenciales, que se cobraran actualizados a fecha de pago de la cuota  
El titular podra acceder a un nuevo prestamo si el garante  
paga cuotas consecutivas y/o alternas o si se atrazo mas  
de 90 dias en el pago de una cuota, con la condicion de  
haber pasado 2 años desde que el ultimo prestamo  
cancelado al cliente fue cancelado. Los pagos pueden ser  
realizados en cualquier ventanilla del banco

DOY FE; Que la copia fotostática  
que antese es idéntica al original  
confrontando en la fecha  
Ayacucho, de \_\_\_\_\_ del 2011

26 JUL 2011



*[Handwritten signature]*  
2000

FIRMA DEL GARANTE NOTARIO FIRMA REPRESENTANTE  
28317257

SG  
CIACVENT  
SET  
A

LA NACION  
880

CRONOGRAMA DE PAGO  
FECHA DE DESEMBOLOSO 24/06/2009  
PAG. 1

COMENA CESPEDES REGINA  
DNI 00106806519

TELEFONO : 00315246

ORIGEN: JR. ITANA 103 CERCADO AYACUCHO  
SIN AVAL

TADO: S/. \*\*\*\*\*11,382.00 SG.DESG S/.175.85 SG.CPRO S/.191.22  
ERO: 04013375319-02TASA INT. 15.00 % E.A.R. TASA C.E.A. 17.67%

PERIODO	AMORTIZ.	INTERES	CUOTA	SALDO	SIT.
2009	287.16	102.09	389.25	11,094.84	VIG
2009	259.27	129.98	389.25	10,835.57	VIG
2009	258.06	131.19	389.25	10,577.51	VIG
2009	265.34	123.91	389.25	10,312.17	VIG
2010	264.39	124.86	389.25	10,047.78	VIG
2010	267.59	121.66	389.25	9,780.19	VIG
2010	292.36	106.89	389.25	9,497.83	VIG
2010	274.25	115.00	389.25	9,223.58	VIG
2010	281.20	108.05	389.25	8,942.38	VIG
2010	288.98	100.27	389.25	8,661.40	VIG
2010	287.78	101.47	389.25	8,373.62	VIG
2010	287.86	101.39	389.25	8,085.76	VIG
2010	291.35	97.98	389.25	7,794.41	VIG
2010	297.94	91.31	389.25	7,496.47	VIG
2010	298.48	90.77	389.25	7,197.99	VIG
2010	304.93	84.32	389.25	6,893.06	VIG
2011	305.79	83.46	389.25	6,587.27	VIG
2011	309.49	79.76	389.25	6,277.78	VIG
2011	320.64	68.61	389.25	5,957.14	VIG
2011	317.12	72.13	389.25	5,640.02	VIG
2011	323.18	66.07	389.25	5,316.84	VIG
2011	324.87	64.38	389.25	4,991.97	VIG
2011	330.77	58.48	389.25	4,661.20	VIG
2011	332.81	56.44	389.25	4,328.99	VIG
2011	336.84	52.41	389.25	3,991.55	VIG
2011	342.49	46.76	389.25	3,649.06	VIG
2011	345.87	44.18	389.25	3,303.99	VIG
2011	350.54	38.71	389.25	2,953.45	VIG
2012	353.49	35.76	389.25	2,599.96	VIG
2012	357.77	31.48	389.25	2,242.19	VIG
2012	363.86	25.39	389.25	1,878.33	VIG
2012	366.51	22.74	389.25	1,511.82	VIG
2012	371.54	17.71	389.25	1,140.28	VIG
2012	375.44	13.81	389.25	764.84	VIG
2012	380.29	8.96	389.25	384.55	VIG
2012	384.55	4.66	389.21	0.00	VIG

11,382.00 2,630.96 14012.96

...referenciales, que se cobraran actualizados a  
...de pago de la cuota  
...podra acceder a un nuevo prestamo si el garante  
...cuotas consecutivas y/o alternas o si se atraso mas  
...dias en el pago de una cuota, con la condicion de  
...haber pasado 2 a os desde que el ultimo prestamo  
...al cliente fue cancelado. Los pagos pueden ser  
...ados en cualquier ventanilla del banco



FIRMA DEL GARANTE  
3806

DOY FE; Que la copia...  
que antecede es idéntica al original...  
confrontando en la fecha...  
Ayacucho, de... del 2011



Mario Almonacid Cisneros  
ABOGADO NOTARIO  
Reg. C.N.A. N° 23



Vilcapoma, en un <sup>en este</sup> acto se le exhorta  
 Sr. Srana Vilcapoma de Quespe identificada  
 con Dato N: 2820 2892 a fin de que se abstenga  
 de estos intimidando a la señora Regina Comens  
 y queda hasta que puedan volver  
 de ESPEDAS y suprema a ley, en este acto la señora  
 Srana Vilcapoma de Quespe acepta la exhortación por  
 no hacer y se compromete a no turbar la paz  
 y no molestar a ninguno de los señores Rafael Quespe  
 Vilcapoma y sus familiares, que según opinión de su per-  
 sona toda su contribución de alquilar podrán estar tener  
 cuando le realicen a ninguno de los señores Srana Vilcapoma y sus  
 pero cuando le espere de quien quiera a la señora Comens  
 un lugar que se ocupa la habitación en el por anteriormente  
 Comens. ella le responde garantido como "hay siquis"  
 algo y si quiere no algo" frente a este afirmación Regina  
 Comens ESPEDAS respone por esta afirmación es  
 falso ya que por cada vez por lo que se ocupa queda  
 silencio, se le exhorta a las partes presentes a fin-  
 de que durante su convivencia vivan en paz y tranquilidad  
 armados en el caso que ocupa Regina Comens ESPEDAS  
 se abra en su propio, en cambio de los plizas, en tener por  
 la 24" marca con a color en su propio contenido  
 vestimenta de color como camisa y otros de propiedad  
 de Rafael Quespe Vilcapoma, los vestidos y otros obje-  
 tos propios de la habitación, se abra en esta habitación se  
 encuentre en el segundo piso y contiguos a esta es-  
 ten otros de habitaciones que habitan por la señora  
 Srana Vilcapoma y en el propio edificio QUESPE y la  
 otra habitación y ocupado como cuarto de suspe de que  
 lo vienen los hijos o cualquier de familia, con el  
 objeto de que cuantos existe en baño con la copia fotostática  
 cuyo lo presente de la denuncia.

Ciria Cabrera Ureta  
 Fiscal Provincial (T)  
 1ª Fiscalía en lo Civil y Familia  
 de Huamanga

DOY FE: Que la copia fotostática  
 que antecede es idéntica al original  
 confrontando en la fecha  
 Ayacucho, de 28 de Julio del 2011

Ydun Huacachaca  
 502

Mario Almonacid Cisneros  
 ABOGADO NOTARIO  
 Reg. C.N.A. N° 23

10606519  
 966-884211

29717257  
 966555733

2820 2892





# EPSASA

Majorando la Calidad de Vida...!

Jr. Manco Cápac N° 342 - RUC 20143072075  
Telf. 31-2413 - 31-6518 - Fax 31-2844  
e-mail: epsasa@speedy.com.pe

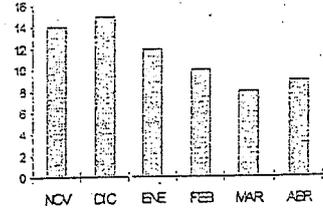
Código Inscripción	1-1-1-203-344021
PERIODO	C. 1
Mayo 2011	NUMERO DE RECIBO
	5-4095027-84

Nombre **QUISPE VILCAPOMA, RAFAEL**  
Direccion Cal Itana 103  
URB CERCADO

Ruc Ruta 1 1 1180 308 Tarifa DOM-121

MÉDIDOR	Periodo	LECTURAS	Cod.
Nro. A03S055250	01/04/11 Anterior	1703	
Consumo	9 m3 01/05/11 Actual	1712	

### EVOLUCION DE CONSUMOS



DESCRIPCION DE CONCEPTOS	NO IMPONIBLE	IMPORTE
--------------------------	--------------	---------

201	SERVICIO DE AGUA	4,67
301	SERVICIO DESAGÜE	2,04
200	CARGO FIJO	2,49
<b>30 MAYO 2011</b>		
<b>SELADO</b>		
SUBTOTAL		9,20
I.G.V. 18%		1,66
Redondeo		0,04
<b>TOTAL A PAGAR</b>		<b>S/ 10,90</b>

IMPRESA GRAFICA "K&C" - Jr. Tres Máscara 340 - Ayacucho

DIEZ CON 90/100 NUEVOS SOLES

**EVITE CORTE Y RECONEXION (S/36.50) ABAST. 24 HORAS**  
[WWW.VOTOINFORMADO.PE](http://WWW.VOTOINFORMADO.PE)

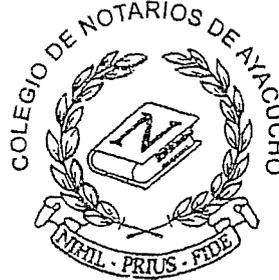
FECHA DE EMISION 05/05/11 ULTIMO DIA DE PAGO 27/05/11

CERTIFICO: QUE, LA PRESENTE FOTOCOPIA HA SIDO TOMADA DE SU ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA, LA MISMA QUE LUEGO DE CONFRONTADA, ENCONTRE CONFORME.

AYACUCHO, 27 JUL 2011



**JOSE NINOSTROZA LUCASIME**  
NOTARIO DE AYACUCHO



S. S. S. S.  
J. J. J.

--- Pagina 1 ---

Lima, tres de marzo de dos mil ocho.

VISTOS; y ATENDIENDO:

Primer: Que, el recurso de casación interpuesto por el demandante Hoover Fortunato Vargas Gonzales satisface los requisitos de forma previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil.

Segundo: Al recurrente no le es exigible el requisito de fondo contemplado en el inciso 1° del artículo 388 del Código acotado, pues la resolución de primera instancia le fue favorable.

Tercero: El recurrente invoca las causales previstas en los incisos 1° y 3° del artículo 386 del referido Código Adjetivo, y denuncia: a) La interpretación errónea de normas de derecho material y de la doctrina jurisprudencial; y, b) La contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso y la infracción de las formas esenciales para la validez y eficacia de los actos procesales.

Cuarto: Con relación a la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material, el impugnante la hace consistir en que: a) Se habría interpretado erróneamente los artículos 326 y 911 del Código Civil, señalando que la jurisprudencia nacional es uniforme al informar que, para que el concubinato contemplado en la primera norma denunciada surta sus efectos, se requiere de un proceso con sentencia firme que declare judicialmente tal estado concubinario; que no obstante la Sala de mérito ha efectuado una interpretación errónea de la norma sustantiva invocada, considerando una excepción a la regla establecida, bajo el supuesto de que, cuando la posesión de estado surja o pueda ser constatada de manera directa e inmediata con prueba escrita no sería necesario contar con una resolución judicial firme; que, asimismo, la Sala de vista habría incurrido en interpretación errónea del artículo 911 del Código Sustantivo, argumentando el recurrente que existe abundante jurisprudencia de la Corte Suprema, en el sentido de que, para lograr el amparo de una demanda de desalojo por ocupante precario, el demandante debe probar que: a) es propietario del inmueble cuya restitución solicita; y, b) el demandado no haya acreditado su posesión con título alguno; siendo esa la correcta interpretación de la norma sustantiva.

Quinto: Analizados los dos extremos de la causal contenida en el considerando que antecede debe desestimarse por cuanto la Sala de mérito no ha emitido un pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión controvertida, por tanto la resolución de vista contiene un fallo inhibitorio, el cual no puede ser recurrido a través de una causal sustantiva.

Sexto: Respecto a la causal in procedendo, el impugnante sustenta su denuncia en los siguientes fundamentos: i) Que existe afectación del derecho a un debido proceso, la que estaría evidenciada en la indebida motivación de la resolución impugnada, conocida en Doctrina como "motivación aparente", por contravenir el principio contenido en los artículos 139 inciso 5° de la Constitución Política del Estado, 50 inciso 6°, 121 y 122 inciso 3° del Código Procesal Civil, y 12 de Texto Unico Ordenado de Ley Orgánica del Poder Judicial; ii) Que, tratándose de un proceso de desalojo por ocupante precario corresponde a la demandada contar con un título que justifique su posesión, supuesto que no se ha verificado en el presente proceso, toda vez que a la fecha no existe declaración judicial alguna que reconozca la supuesta unión de hecho entre la ahora demandada y el padre del recurrente; iii) Que, en la escritura pública de compraventa del inmueble materia de autos, de fecha veinte de diciembre de mil novecientos setenta y ocho, (obrante a fojas ciento cinco), al momento de la adquisición del inmueble se consignó como soltero el estado civil del padre del impugnante, lo que significa que la demandada no participó en la compra

--- Pagina 2 ---

aventa; iv) Que, pese a lo expuesto en los ítems que anteceden, el Colegiado Superior ha considerado que existen excepciones a la regla, en cuanto a la existencia de una unión de hecho, citando la supuesta existencia de una prueba escrita, lo que importaría que a criterio



63  
SECRET  
MEX

S014-00237

PAGE

PAGE 4

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS N° 149-2008  
CUSCO

64  
sesenta  
cuatro

# ÍNDICE GENERAL



Presentación.....  
 Editorial.....  
 Dedicatoria.....

## Artículos Jurídicos

☑ El daño al "Proyecto de Vida" en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos.  
 Carlos Fernández Sessarego ..... 21

☑ ¿Quién debe ser emplazado en el proceso de ejecución de garantías reales?  
 Héctor Enrique Lama More ..... 51

☑ El problema de la identidad sexual a propósito de algunas sentencias.  
 Carlos Calderón Puertas ..... 59

☑ La actividad probatoria en el proceso de fraude a los acreedores.  
 Sergio N. Casassa Casanova ..... 79

☑ ¿La Fijación de reparación civil en sede penal impide al agraviado o víctima interponer posteriormente demanda indemnizatoria en sede civil? Supuestos.  
 Oscar R. Tenorio Torres ..... 89

## Derecho Civil

### PARTE GENERAL

001 Forma de interpretar normas contenidas en el Código Civil.....

002 No existe cosa juzgada si la materia a la que alude la parte decisoria del laudo arbitral no ha sido objeto del proceso arbitral o reconvenido en el mismo.....

003 Distinción entre cláusula compromisoria y compromiso arbitral.....

### ACTO JURÍDICO

004 Requisitos para determinar la ineficacia estructural o invalidez de un acto jurídico.....

005 Fundamentos de la acción revocatoria o pauliana.....

006 Requisitos de la acción Pauliana: Eventus Damni, Consilium Fraudis y Conscius Fraudis..

007 El incumplimiento del procedimiento administrativo previo en la contratación entre entidad estatal y particulares no convierte el acto jurídico celebrado en nulo.....

008 La intervención de ambos conyuges para disponer los bienes sociales no supone un requisito de validez del acto jurídico; sino de legitimidad para contratar.....



65  
SESENTA  
cinco

**DERECHO DE FAMILIA**

9	Obligatoriedad del requisito de estar al día en el pago de alimentos para demandar divorcio por causal de separación de hecho.....	155
0	Aparente conflicto entre normas del derecho de familia y derechos reales y registrales.	158
1	Divorcio remedio y Divorcio sanción a propósito del inciso doce del artículo 333 del Código Civil, modificado por Ley 27495 .....	165
2	Acreditación de estar al día en obligaciones alimentarias para demandar divorcio por causal objetiva no tiene caracter absoluto.....	169
3	Debida interpretación del inciso once del artículo 333º del Código Civil referida a la causal de imposibilidad de hacer vida en común en los procesos de Divorcio o Separación.....	174

**DERECHO DE SUCESIONES**

4	Procede ampararse derecho expectatio a la legitima .....	181
5	Condiciones para que opere la representación sucesoria.....	186

**DERECHOS REALES**

6	Definición Jurisprudencial de derecho real y personal .....	206
7	Prohibición de pactar cláusulas que restrinjan libertad de disposición de los bienes.....	214
8	Definición jurisprudencial de precario .....	214
9	Referencia de título que hace el artículo 911º del Código Civil (Ocupante precario) debe entenderse como de justo título .....	217
0	Definición Jurisprudencial de justo título.....	221
1	Necesidad de comunicar al arrendatario cuando se compra bien arrendado, a efectos de que incurra en precariedad.....	225
2	Prescripción adquisitiva de dominio requiere declaración judicial .....	228
3	Concepto de posesión pacífica en la prescripción adquisitiva de dominio .....	232
4	Carácter imprescriptible de la prescripción adquisitiva de dominio pese a no estar expresamente señalada en el Código Civil .....	234
5	Transferencia de propiedad vehicular opera con la tradición .....	238
6	Posibilidad de propietario con título extraviado o deteriorado interponga prescripción adquisitiva, no resultando único ni excluyente la pretensión de título supletorio .....	242
7	Imprescriptibilidad de la pretensión de rectificación de áreas y linderos por parte del propietario.....	246
8	Edificaciones sobre bien hipotecado no constituyen bienes futuros.....	249
9	Distinción entre obligación garantizada y gravamen en el contrato de garantía hipotecaria.....	252

**OBLIGACIONES**

	Características de las relaciones obligatorias sinalagmáticas.....	259
	Elementos de la cesión de derechos .....	264
	Cesión de posición contractual: Modalidades .....	270
	Momento exacto para computar plazo prescriptorio en las obligaciones de hacer .....	274

5  
503  
507

**FUENTE DE LAS OBLIGACIONES**

- 034 Consentimiento contractual : Concepto.....
- 035 Obligación del vendedor de otorgar escritura publica independientemente del pago .....
- 036 Distinción Jurisprudencial entre invalidez y resolución de contrato.....
- 037 Pese a doble venta primer comprador puede demandar otorgamiento de escritura pública .....
- 038 Inmodificabilidad de los contratos ley se hace extensivo a todo termino contractual.....
- 039 No todos los actos que celebrar la entidad estatal resulta ser administrativos, necesaria disquisición jurisprudencial .....

**RESPONSABILIDAD CIVIL**

- 040 Daño a la persona, moral y al proyecto de vida en la jurisprudencia nacional .....
- 041 Definición de dolo .....
- 042 Causa inicial y ajena en la ruptura del nexo causal. Responsabilidad Civil .....
- 043 Posibilidad de demandar indemnización por responsabilidad extra contractual no obstante que la victima-agraviado se constituyo en parte civil en el proceso penal donde se fijó reparación civil.....

**PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD**

- 044 Concepto de Prescripción Extintiva.....
- 045 Interrupción de la Prescripción Extintiva: Concepto .....
- 046 Imprescriptibilidad de la pretensión de otorgamiento de escritura publica .....

**DERECHO REGISTRAL**

- 047 Presunción iure de iure contenida en el artículo 2012º del Código Civil no es absoluta ...
- 048 Principio de fe pública registral: Finalidad .....
- 049 Diversas acepciones de tercero registral: Art. 2014 del Código Civil .....
- 050 Extensión del principio de publicidad registral.....
- 051 Carácter absoluto de la presunción del contenido de los registros .....

**Derecho Procesal Civil**

**PRINCIPIOS**

- 052 Principio de congruencia como límite de la aplicación del principio iura Novit Curia.....
- 053 Aplicación del principio de elasticidad procesal.....
- 054 Aplicación del principio de plenitud .....
- 055 Aplicación del principio: Confesión (afirmación) de parte, relevo de prueba.....
- 056 Flexibilización del principio de preclusión de la prueba. Posibilidad de ofrecer medios probatorios extemporáneos .....

67  
 2025/11/10  
 S. E. T. O.

**FORMULACION DEL PROCESO**

7	Distinción entre identidad absoluta y jurídica del objeto de la pretensión .....	413
8	Controles que tiene el Juez, para verificar en el discurrir del proceso la existencia de una relación jurídica procesal valida .....	417
9	Rechazo Liminar de demanda debe estar unicamente referido a los requisitos de forma y no respecto de las pruebas recaudadas .....	423
10	Litisconsorcio necesario: Concepto .....	428
11	Distinción entre procesos de otorgamiento de escritura publica, título supletorio y prescripción adquisitiva .....	431

**EXCEPCIONES**

12	Definición jurisprudencial de excepción .....	437
13	La excepción de conclusión del proceso por transacción alude a que esta sea de caracter judicial (Caso Yanacocha y materia del 1er pleno casatorio en lo Civil.).....	443
14	Elementos para la procedencia de la excepción de litis pendencia .....	456

**PRUEBAS**

15	Contenido del derecho de prueba .....	463
16	Indebida inversión de la carga de la prueba contraviene el debido proceso .....	469
17	Disposición de pruebas de oficio por el juez es una facultad y no una obligación .....	473
18	Obligación del superior jerárquico de valorar y pronunciarse sobre las pruebas aportadas extemporáneamente al momento de resolver de no ser así se contraviene el debido proceso .....	478

**NULIDADES**

19	Principios que regulan las nulidades procesales: Principio de legalidad, finalidad incumplida, trascendencia, conservación, convalidación y protección .....	483
20	Principio de trascendencia : Concepto .....	489
	Omisión de conceder uso de la palabra al abogado defensor por parte de la judicatura no acarrea nulidad .....	500
	Intervención de abogado no autorizado para informe oral no afecta tramitación del proceso .....	503

**FORMAS ESPECIALES DE CONCLUSION DEL PROCESO**

	Abandono procesal opera de pleno derecho, no requiriendo ser declarado judicialmente .....	519
--	--	-----

**SENTENCIAS**

	Motivación defectuosa de sentencia: Concepto .....	519
	Motivación aparente de sentencia .....	520
	Clasificación de Sentencias incongruentes, ultra petita, extra petita, citra petita e infra petita .....	523

68  
SEJENT  
6/10

077	Triple identidad de la cosa Juzgada.....	529
078	Nulidad de cosa juzgada fraudulenta: características principales .....	535
079	Fraude Procesal : Concepto .....	541
080	La expedición de nueva sentencia sin tomar en cuenta lo ordenado anteriormente por el superior jerárquico contraviene el debido proceso .....	547
081	Obligación de los jueces de expresar en forma clara y precisa de lo que se ordena o decide respecto de todos los puntos controvertidos de lo contrario se contraviene el debido proceso .....	551
082	Control de logicidad: Concepto.....	554

**MEIOS IMPUGNATORIOS**

083	Recurso de Casacion : Definición .....	563
084	Configuración de la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material en sede casatoria .....	565
085	Verificación de la causal de inaplicación de una norma de derecho material en sede casatoria .....	570
086	Configuración de la causal de aplicación indebida de una norma de derecho material en sede casatoria .....	573
087	Normas estatutarias no pueden ser materia casatoria .....	578
088	Aplicación del aforismo Ne at judex ultra petita partium .....	582
089	Oservación del acta de audiencia que ya fue materia de revisión anterior por el superior, contraviene el debido proceso .....	586
090	Trámite y efectos de la apelación con calidad de diferida.....	590
091	Una ejecutoria que analiza la (in) viabilidad de análisis de medidas cautelares en sede casatoria .....	593

**PROCESO ABREVIADO**

092	Requisitos de la demanda de tercera.....	605
093	Viabilidad del proceso de tercera para cualquier tipo de ejecución, incluyendo el proceso de ejecución de garantías.....	609

**PROCESOS SUMARISIVOS**

094	Finalidad del proceso de desalojo.....	615
095	Improcedencia de desalojo mientras se encuentre pendiente de resolver proceso de reconocimiento de unión de hecho del demandado .....	619
096	Improcedencia de demandar desalojo si previamente no se encuentra delimitado claramente el predio sub litis .....	623
097	Imposibilidad de declararse nulidad de contrato en un proceso de desalojo.....	626

**PROCESO DE EJECUCIÓN**

098	Configuración del título de ejecución en el proceso de ejecución de garantías.....	631
099	Posibilidad de invocar pago parcial de deuda en procesos de ejecución de garantías.....	637

35-371  
NUEVA

COSTAS Y COSTOS

Exoneración de costas y costos de entidades estatales .....	603
---	-----

89  
REVENTE  
NUSUG

JUZGADO CIVIL : 00313-2011-0-0501-JR-CI-01  
EXPEDIENTE : DESALOJO  
MATERIA : LUIS PASQUEL PAREDES  
ESPECIALISTA : COMENA CESPEDES, REGINA  
DEMANDADO : VILCAPOMA DE QUISPE, SUSANA  
DEMANDANTE : QUISPE GOMEZ, EMIGERIO

AUDIENCIA UNICA

En la ciudad de Ayacucho, a los treinta días del mes de noviembre del dos mil once, siendo las diez y treinta minutos de la mañana, en el expediente número 00313-2011-0-0501-JR-CI-01, seguido por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma De Quispe contra Regina Comena Céspedes, sobre Desalojo por Ocupante Precario; compareció al Despacho del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga que despacha el señor Juez doctor Carlos P. Morales Hidalgo, asistido por el Secretario Luis Pasquel Paredes; de una parte los demandantes **Emigerio Quispe Gómez**, identificándose con su Documento Nacional de Identidad número 28202856 y **Susana Vilcapoma De Quispe**, identificándose con su Documento Nacional de Identidad número 28202892, acompañados por su abogada doctora Norma Huanchuari Palomino, con registro del Colegio de Abogados de Ayacucho número 325, de otro lado la demandada **Regina Comena Céspedes**, identificándose con su Documento Nacional de Identidad número 10606519, acompañada por su abogado defensor el doctor Roberto Ataurima Mañueco, con registro del Colegio de Abogados de Ayacucho número 1112; con la finalidad de llevar adelante la audiencia única señalada para el día de la fecha, la misma se llevó a cabo con el siguiente resultado:

ETAPA DE SANEAMIENTO PROCESAL:

RESOLUCIÓN NÚMERO 04.

Ayacucho, treinta de noviembre  
Del dos mil once.-

AUTOS Y VISTOS: y, ATENDIENDO: Primero: Que, el saneamiento

procesal tiene por finalidad el reexamen de lo actuado para verificar si es que se cumplen con los presupuestos procesales y las condiciones de la acción necesarios para reconocer la existencia de la relación jurídica procesal válida entre las partes; Segundo: En la revisión de autos se advierte que la demanda, cumple con los requisitos previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil y no incurrir en causal de inadmisibilidad o improcedencia previstas en los artículos 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil; Tercero: Que en el presente proceso, no se han deducido excepciones ni defensas previas, así como no se ha incurrido en causal de nulidad que invalide la relación procesal; por estos fundamentos y estando a lo dispuesto en el inciso 1 del

Carlos Morales Hidalgo  
Jefe del Juzgado Especializado en lo Civil  
Ayacucho

artículo 465 del Código Procesal Civil, SE RESUELVE: Declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y en consecuencia **SANEADO** el proceso.-----

ETAPA DE LA CONCILIACIÓN.

El Juzgado con el propósito de promover el acuerdo conciliatorio entre las partes, concede el uso de la palabra a la parte demandante quine dijo que con fines conciliatorio esta en condiciones de otorgar el plazo de treinta días para que la demandada desocupe el predio sub litis, propuesta que no es aceptada por la parte demandada, quien propone que el proceso se suspenda hasta estar a la resulta del proceso sobre declaración judicial de unión de hecho, propuesta que no es aceptada por la parte demandante.-----

El Juzgado propone como fórmula conciliatoria que la demandada Regina Comena Céspedes desocupe el bien inmueble materia del proceso en el plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de celebración de la audiencia, exonerándose del pago de las costas y costos del proceso en el supuesto que prospere la formula vertida por el órgano jurisdiccional, propuesta que la parte demandante acepta, así como la parte demandad no acepta dicha propuesta.-----

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Se procede a fijar los puntos controvertidos en los siguientes términos:

- 1.- Determinar si corresponde declarar que la demandada Regiona Comena Céspedes restituya a los demandantes el inmueble ubicado en el jirón Itana N° 103-Interior de la ciudad de Ayacucho de un área de 104.16 m2; toda ves que la parte actora denuncia que la demandada viene ocupando el predio desprovisto de título.-----
- 2.- Determinar si la demandada cuenta con título para posesionar el inmueble.-----
- 3.- Determinar si el proceso judicial sobre declaración judicial de unión de hecho tiene implicancias en este proceso que justifique la posesión que viene ostentando la dccionada respecto al predio materia de desalojo.-----

ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS.

DE LA PARTE DEMANDANTE:

Se admiten como medios probatorios de esta parte:

Las pruebas documentales que indican en lo numerales 1 al 4 de rubro medios probatorios del escrito de demanda.-----

DE LA PARTE DEMANDADA:

Se admiten como medios probatorios de esta parte:

Las pruebas documentales que indican en lo numerales del 1-B. al 1-I del rubro medios probatorios del escrito de contestación de demanda.-----

Respecto al Expediente N° 362-2011, seguido por la hoy demandada Regina Comena Céspedes contra Rafael Quispe Yilcapoma, sobre Declaración de Unión de Hecho, y teniendo en cuenta la información proporcionada por la propia demandada en el

17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
841  
842  
843  
844  
845  
846  
847  
848  
849  
850  
851  
852  
853  
854  
855  
856  
857  
858  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875  
876  
877  
878  
879  
880  
881  
882  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
890  
891  
892  
893  
894  
895  
896  
897  
898  
899  
900  
901  
902  
903  
904  
905  
906  
907  
908  
909  
910  
911  
912  
913  
914  
915  
916  
917  
918  
919  
920  
921  
922  
923  
924  
925  
926  
927  
928  
929  
930  
931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998  
999  
1000

91  
1003-11  
1100

sentido de que la causa se encuentra en trámite; el Juzgado dispone en aplicación del artículo 240 del Código Procesal Civil, que la accionada en el plazo de cinco días ofrezca copia certificada de la piezas procesales que juzgue conveniente a su intereses bajo apercibimiento de tenerse por no ofrecido dicha prueba documental.-----

**ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS:**

**DE LA PARTE DEMANDANTE:**

Respecto ala pruebas documentales el juzgado evaluara su mérito probatorio al momento de expedir sentencia.-----

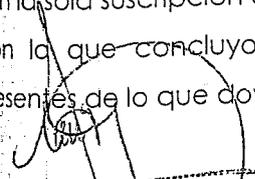
**DE LA PARTE DEMANDADA:**

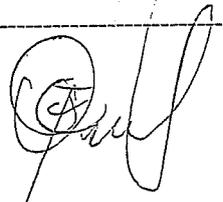
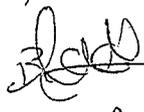
Respecto ala pruebas documentales el juzgado evaluara su mérito probatorio al momento de expedir sentencia.-----

**PRUEBA DE OFICIO:**

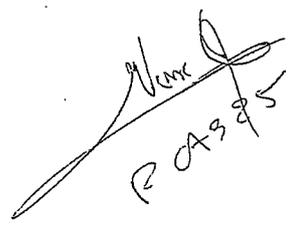
En Juzgado con la facultad conferida por el artículo 194° del Código Procesal Civil y teniendo en cuenta que los demandante sindician que la demandada ocupa un solo ambiente (un cuarto de 16 m2), así como la demandada indica que ocupa cinco ambientes del primer nivel, así como cuatro ambientes en el segundo nivel, por lo que para determinar si en efecto la demandada ocupa todo el inmueble materia de desalojo, Incorpora al proceso en calidad Prueba de oficio la **INSPECCION JUDICIAL**, la misma que se llevará a cabo el día **VEINTICINCO DE ENERO** del año dos mil doce, a horas **OCHO DE LA MAÑANA CON DIEZ MINUTOS**, quedando notificados los comparecientes con la sola suscripción de la presente acta.-----

Con lo que concluyo la presente diligencia, firmando después del señor Juez los presentes de lo que doy fe.-----

  
Carlos Mirales Hidalgo  
JUEZ (a)  
Juzgado Especializado en lo Civil de  
Hualmanga - Aysacucho  
CSJ/11/12



  
P. CASAS

  
Pg. 112

  
LUIS PASQUEL PAREDES  
SECRETARIO JUDICIAL  
Primer Juzgado Civil de Hualmanga  
CSJ/11/12

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO**  
**PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE HUAMANGA**  
Jr. Quinua N° 385 Ayacucho -Huamanga-Ayacucho.

122  
Civito  
Vente

EXPEDIENTE : 00313-2011-0-0501-JR-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
ESPECIALISTA : EFRAIN AYALA TUPIA  
DEMANDADO : COMENA CESPEDES, REGINA  
DEMANDANTE : QUISPE GOMEZ EMIGERIO Y, VILCAPOMA DE QUISPE SUSANA

**SENTENCIA**

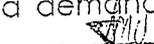
**Resolución N° 03**

Ayacucho, diez de setiembre  
Del año dos mil doce.-

**I.- VISTOS:**

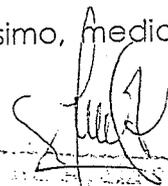
La causa seguida por los cónyuges Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe contra Regina Comena Céspedes, sobre desalojo por ocupante precario.

Según se desprende del escrito que corre a fojas veintiséis y siguientes, los cónyuges Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe interponen demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra doña Regina Comena Céspedes a fin de que desocupe y restituya el bien inmueble ubicado en el jirón Itana N° 103 interior, del distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, de un área de 104.16 m2. Sostienen que lo recurrentes y Richarth Quispe Vilcapoma son propietarios del bien inmueble ubicado en el jirón Itana N° 103 - Interior de esta ciudad, por haberlo adquirido a título de escritura Pública de Reconocimiento de obligaciones otorgado por Rafael Quispe Vilcapoma con fecha 02 de octubre del año 2009 por ante el Notario Público Aparicio Medina Ayala e inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Ayacucho con fecha 14 de abril del año 2011. Es el caso que la demandada Regina Comena Céspedes viene posesionando un dormitorio principal con baño incompleto en el segundo piso del inmueble materia de litis, sin título ni vínculo contractual alguno con los propietarios y sin pagar renta, por lo que su posesión resulta siendo precaria. Admitida a trámite la demanda en la vía del proceso sumarísimo, mediante resolución número

  
Andrés Churampi Garibaldi

JUEZ

PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE HUAMANGA

  
PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE HUAMANGA

123  
cientos  
veintidos

uno de fecha veinte de junio del año dos mil once se corrió traslado a la parte demandada, habiendo absuelto válidamente mediante escrito de fojas setenta y siguientes, quien solicita se desestime la demanda por los fundamentos que allí exponen. Llevada a cabo la audiencia única conforme a los términos del acta de fecha treinta de noviembre del dos mil once que obra a fojas ochenta y nueve; y concluida con la inspección judicial cuya acta obra a fojas cien a ciento seis, el estado de la causa es el de emitir resolución final; y,

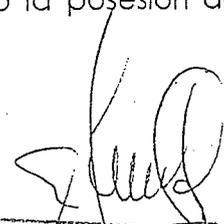
**II.- CONSIDERANDO:**

**1.- FINES DEL PROCESO:** Conforme se establece en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez debe atender a que la *finalidad concreta* del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su *finalidad abstracta* es lograr la paz social en Justicia.

**2.- FINALIDAD DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:** Deberá tenerse en cuenta que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos, debiendo ser valorados en forma conjunta y utilizando una apreciación razonada, expresando las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, correspondiendo la carga de probar a quien afirma hechos que sustentan su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos, todo esto de conformidad con lo señalado en los artículos 188°, 196° y 197° del acotado cuerpo normativo.

**3.- PRETENSIÓN DE LOS ACCIONANTES:** Está dirigida a que se ordene a la demandante Regina Comena Céspedes desocupe y restituya el bien inmueble ubicado en el jirón Itana N° 103 interior, del distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, de un área de 104.16 m2, sosteniendo que se encuentra ejerciendo la posesión de dicho bien en forma precaria.-

  
Andrés Churampi Garibaldi  
JUEZ  
Plaza de Armas de la Municipalidad  
Calle de la Libertad N° 1000 - Ayacucho

  
Efraim Ayala Tupia  
SECRETARIO JUDICIAL  
Plaza de Armas de la Municipalidad  
Calle de la Libertad N° 1000 - Ayacucho

124  
Caso en los  
VPM/Procuraduría

4.- **POSESIÓN PRECARIA:** Cabe señalar que según lo establecido en el artículo 911° del Código Civil, "La Posesión Precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido". Y en los procesos de Desalojo por Ocupante Precario el accionante debe acreditar ostentar el título que lo legitime ejercitar el derecho de restitución del bien inmueble, ya sea como propietario, arrendador, administrador u otro título de conformidad con el artículo 586° del Código Procesal Civil; y por su parte el emplazado debe probar tener título vigente que lo legitime o justifique que continúe en el ejercicio de la posesión.-

5.- **DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA DEMANDADA:** Según se desprende de su escrito de fojas setenta a setenta y seis, al momento de absolver el traslado de la demanda la demandada Regina Comena Céspedes sostiene que es falso que los demandantes Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe sean primigeniamente los propietarios del bien inmueble ubicado en el jirón Itana número 103 interior, de esta ciudad. Sino, su ex conviviente Rafael Quispe Vilcapoma fue quien adquirió el bien inmueble de los vendedores Carlos Roberto Rojas Neyra y doña Ildaura Zaga Bendezú, en quien confió de buena fe su representación razón por la que no participó en dicha compraventa, teniendo en cuenta que su ex conviviente realizaba dicho acto jurídico a favor de su futura sociedad de gananciales, por existir de por medio una promesa de matrimonio, el mismo que a la fecha no se llevó a cabo por la infidelidad de su ex conviviente. Incluso, en razón de su situación de convivientes desde enero de 2007 hasta diciembre de 2010 solicitó en vía de acción la declaración de unión de hecho y otras pretensiones, la misma que se viene tramitando ante el segundo Juzgado Especializado de familia de Huamanga en el expediente N° 362-2011. Por lo que considera que en tal sentido posee un título justo para posesionar el inmueble materia de desalojo, adquirida dentro de la relación convivencial que genera los mismo efectos de la sociedad de gananciales.

6.- **TÍTULO DE PROPIEDAD QUE OSTENTAN LOS DEMANDANTES SOBRE EL PREDIO MATERIA DE LITIS:**

*me*  
Andrés Caurampi Garibaldi  
JURADO  
Escriba del Juzgado Especializado de Familia  
de Huamanga

*[Firma]*  
Escriba del Juzgado Especializado de Familia  
de Huamanga  
SECRETARIO JUDICIAL

125  
Ciento  
veinticinco

6.1.- Con la copia literal de la Partida Registral N° 11054945 que obra de fojas diecinueve a veintiuno, los demandantes Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe acreditan que el bien inmueble materia de litis ubicado en el jirón Itana N° 103 interior, del distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, cuyas medidas perimétricas se encuentran descritas en el Asiento B00001 y B00003 e inscripción de propiedad en el Asiento C00004 se encuentra bajo el régimen de copropiedad, cuyos titulares son los demandantes con el 93% de los derechos y acciones de dicho inmueble y Richard Quispe Vilcapoma con el 7% de los derechos y acciones del mismo inmueble. En tal sentido, atendiendo al Principio de Legitimación previsto en el artículo 2013° del Código Civil según el cual "El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez" y teniendo en cuenta además que la demandada no ha demostrado que dicha inscripción registral hubiese sido invalidada judicialmente, se establece que don Emigerio Quispé Gómez y doña Susana Vilcapoma de Quispe han demostrado ser copropietarios del bien inmueble sub litis y por tanto le corresponde ejercer los atributos contenidos en el artículo 923° del Código Civil.-

6.2.- Dicha condición de copropietarios legitima a los accionantes para recurrir indistintamente al órgano jurisdiccional a fin de solicitar la restitución del bien de conformidad con lo establecido en el artículo 979° del Código Civil según el cual "Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la Ley".-

#### 7.- EJERCICIO DE LA POSESIÓN EN FORMA PRECARIA POR LA DEMANDADA:

7.1.- Examinados los medios de pruebas anexados a la contestación a la demanda, se advierte que éstos no demuestran de ningún modo que la demandada cuente con título idóneo que legitime su posesión sobre el inmueble materia de litis. Si bien es cierto la demandada señala que el bien inmueble materia de litis ha sido adquirido primigeniamente por la persona que supuestamente ha sido su ex conviviente; sin embargo no ha cumplido con acreditar de manera categórica la existencia de dicho vínculo convivencial o unión de hecho a fin de que pueda concluirse de que

Andrés Churampí Garibaldi

Abogado  
Calle 10 de Agosto - Píez de  
Calle 10 de Agosto - Píez de

Frañ Alata Tupia

SECRETARÍA JUDICIAL

SECRETARÍA JUDICIAL

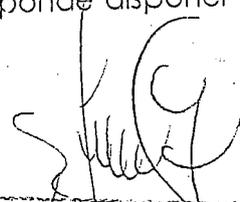
126  
Ciento  
Veintiseis

efectivamente tal situación hubiese generado una comunidad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales conforme a lo establecido en el artículo 310° del Código Civil. Tampoco acredita la demandada -de manera categórica- haber tenido la posición contractual de compradora o que tenga la calidad de copropietaria del inmueble sub litis juntamente con su ex conviviente Rafael Quispe Vilcapoma. Si bien es cierto indica haber iniciado un proceso judicial sobre declaración de unión de hecho ante el Segundo Juzgado de Familia de Huamanga, empero a la fecha no existe un pronunciamiento de fondo. Por otro lado se tiene que la persona de Rafael Quispe Vilcapoma, supuesto ex conviviente de la demandada, ya no es titular del bien inmueble en litigio, sino, los actuales propietarios son los demandantes Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe con el 93% de los derechos y acciones; y Richarth Quispe Vilcapoma con el 7% de los derechos y acciones.-

7.2.- De otro lado cabe señalar que durante la diligencia de inspección judicial se ha llegado a determinar que la parte que viene ocupando la demandada en el inmueble ubicado en el jirón Itana N° 103 interior, del distrito de Ayacucho no abarca un área de 104.16 m2 como se indica en el petitorio de la demanda, sino sólo un área aproximada de 21 m2 ubicado en la parte intermedia del segundo piso del inmueble constituido por dos ambientes (baño y dormitorio). Razón por la cual al momento de emitir decisión final corresponde pronunciarse únicamente respecto del área que viene ocupando la demandada.-

8.- VERIFICACIÓN DE LA CARGA DE PROBAR: Al haber demostrado los demandantes que ostentan título de propiedad sobre el inmueble materia de litis; y, por otro lado, al no haber demostrado la demandada ostentar título alguno que lo legitime para ejercer el derecho de posesión sobre el inmueble en referencia, se arriba a la determinación que la parte demandante ha satisfecho la carga de probar los hechos que configuran su pretensión de conformidad con lo establecido en el artículo 196° del Código Procesal Civil. Por consiguiente al haberse verificado la existencia del ejercicio de la posesión en forma precaria por la demandada, corresponde disponer la restitución de dicho bien a favor de los demandantes.-

  
Andrés Churampí Garibaldi  
JUEZ  
Primer Juzgado de Familia de Huamanga  
Calle Comercio de Huamanga - Pisco, Perú

  
Emigerio Quispe Gómez

127  
ciento  
veintiseis

Por tales consideraciones, dejándose establecido que las pruebas admitidas y no enunciadas no enervan las conclusiones a las que se han arribado en la presente sentencia, de conformidad con el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, administrando Justicia a nombre de la Nación, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga:

**III.- FALLA:**

**DECLARANDO FUNDADA** en parte la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** interpuesta por **Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe**. En consecuencia **ORDENO** que la demandada **REGINA COMENA CÉSPEDES** cumpla con **RESTITUIR a favor de los demandantes Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe** la parte del inmueble que viene ocupando la demandada ubicado en la parte intermedia del segundo piso, constituido por dos ambientes (baño y dormitorio) conforme está descrito en el acta de inspección judicial de fojas cien a ciento seis, ubicado en el jirón Itana N° 103 interior, del distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho; **bajo apercibimiento de disponerse el lanzamiento de todos los que se encuentren ocupando dicho predio, en caso de incumplimiento, de conformidad con los artículos 592° y 593° del Código Procesal Civil.** Más el pago de costas y costos. **MANDO** que consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia, se archive definitivamente.

**NOTIFIQUESE.-**

*Andrés*  
**Andrés Chauampí Garibaldi**  
JUEZ  
Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga  
Corte Superior de Justicia de Ayacucho - Poder Judicial

*Efraín*  
**Efraín Ayala Tupia**  
SECRETARIO JUDICIAL  
Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga  
Corte Superior de Justicia de Ayacucho P.J.

170/11  
ciento  
setenta

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO  
SALA CIVIL**

Expediente : 00313-2011  
Demandante : Emigerio Quispe Gómez  
                  Susana Vilcapoma de Quispe  
Demandado : Regina Comena Céspedes  
Materia : Desalojo por ocupante precario



**SENTENCIA DE VISTA**

Resolución número 15  
Ayacucho, quince de mayo de dos mil trece.-

**VISTOS:** El expediente principal, con el recurso de apelación de folios treinta y tres, interpuesto por la demandada Regina Comena Céspedes; oído el informe oral y la réplica correspondiente; y, teniendo en cuenta lo siguiente:

**CONSIDERANDO:**

**I.- MATERIA**

Proceso sobre Desalojo por ocupante precario, interpuesto por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe, contra Regina Comena Céspedes, a fin de que desocupe y restituya el bien inmueble ubicado en jirón Itana N° 103 interior, del distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, de un área de 104.16m<sup>2</sup>.

**II.- OBJETO DE LA RESOLUCION**

Es objeto de la presente resolución, el recurso de apelación de folios ciento treinta y tres, interpuesto por la demandada Regina Comena Céspedes, contra la Sentencia contenida en la resolución número ocho de fecha diez de setiembre del año dos mil doce, que corre a folios ciento veintidós, mediante la cual se resuelve declarar fundada en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe. En consecuencia ORDENO que la demandada Regina Comena Céspedes cumpla con restituir a favor de los demandantes Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe la parte del bien inmueble que viene ocupando la demandada, ubicado en la parte intermedia del segundo piso, constituido por dos ambientes (baño y dormitorio) conforme está descrito en el acta de inspección judicial de fojas cien a ciento seis, ubicado en el jirón Itana N° 103 interior, del distrito de Ayacucho, provincia

171  
ciento  
setenta  
uno

de Huamanga y departamento de Ayacucho; bajo apercibimiento de disponerse el lanzamiento de todos los que se encuentren ocupando dicho predio, en caso de incumplimiento, de conformidad con los artículos 592° y 593° del Código Procesal Civil. Mas el pago de costas y costos.

### III.- ARGUMENTOS DEL RECURSO DE APELACION

La demandada Regina Comena Céspedes, en su recurso de apelación argumenta lo siguiente:

- 1.- Que la sentencia impugnada vulnera el principio de legalidad, del debido proceso, de la debida fundamentación, solamente existe fundamentación aparente, del principio de valoración conjunta de pruebas y que el A Quo no ha actuado con imparcialidad y que al declarar fundada la demanda se afecta su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al debido proceso y el derecho a la propiedad.
- 2.- Que el A Quo, no ha compulsado adecuadamente los medios probatorios de la recurrente, ya que con su ex conviviente Rafael Quispe Vilcapoma, primigeniamente han adquirido el bien y que no suscribió a su nombre por problemas laborales, con quien tenían planificado contraer matrimonio.
- 3.- Cuando terminó su relación convivencial, inició el proceso de reconocimiento judicial de convivencia y accesoriamente peticionó el reconocimiento de la sociedad de gananciales, mas indemnización por daños y perjuicios; sin embargo su conviviente avizorando resultados favorables hacia la recurrente, transfirió el predio a sus progenitores en fecha posterior a la interposición de la demanda de reconocimiento de la unión de hecho, es por ello que el A Quo no ha aplicado las normas sobre unión de hecho y la sociedad de gananciales.
- 4.- La demanda se ha debido declarar improcedente, ya que ha resuelto extra petita, no hay relación entre el petitorio con los fundamentos de hecho, ya que en el petitorio señala que ocupó el íntegro del ambiente y en los fundamentos refiere que solo ocupó un cuarto y un baño en el segundo piso, es decir que conforme a la jurisprudencia la demanda debe ser improcedente cuando claramente no se ha delimitado el predio sub litis.
- 5.- El A Quo, tiene un concepto errado al declarar fundada la demanda, cuando por jurisprudencia respecto a las uniones de hecho y mas cuando se encuentran en proceso, como el presente caso, acreditan que cuenta con justo título que le permite permanecer en el inmueble, por la calidad de copropietario por la sociedad de gananciales a declararse y que le es aplicable el artículo 979 del Código Civil respecto al disfrute del bien por parte del copropietario.

172  
cientos  
setenta y  
dos

6.- Que el A Quo en el sexto considerando de la sentencia impugnada hace una fundamentación aparente, al mencionar que la recurrente no ha demostrado tener título idóneo que legitime mi posesión sobre el inmueble *sub litis* y no ha demostrado la existencia del vínculo convivencial o unión de hecho que le permita demostrar que se ha generado una comunidad bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales conforme al artículo 310 de Código Civil.

#### IV.- FUNDAMENTOS DE LA DECISION

1.- Toda resolución judicial tiene eficacia natural, obligatoria e imperativa, que deriva no sólo de su naturaleza, sino del acto de autoridad emanado del propio Estado, el que ha posibilitado, a través de las normas y principios, la prestación de la Tutela Jurisdiccional y que, por ende, a los efectos de mantener la eficacia, cuenta con el poder y la fuerza que brinda la Constitución Política del Estado; sin embargo, los pronunciamientos de los operadores jurisdiccionales tienen que estar ajustados a derecho y a justicia; en esa orientación, debe observarse las reglas mínimas del debido proceso en su aspecto material y procesal; además, su naturaleza se vincula al cumplimiento del objeto del proceso, en su aspecto abstracto y concreto (artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil); advirtiéndose que debe necesaria e imperativamente observarse el debido proceso; tanto más, si se tiene en cuenta que "el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución del Estado, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional efectiva, a los derechos individuales, y a través de un proceso regular". Bajo esa orientación, importa precisar la definición de la tutela procesal efectiva, contenida en el artículo cuarto del Código Procesal Constitucional: "Se entiende por tutela procesal efectiva, aquella situación jurídica de una persona en las que se respetan, de modo enunciativo, sus derechos de libre acceso al órgano jurisdiccional, a probar, de defensa, al contradictorio e igualdad sustancial en el proceso (...) a la obtención de una resolución fundada en derecho (...)"<sup>1</sup>

2.- El Juez Superior, tiene plenitud para poder revisar, conocer y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el Juez Inferior; sin embargo, cabe precisar que la extensión de los poderes de la instancia de alzada esta presidida por un postulado que limita el conocimiento del Superior, recogido históricamente en el aforismo *tantum appellatum quantum devolutum*, en virtud del cual el tribunal de alzada solamente puede conocer mediante la apelación de los agravios que afectan al impugnante.

3.- El artículo 911 del Código Civil, al referirse a la posesión precaria prevé que es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

<sup>1</sup>EXPEDIENTE N° .00036-2004-0-2701-JM-CI-02-MADRE DE DIOS

173.  
ciento  
setenta y  
tres

Al respecto la doctrina sostiene que el poseedor precario es en realidad el poseedor ilegítimo, es el poseedor, que carece de derecho<sup>2</sup>. Es preciso mencionar que la Corte Suprema al pronunciarse sobre la posesión precaria, sostiene que "la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendamiento, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien"<sup>3</sup>.

4.- Sin embargo siguiendo la última parte del considerando anterior y que guarda armonía con lo sostenido por Gunther Gonzales Barrón, en el sentido que el desalojo por cualquier causa que fuese, incluyendo el precario, no protege la propiedad, sino la posesión, ya que la propiedad es un atributo definitivo y la posesión un atributo provisional y como acción posesoria no clausura el debate respecto a la propiedad; siendo así el demandante de un desalojo puede vencer por efecto de la prueba preliminar de la propiedad, no obstante luego puede terminar perdiendo una reivindicatoria o prescripción adquisitiva; en consecuencia cuando el demandante solo cuenta con título de propiedad, sin posesión, entonces debe acudir a la reivindicatoria o la acción declarativa. Por su parte si el demandante tenía la posesión, pero fue despojado, sin importar las razones del dominio, entonces puede acudir al interdicto posesorio.

5.- Buscando una definición de precario que haga compatible los artículos 911, 921 y 923 del Código Civil, así como los artículos 585, 586 y 587 del Código Procesal Civil, orientado a resolver los casos con este criterio y de justicia, debemos manifestar en armonía con lo sostenido por Gunther Gonzales Barrón<sup>4</sup>, *el precario es un poseedor inmediato, temporal, gratuito y que obtuvo el disfrute por acto de voluntad del poseedor mediato, pero que no constituye un título jurídico*. Definición compatible con otra que hace el mismo autor, cuando sostiene que es *precario todo poseedor inmediato que recibió el bien en forma temporal por acto voluntario realizado por el concedente o poseedor mediato, cuya finalidad es proporcionar el goce gratuito por liberalidad, gracia o benevolencia*. Sus distintivas son que el precario carece de título jurídico o que el título obligatorio de restitución ha fenecido por nulidad manifiesta.

6.- En el caso que se nos pone a consideración, los demandantes Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe, concurren al órgano jurisdiccional interponiendo demanda por ocupante precario, contra Regina Comena Céspedes, a fin de que desocupe y restituya el bien inmueble ubicado en jirón Itana N° 103 interior, del distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, de un área de 104.16m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> AVENDAÑO VALDÉZ Jorge, La posesión en el Código Civil de 1984, Volumen XIV, Editora Normas Legales SAC, pág. 12.

<sup>3</sup> Exp. N° 852-98-Callao.

<sup>4</sup> Normas Legales.- Los derechos reales y su inscripción registral.- Primera Edición Febrero 2013.- Gaceta Jurídica.- La posesión precaria, en síntesis, página 171.

174  
ciento  
setenta  
cuatro

7.- De lo sostenido en la demanda de los actores (folios 26-29), se extrae que concurren en calidad de copropietarios del bien sub litis en concurrencia con Richard Quispe Vilcapoma, con 93% y 7% de acciones respectivamente, acreditan que estos derechos y acciones están descritos en la Partida Registral N° 11054945 (folios 19-21), y que han adquirido de su transferente Rafael Quispe Vilcapoma; nótese que en su escrito postulatorio no mencionan cual es el origen de la posesión de la demandada y solo se limitan a mencionar que la misma posiona el bien sub litis con el propósito de apropiarse sin documento alguno y no sostienen ni acreditan haber estado en posesión del bien materia de desalojo; asimismo no se advierte que sean los actores quienes hayan consentido la posesión de la demandada; en ese sentido, la restitución que solicitan y que implica que la demandada devuelva el bien al demandante, quien había cedido la posesión con anterioridad, pierde sentido.

8.- En cuanto a la demandada, sostiene haber ingresado en la posesión del bien sub litis, como consecuencia de la relación de hecho sostenida con el hijo de los demandantes Rafael Quispe Vilcatoma y que es dentro de dicha relación que han adquirido el bien; para acreditar anexa copia legalizada de la demanda y el auto admisorio del expediente 362-2011, sobre declaración de unión de hecho seguido por la demandada contra Rafael Quispe Vilcatoma, ante el Segundo Juzgado de Familia de Huamanga (folios 36-47); puede verse las Cartas Notariales (folios 48-49), que la demandada ha cursado tanto a Rafael Quispe Vilcatoma y a los demandantes con fecha 29 de marzo de 2011 y 26 de mayo de 2011, respectivamente, la primera de ellas antes que se inscriba en los registros públicos los derechos y acciones con que concurren los actores, con el cual les pone en conocimiento que respecto al bien sub litis hay un proceso judicial y que incluso hay una medida cautelar de no innovar; asimismo se constata que hay un acta Fiscal (folios 57-58), por el cual el Fiscal de la Primera Fiscalía de Familia de Huamanga, se ha constituido al bien sub litis como consecuencia de una denuncia por violencia familiar en agravio de la hoy demandada, pudiéndose advertir que dicha acta, el Fiscal ha dejado la constancia *"se deja constancia que la convivencia entre la señora Regina Comena Céspedes y Rafael Quispe Vilcatoma en esta vivienda inició convivencia desde el 25 de junio del año 2,009"* y en otro extremo del acta la Fiscal constata: *"... en el cuarto que ocupa Regina Comena Céspedes se observa un ropero, una cama de dos plazas, un televisor de 24" marca Sony a colores, un ropero conteniendo vestimenta de varon como camisa y otros de propiedad de Rafael Quispe Vilcapoma, los veladores y otros objetos propios de la habitación, se observa que esta habitación se encuentra en el segundo piso y contigua a esta existen otras dos habitaciones que siendo ocupadas por la sra. Susana Vilcapoma y su esposo Emigerio Quispe y la otra habitación es ocupada como cuarto de huéspedes cuando vienen los hijos o cualquier otro familiar ..."*, sostiene la demandada no considerarse precaria y que los mencionados documentos prueban que ejerce posesión con un título justo.

175  
ciento  
setenta  
cinco

9.- En ese orden de ideas, la parte demandante sostiene documentadamente ser co propietarios del bien sub litis, que no han posesionado y por su parte la demandada tiene acreditada la posesión del bien con los medios probatorios mencionados en el punto anterior y siendo el desalojo por ocupante precario una acción posesoria como lo establece la jurisprudencia<sup>5</sup>, entonces un co propietario no poseedor, no puede intentar una acción posesoria; por lo que queda reservado su derecho de recurrir a la vía correspondiente; sin embargo para resolver el caso sometido a nuestra consideración, en armonía con la pretensión del actor, tratándose de desalojo por ocupación precaria; debemos determinar la precariedad de la demandada; en ese sentido y tomando como sustento la línea trazada por la Corte Suprema en la sentencia ya citada, donde establece que la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendamiento, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien; por ello conforme a lo mencionado en el considerando anterior, arribamos a la conclusión que la demandada no puede ser considerada ocupante precario, por que la justificación del uso y disfrute del bien, se sustenta con los medios probatorios mencionados en el considerando séptimo de la presente resolución, resaltando el hecho que tomó posesión del bien el 25 de junio de 2009, conforme al acta fiscal (folios 57-58), por la unión de hecho con Rafael Quispe Vilcapoma, hijo de los demandantes, fecha anterior a la adquisición de derechos y acciones con las que concurren los demandantes (folios 7-9 y 19-20).

10.- Aunado a ello, y conforme a lo ya resuelto por un numeroso grupo de sentencias de la Corte Suprema<sup>6</sup>; cuando la detentación que ejerce un pariente, sea cónyuge, conviviente o hijos, como el caso de la demandada, se funda en el deber legal de asistencia y auxilio, por lo que no se trata de precario, pues la detentación está protegida por las normas del Derecho de Familia, que obviamente interfieren en la situación, haciéndola devenir en posesión inmediata con título jurídico; por todo ello consideramos que la sentencia impugnada debe revocarse dejando a salvo el derecho de la parte accionante para que lo haga valer conforme a ley.

## V.- DECISION

Por las consideraciones expuestas

**REVOCARON** la Sentencia contenida en la resolución número ocho de fecha diez de setiembre del año dos mil doce, que corre a folios ciento veintidós, mediante la cual se resuelve declarar fundada en parte la demanda de

<sup>5</sup> Cas. N° 2725-2005-Lima, 10 abr. 2008.- El desalojo por ocupación precaria no es una acción real, ni es una acción reivindicatoria simplificada; es ciertamente una acción posesoria y de naturaleza personal. No está dirigida a proteger la propiedad, sino a proteger la posesión y por eso corresponde, además del propietario, a quien considere tener derecho a la restitución. En esta acción no se discute la propiedad de un bien, tan solo el derecho a poseer.

<sup>6</sup> Casación N° 3191-2010-Cusco, del 07 de junio de 2011, N° 336-02-Lima y 3135-99-Lima.

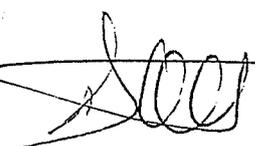
desalojo por ocupación precaria interpuesta por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe contra doña Regina Comena Céspedes; y, REFORMANDOLA la declararon IMPROCEDENTE, dejando a salvo el derecho a que lo haga valer conforme a Ley. Notifíquese. S.S.

176  
ciento  
setenta  
y  
seis

ARCE VILLAR.-

RIVEROS CARPIO.-

BONILLA FRIAS.-



RICHARD J. CABRERA BELLIDO  
Secretario de Sala  
Sala Especializada en lo Civil de Huamanga  
CSJAY/PJ.

201 39  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veinticuatro de setiembre  
de dos mil trece.-

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.-** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe, de fecha diez de junio de dos mil trece, de folios ciento ochenta y seis a ciento noventa y siete, contra la sentencia de vista de fecha quince de mayo de dos mil trece, de folios ciento setenta a ciento setenta y seis, que revocando la sentencia apelada, declara improcedente la demanda; para cuyo efecto debe procederse a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en la Ley número 29364 que modificó -entre otros- los artículos 387, 388, 391 y 392 del Código Procesal Civil. -----

**SEGUNDO.-** Verificando los requisitos de admisibilidad regulados en el artículo 387 del Código Procesal Civil el recurso de casación se interpone: i) Contra la sentencia o auto expedido por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; ii) Ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; iii) Dentro del plazo de los diez días de notificado con la resolución recurrida; y iv) Adjuntando el recibo de la tasa respectiva. -----

**TERCERO.-** Previo al análisis de los requisitos de fondo, es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; en ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial. -----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

202/15

CASACIÓN 2698-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

**CUARTO.-** Respecto al requisito de fondo contemplado en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, se aprecia que la sentencia de primera instancia fue favorable a Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe (recurrentes), razón por la cual no le es exigible el requisito previsto en el inciso 1 de Código Procesal Civil. -----

**QUINTO.-** Respecto a los requisitos contenidos en los incisos 2, 3 y 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe (recurrentes) denuncian como agravios: **a) Infracción del Principio *Pacta Sunt Servanda***, alega que se infringe este principio al justificar la posesión de la demandada como una posesión inmediata con título jurídico. Los recurrentes han adquirido el inmueble *sublitis* a título oneroso, en fecha anterior al inicio del proceso sobre declaración de unión de hecho que alega maliciosamente la demandada y mucho antes de que ésta ingresara a posesionar parte del inmueble *sublitis*. Es totalmente falso que Rafael Quispe Vilcapoma y la demandada hayan puesto conjuntamente un centavo para la adquisición o compra del inmueble *sublitis*. A lo largo del proceso han acreditado que están en posesión de la mayor parte del inmueble *sublitis*, conforme se acredita con la Inspección Judicial, mientras que la demandada ocupa precariamente solo un ambiente del segundo piso. Se infringe el Principio *Pacta Sunt Servanda* al justificar la posesión de la demandada como una posesión inmediata con título jurídico. La resolución impugnada concluye erradamente que la demandada no puede ser considerada ocupante precario por el hecho que tomo posesión luego de presentar la demanda de Declaración de Unión de Hecho, ya que omitió considerarse que el anterior propietario del inmueble *sublitis* Rafael Quispe Vilcapoma les vendió el cuarenta por ciento (40%) de acciones y derechos a título oneroso, que fue inscrito en los Registros Públicos, acto contractual cuyos efectos jurídicos son oponibles frente a terceros, como la demandada, quien erróneamente considera que dicha transferencia habría vulnerado sus derechos. El sentido de la resolución de vista hubiera sido otro si realmente se aplicaba el Principio *Pacta Sunt*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA



CASACIÓN 2693-2013

AYACUCHO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

*Servanda* al merituar como correspondía la Escritura Pública y Partida Registral, específicamente se hubiera considerado que la demandada no tiene ningún vínculo que la ligara con los demandantes, concluyendo que tiene la calidad de ocupante precaria; **b) Infracción normativa material de los artículos 911, 921 y 923 del Código Civil**, sostiene que la sentencia de vista contraviene estas normas, al negar su derecho a usar la totalidad de su bien inmueble. Es suficiente que el juzgador verifique que el demandante tiene justo título como es el caso de los recurrentes y que la demandada no cuente con vínculo o título que justifique su posesión legítima en el inmueble *sublitis*, para que se declare fundada la demanda. Interpretar dichos artículos en un sentido distinto implica ir contra el espíritu de la norma, más aun cuando la resolución de vista entra a valorar el defecto de los títulos, supuesto que nunca corresponde a un proceso de desalojo sino a uno de nulidad de acto jurídico. Si el Colegiado hubiera interpretado y aplicado al caso de autos las normas sustantivas detalladas, hubiera confirmado la sentencia apelada. El Colegiado al revocar la sentencia y declararla improcedente, les impone forzosamente el argumento de que la demandada tiene un vínculo con el anterior propietario y que están obligados a respetarlo, hecho totalmente ajeno a la realidad. Otro error en la sentencia de vista, es considerar que la única vía para obtener la posesión es la acción reivindicatoria, cuando el artículo 921 del Código Civil estipula que los poseedores pueden utilizar las acciones como el desalojo, y han acreditado estar posesionando la mayor parte del inmueble con la inspección judicial; **c) Infracción normativa material del artículo 326 del Código Civil**, alega que la resolución impugnada contraviene las normas del Derecho de Familia al valorar que la demandada tiene vínculo familiar con una persona que no es parte en el presente proceso, el mismo que incidió en la parte resolutive. En efecto, se llega a la conclusión errónea que la demandada no es ocupante precario porque su posesión se justifica en una supuesta unión de hecho con Rafael Quispe Vilcapoma, quien no es parte en el proceso, tampoco se puede arribar a conclusiones forzadas respecto a una unión de

209  
42

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

hecho que judicialmente no ha sido reconocido, como tal se inaplica la norma denunciada; y d) **Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, del artículo VII del Título Preliminar, y artículos 121 y 197 del Código Procesal Civil**, señalan que se ha vulnerado la congruencia procesal, evidenciándose contradicción a las normas que garantizan el derecho al debido proceso. La sentencia de vista ha emitido pronunciamiento de fondo, empero resuelve revocar la apelada y declara improcedente la demanda (sentencia inhibitoria), situación que invalida el proceso, vulnerando el debido proceso y de congruencia procesal. Del mismo modo el Colegiado ha infringido el artículo 197 del Código Procesal Civil, pues no ha valorado los medios probatorios ofrecidos y admitidos en el proceso. -----

**SEXTO.-** Con relación a las denuncias descritas en el considerando precedente, esta Suprema Sala verifica del contenido de las mismas, que los recurrentes han cumplido con todos los requisitos previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, al haber descrito con claridad y precisión las infracciones de las normas denunciadas, precisando a su vez la incidencia directa de tal infracción sobre la decisión impugnada, por lo que el presente recurso resulta procedente. -----

Por las razones expuestas y en observancia del inciso 1 del artículo 391 del Código Procesal Civil; declararon: **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe, de folios ciento ochenta y seis a ciento noventa y siete, contra la sentencia de vista de fecha quince de mayo de dos mil trece, **por la causal de infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, del artículo VII del Título Preliminar, y artículos 121 y 197 del Código Procesal Civil; e infracción normativa material de los artículos 911, 921, 923 y 326 del Código Civil; en consecuencia, señálese oportunamente fecha para la vista de la causa; en los seguidos por Emigerio Quispe Gómez y otra con Regina Comena Céspedes, sobre Desalojo**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

205 43

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

por Ocupación Precaria; notificándose. Ponente Señor Cunya Celi, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

Dra. Luz Amparo Callapiña Cosío  
Secretaría (e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

00 OCT 2013

206

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

**Sumilla:** Advirtiéndose que los fundamentos del medio impugnatorio interpuesto están orientados a que en sede casatoria se realice un nuevo análisis de las conclusiones arribadas por la instancia de mérito, se concluye que el recurso de casación debe ser desestimado, al encontrarse dicho recurso limitado solo a cuestiones de puro derecho, conforme a lo previsto en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

Lima, veintitres de setiembre  
de dos mil quince. -

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: en discordia;** vista la causa número dos mil seiscientos noventa y tres – dos mil trece, en Audiencia Pública del día de la fecha, expide la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe, a fojas ciento ochenta y seis, contra la sentencia de vista de fojas ciento setenta, de fecha quince de mayo de dos mil trece que revoca la apelada que declaró fundada en parte la demanda; y reformándola la declara improcedente; dejando a salvo el derecho para que lo haga valer conforme a ley.

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil trece, de fojas treinta y nueve del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la causal de infracción normativa (procesal-material), por haberse infringido: **A) El principio del Pacta Sunt Servanda:** Sostienen que han adquirido el inmueble *sub litis* a título oneroso, en fecha anterior al inicio del proceso sobre declaración de unión de hecho que sostiene maliciosamente la demandada y muchos antes de que ésta ingresara a posesionar parte del predio; que es falso que Rafael Quispe Vilcapoma y la demandada hayan puesto conjuntamente un centavo para la adquisición o compra del inmueble *sub litis*; que han demostrado que están en posesión de la mayor parte del

207

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

inmueble *sub litis* conforme se acredita con la inspección judicial, mientras que la demandada ocupa precariamente solo un ambiente del segundo piso; que la impugnada concluye erradamente que la demandada no puede ser considerada ocupante precaria por el hecho que tomó posesión luego de presentar la demanda de declaración de unión de hecho, ya que omitió considerarse que el anterior propietario del inmueble *sub litis* Rafael Quispe Vilcapoma les vendió el cuarenta por ciento (40%) de acciones y derechos a título oneroso, siendo inscrito en los Registros Públicos, acto contractual cuyos efectos jurídicos son oponibles frente a terceros, como la demandada, quien erróneamente considera que dicha transferencia habría vulnerado sus derechos; que el sentido de la impugnada hubiera sido otro si realmente se hubiera aplicado el citado principio, al merituar como correspondía la escritura pública y partida registral, específicamente se hubiera considerado que la demandada no tiene ningún vínculo que la ligara con los demandantes, concluyendo que tiene la calidad de ocupante precaria; **B) Los artículos 911, 921 y 923 del Código Civil:** Afirma que la sentencia de vista contraviene dichos artículos al negar su derecho a usar la totalidad de su inmueble; que es suficiente que el juzgador verifique que los demandantes tienen justo título y que la demandada no cuente con vínculo o título que justifique su posesión legítima en el predio para que se declare fundada la demanda; que interpretar los citados artículos en un sentido distinto implica ir contra el espíritu de la norma, más aun cuando la resolución de vista entra a valorar el defecto de los títulos, supuestos que nunca corresponde a un proceso de desalojo sino a uno de nulidad de acto jurídico; que si la Sala Superior hubiera interpretado y aplicado las citadas normas sustantivas, hubiera confirmado la sentencia apelada, pues al declarar improcedente la demanda se les impone forzosamente el argumento de que la demandada tiene vínculo con el anterior propietario y error que están obligados a respetarlo, hecho totalmente ajeno a la realidad; que se incurre en error al considerar que la única vía para obtener la posesión es la acción reivindicatoria, cuando el artículo 121 del Código Civil estipula que los poseedores pueden utilizar las acciones como el desalojo y

207

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

han acreditado estar posesionando la mayor parte del inmueble con la inspección judicial; C) **El artículo 326 del Código Civil:** Alega que la impugnada contraviene normas del derecho de familia, al valorar que la demandada tiene vínculo familiar con una persona que no es parte en el presente proceso, pues se llega a la conclusión errónea que la demandada no es ocupante precaria porque su posesión se justifica en una supuesta unión de hecho con Rafael Quispe Vilcapoma, quien no es parte en el proceso, tampoco se puede arribar a conclusiones forzadas respecto a una unión de hecho de que judicialmente no ha sido reconocido; D) **El artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, los artículos VII del Título Preliminar, 121 y 197 del Código Procesal Civil:** Señala que se ha vulnerado la congruencia procesal, al evidenciarse contradicción a las normas que garantizan el derecho al debido proceso; que al declararse improcedente la demanda se estaría invalidando la presente causa, vulnerándose así el debido proceso y la congruencia procesal; que no se han valorado los medios probatorios ofrecidos y admitidos en el trámite del proceso. A fin de determinar si en el caso concreto se ha infringido lo denunciado, es necesario efectuar el siguiente análisis: Por escrito del folio veintiséis, Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, peticionando que la demandada Regina Comena Céspedes desocupe el ambiente del segundo piso (dormitorio principal con baño incompleto) que habita en el inmueble de su propiedad ubicado en el Jirón Itana número ciento tres, interior, de un área de ciento cuatro punto dieciséis metros cuadrados (104.16m<sup>2</sup>). Como fundamentos de hecho señalan que: a) Conjuntamente con Richard Quispe Vilcapoma son propietarios del citado inmueble y que la demandada lo viene ocupando sin que exista título alguno, motivo por el cual, le cursaron una carta notarial el veinte de mayo de dos mil once; b) Con la escritura pública de reconocimiento de obligaciones de fecha dos de octubre de dos mil nueve, e inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, queda acreditado su título de propiedad respecto al inmueble *sub litis*; c) La demandada tiene el propósito de apropiarse de su vivienda. Por escrito de fojas setenta, la demandada Regina

20

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Comena Céspedes al contestar la demanda señala que: a) No es cierto que los demandantes y Richard Quispe Vilcapoma hayan sido primigenios propietarios del citado inmueble, ya que el comprador primigenio fue su ex conviviente Rafael Quispe Vilcapoma a quien por amor confió la compra del bien, teniendo en cuenta que su ex conviviente realizaba dicho acto jurídico a favor de su futura sociedad de gananciales, por existir una promesa de matrimonio, que a la fecha no se llevó a cabo por la infidelidad de éste; por tal motivo, ha iniciado en vía de acción la declaración de unión de hecho que se viene tramitando ante el Segundo Juzgado Especializado en Familia de Huamanga, bajo el Expediente número 362-2001; b) En tal sentido, la suscrita posee un título justo para posesionar el inmueble materia de desalojo, en razón de que cuando se suscribió la primigenia compra venta la recurrente tenía la condición de conviviente desde enero de dos mil siete hasta diciembre de dos mil diez, por lo tanto, la adquisición del inmueble adquirido dentro de la relación convivencial genera los mismos efectos de la sociedad de gananciales; siendo así, posee un título justo para posesionar el inmueble *sub litis*; c) Viene posesionando el primero, segundo y tercer piso a excepción de tres habitaciones que están en posesión de los demandantes. A fojas ciento veintidós, corre la sentencia de fecha diez de setiembre de dos mil doce que declara fundada la demandada; en consecuencia ordena que la demandada cumpla con desocupar el inmueble *sub litis*, tras concluir que: a) Con la Partida número 11054945, los demandantes acreditan que el inmueble *sub litis* se encuentra bajo el régimen de copropiedad; por lo que, atendiendo al principio de legitimación y teniendo en cuenta que la demandada no ha demostrado que dicha inscripción haya sido invalidada judicialmente, se establece que los demandantes han demostrado ser copropietarios del inmueble, por ende les corresponde ejercer los atributos contenidos en el artículo 923 del Código Civil; b) La demandada no demuestra que cuente con título idóneo que legitime su posesión sobre el inmueble *sub litis*; si bien señala que el inmueble ha sido adquirido primigeniamente por su ex conviviente; sin embargo, no ha cumplido con acreditar la existencia de dicho vínculo convivencial o unión de hecho a fin de

216

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que pueda concluirse de que efectivamente tal situación hubiese generado una comunidad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales, tampoco acredita haber tenido la posesión contractual de compradora o que tenga la calidad de copropietaria del inmueble; c) Si bien la demandada indica haber iniciado un proceso judicial sobre declaración de unión de hecho, empero a la fecha no existe un pronunciamiento de fondo; d) El supuesto conviviente Rafael Quispe Vilcapoma no es titular del bien en litigio, sino los actuales propietarios son los demandantes en el porcentaje que les corresponde; e) Durante la diligencia de inspección judicial se ha llegado a determinar que la demandada viene ocupando un área de veintiun metros cuadrados (21 m<sup>2</sup>) en la parte intermedia del segundo piso del inmueble constituido por dos ambientes. A fojas ciento setenta, obra la sentencia de vista de fecha quince de mayo de dos mil trece que revoca la apelada; y, reformándola la declara improcedente, al concluir que: a) La demandada no puede ser considerada ocupante precaria, por que la justificación del uso y disfrute del bien se sustentan con los medios probatorios mencionados, resaltando el hecho de que tomó posesión del bien el veinticinco de junio de dos mil nueve, conforme al Acta Fiscal de fojas cincuenta y siete, por la unión de hecho con Rafael Quispe Vilcapoma, hijo de los demandantes, fecha anterior a la adquisición de derechos y acciones con las que concurren los demandantes; b) Aunado a ello, numerosas sentencias de la Corte Suprema han resuelto que cuando la detentación que ejerce un pariente, sea cónyuge o hijos, como es el caso de la demandada, se funda el deber legal de asistencia y auxilio, no se trata de precario, pues la detentación está protegida por las normas del Derecho de Familia, que obviamente interfieren en la situación, haciéndola devenir en posesión inmediata con título jurídico. Contra esta última sentencia, el demandante interpone recurso de casación, el que corresponde resolver conforme a los términos en que fue admitido.

211

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

**CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.**- Existiendo denuncias por vicios *in iudicando* e *in procedendo*, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondrá el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida.---

**SEGUNDO.**- Analizando la denuncia contenida en el acápite **D)** que está referida básicamente a la vulneración del derecho a un debido proceso, al carecer la recurrida de una debida motivación y por no valorarse las pruebas. Al respecto, cabe precisar que el derecho al debido proceso es un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, las que incluyen: La tutela jurisdiccional efectiva, la observancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por la ley, la pluralidad de instancias, la motivación y la lógica de las resoluciones, el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción y de contradicción, entre otros); sobre este derecho, el Tribunal Constitucional ha señalado que: "*(...) de conformidad con el artículo 139.3 de la Constitución, toda persona tiene derecho a la observancia del debido proceso en cualquier tipo de procedimiento en el que se diluciden sus derechos, se solucione un conflicto jurídico o se aclare una incertidumbre jurídica*". Estando a lo expuesto, de la revisión de los autos, se puede concluir que en la sentencia de vista se exponen las consideraciones fácticas y jurídicas de forma clara y precisa por la cual el Colegiado Superior fundamenta su decisión para revocar la sentencia apelada y declarar improcedente la demanda, dejando a salvo el derecho para que lo haga valer conforme a ley, decisión que tiene como sustento los medios probatorios señalados en la recurrida, que conforme a lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil han sido valorados en forma conjunta expresando solo las esenciales y determinantes que sustentan dicha decisión; en ese sentido, debe desestimarse este extremo, al no resultar cierto lo denunciado por el impugnante. -----

<sup>1</sup> EXP. N° 00037-2012-PA/TC.

212

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

TERCERO.- En cuanto a la denuncia contenida en el acápite A) es preciso señalar que el artículo 1361 del Código Civil recoge el principio *pacta sunt servanda* el cual significa que los acuerdos entre las partes o pactos deben cumplirse; bajo esa premisa, se aprecia que la instancia de mérito no ha sustentado su decisión basada en un supuesto acuerdo o pacto celebrado entre la demandada y el hijo de los demandantes, ni ha desconocido derecho alguno en favor de éste último que se encuentre reconocido a través de un documento y su consecuente inscripción en los Registros Públicos; por el contrario, de la recurrida que declaró improcedente la demanda y dejó a salvo el derecho de los accionantes para que lo hagan valer en la vía correspondiente, se advierte que la misma se encuentra sustentada con los medios probatorios que obran en autos, las cuales justifican el uso y disfrute de la demandada en el inmueble *sub litis*, motivo por el cual se determina que dicha parte procesal no tiene la condición de ocupante precario; siendo así, corresponde desestimar este extremo. \_\_\_\_\_

CUARTO.- Respecto a las denuncias contenidas en los acápites B) y C) deben ser desestimadas, por cuanto, se advierte que el argumento de los impugnantes está orientado a que en sede casatoria se realice un nuevo análisis de las conclusiones a que arriba la Sala de mérito, quien ha determinado que en el presente caso no se cumple con la segunda condición copulativa que exige el artículo 911 del Código Civil, esto es, que la demandada no tiene la condición de ocupante precario, porque justifica el uso y disfrute del bien con los medios probatorios que obran en autos, resaltando el hecho de que dicha parte tomó posesión del bien el veinticinco de junio de dos mil cinco, conforme lo acredita con el Acta Fiscal de fojas cincuenta y siete donde se deja constancia de la convivencia entre la demandada y Rafael Quispe Vilcapoma, hijo de los demandantes, siendo la fecha de posesión anterior a la adquisición de derechos y acciones con la que concurren los actores; conclusiones cuyo análisis no corresponde realizar a este Supremo Tribunal, ya que el recurso de casación se encuentra limitado solo a cuestiones de puro derecho, conforme a lo previsto en el artículo 384 del Código Procesal Civil. \_\_\_\_\_

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA



CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Por tales fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe, a fojas ciento ochenta y seis; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha quince de mayo de dos mil trece, obrante a fojas ciento setenta, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Susana Vilcapoma de Quispe y otro con Regina Comena Céspedes, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.

S.S.

TELLO GILARDI

HUAMANÍ LLAMAS

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

Cgv/Jgii/Rcd

D<sup>R</sup>. ALVARO CÁCERES PRADO  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

LA SEÑORA JUEZA SUPREMA TELLO GILARDI SE ADHIERE AL VOTO EN MINORÍA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS CABELLO MATAMALA Y MIRANDA MOLINA: =====

Por los siguientes fundamentos: -----

PRIMERO.- Que, es pertinente indicar que el artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular del dominio del bien inmueble cuya desocupación se solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual

214

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

alguna entre el demandante y el emplazado; y c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte demandada. -----

**SEGUNDO.-** Que, el inmueble del cual se pretende desalojar a la emplazada fue adquirido por Rafael Quispe Vilcapoma (hijo de los actores) en el mes de junio de dos mil nueve<sup>2</sup>, siendo dicha data coincidente con el inicio del periodo convivencial sostenido entre el hijo de los actores con la emplazada, tal como se señala en el Acta Fiscal -ver folios cincuenta y siete-, razón por la cual es evidente que su ingreso al predio, se produjo en circunstancias de la compra efectuada por su pareja. -----

**TERCERO.-** Que, si bien solo figura como comprador Rafael Quispe Vilcapoma, no se puede desconocer el caudal probatorio<sup>3</sup> referido a préstamos asumidos por la emplazada, que son anteriores a la adquisición del bien por parte de su conviviente, los cuales acreditarían su aporte económico en la compra realizada que podría llevarnos a un régimen convivencial o de copropiedad sobre el mismo, en tal virtud, no corresponde estimar la demanda, pues la emplazada exhibe un título que justificaría su posesión; en consecuencia, no se configura la causal de precariedad, prevista en el artículo 911 del Código Civil para que proceda el desalojo.

Por estas razones, **MI VOTO** es porque se declare: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe; en consecuencia **NO SE CASE** la sentencia de vista de fecha quince de mayo de dos mil trece; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los

<sup>2</sup> ver ficha registral a folios dieciséis.  
<sup>3</sup> Ver folios cincuenta a cincuenta y seis.

215

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

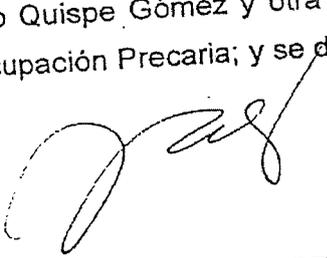
CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

seguidos por Emigerio Quispe Gómez y otra con Regina Comena Céspedes,  
sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y se devuelva.-

S.

TELLO GILARDI

Jah



EL VOTO EN MINORÍA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS  
VALCÁRCEL SALDAÑA, CUNYA CELI Y CALDERÓN PUERTAS, ES COMO  
SIGUE: =====

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por  
Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe<sup>4</sup>, contra la sentencia  
de vista (Resolución número quince)<sup>5</sup> de fecha quince de mayo de dos mil  
trece, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho,  
que revoca la apelada (Resolución número ocho)<sup>6</sup> de fecha diez de setiembre  
de dos mil doce, que declaró fundada la demanda, y reformándola declara  
improcedente la misma; en los seguidos por Emigerio Quispe Gómez y Susana  
Vilcapoma de Quispe contra Regina Comena Céspedes, sobre Desalojo por  
Ocupación Precaria. -----

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE  
EL RECURSO: Esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de  
casación propuesto, mediante resolución de fecha veinticuatro de setiembre de  
dos mil trece<sup>7</sup>, por la causales de infracción normativa procesal de los  
incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, del  
artículo VII del Título Preliminar, y artículos 121 y 197 del Código Procesal  
Civil; e infracción normativa material de los artículos 911, 921, 923 y 326  
del Código Civil, respecto de las cuales se alega: a) Infracción del principio  
del *Pacta Sunt Servanda*.- Sostienen que han adquirido el inmueble *sub litis* a  
título oneroso, en fecha anterior al inicio del proceso sobre declaración de  
unión de hecho que sostiene maliciosamente la demandada y mucho antes de

<sup>4</sup> Ver de folios ciento ochenta y seis a ciento noventa y siete.

<sup>5</sup> Ver de folios ciento setenta a ciento setenta y seis.

<sup>6</sup> Ver de folios ciento veintidós a ciento veintisiete.

<sup>7</sup> Ver de folios treinta y nueve a cuarenta y tres del cuadernillo de casación.

20

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que ésta ingresara a posesionar parte del predio; que es falso que Rafael Quispe Vilcapoma y la demandada hayan puesto conjuntamente un centavo para la adquisición o compra del inmueble *sub litis*; que han demostrado que están en posesión de la mayor parte del inmueble *sub litis*, conforme se acredita con la inspección judicial, mientras que la demandada ocupa precariamente solo un ambiente del segundo piso; que la impugnada concluye erradamente que la demandada no puede ser considerada ocupante precaria por el hecho que tomó posesión luego de presentar la demanda de declaración de unión de hecho, ya que omitió considerarse que el anterior propietario del inmueble *sub litis* Rafael Quispe Vilcapoma les transfirió el cuarenta por ciento (40%) de acciones y derechos a título oneroso, siendo inscrito en los Registros Públicos, acto contractual cuyos efectos jurídicos son oponibles frente a terceros, como la demandada, quien erróneamente considera que dicha transferencia habría vulnerado sus derechos; que el sentido de la impugnada hubiera sido otro si realmente se hubiera aplicado el citado principio, al merituar como correspondía la Escritura Pública y Partida Registral, específicamente se hubiera considerado que la demandada no tiene ningún vínculo que la ligara con los demandantes, concluyendo que tiene la calidad de ocupante precaria; b) **Infracción normativa de los artículos 911, 921 y 923 del Código Civil.**- Sostiene que la sentencia de vista contraviene dichos artículos, al negar su derecho a usar la totalidad de su inmueble; que es suficiente que el juzgador verifique que los demandantes tienen justo título y que la demandada no cuente con vínculo o título que justifique su posesión legítima en el predio para que se declare fundada la demanda; que interpretar los citados artículos en un sentido distinto implica ir contra el espíritu de la norma, más aun cuando la resolución de vista entra a valorar el defecto de los títulos, supuestos que nunca corresponden a un proceso de desalojo sino a uno de nulidad de acto jurídico; que si la Sala Superior hubiera interpretado y aplicado las citadas normas sustantivas, hubiera confirmado la sentencia apelada, pues al declarar improcedente la demanda se les impone forzosamente el argumento de que la demandada tiene vínculo con el anterior

212

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



propietario y error que están obligados a respetarlo, hecho totalmente ajeno a la realidad; que se incurre en error al considerar que la única vía para obtener la posesión es la acción reivindicatoria, cuando el artículo 121 del Código Civil estipula que los poseedores pueden utilizar las acciones como el desalojo y han acreditado estar posesionando la mayor parte del inmueble con la inspección judicial; c) **Infracción normativa material del artículo 326 del Código Civil.**- Alega que la impugnada contraviene normas del Derecho de Familia, al valorar que la demandada tiene vínculo familiar con una persona que no es parte en el presente proceso, pues se llega a la conclusión errónea que la demandada no es ocupante precaria porque su posesión se justifica en una supuesta unión de hecho con Rafael Quispe Vilcapoma, quien no es parte en el proceso, tampoco se puede arribar a conclusiones forzadas respecto a una unión de hecho que judicialmente no ha sido reconocida; d) **Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, artículo VII del Título Preliminar, y artículos 121 y 197 del Código Procesal Civil.**- Señala que se ha vulnerado la congruencia procesal, al evidenciarse contradicción a las normas que garantizan el derecho al debido proceso; que al declararse improcedente la demanda se estaría invalidando la presente causa, vulnerándose así el debido proceso y de congruencia procesal; que no se han valorado los medios probatorios ofrecidos y admitidos en el trámite del proceso.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.**- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO.**- Respecto a la causal denunciada por infracción normativa, según Monroy Cabra: "Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso..."<sup>8</sup>. A decir de De Pina: "El recurso de

<sup>8</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo. Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página trescientos cincuenta y nueve.

21

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento<sup>9</sup>. En ese sentido Escobar Fornos señala: "Es cierto que todas las causales suponen una violación de ley, pero esta violación úede darse en la forma o en el fondo"<sup>10</sup>.

**TERCERO.-** Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal de normas que garantizan el derecho a un debido proceso y por infracción normativa material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

**CUARTO.-** Sobre el caso que nos atañe corresponde efectuar previamente un breve resumen de la controversia de su propósito. Así tenemos: i) Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe interponen demanda<sup>11</sup> de desalojo por ocupación precaria, peticionando que Regina Comena Céspedes

<sup>9</sup> De Pina, Rafael. Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940. página doscientos veintidós

<sup>10</sup> Escobar Fornos, Iván. Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, página doscientos cuarenta y uno.

<sup>11</sup> Ver de folios veintiséis a veintinueve.

219

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

desocupe el ambiente del segundo piso (dormitorio principal con baño incompleto) que habita en el inmueble de su propiedad ubicado en el Jirón Itana número ciento tres (103) interior de un área de ciento cuatro punto dieciséis metros cuadrados (104.16 m<sup>2</sup>). Como fundamentos de hecho señalan lo siguiente: a) Conjuntamente con Richard Quispe Vilcapoma son propietarios del citado inmueble y que la demandada lo viene ocupando sin que exista título alguno, motivo por el cual, le cursaron una carta notarial el veinte de mayo de dos mil once; b) Con la Escritura Pública de Reconocimiento de Obligaciones de fecha dos de octubre de dos mil nueve e inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, queda acreditado su título de propiedad respecto al inmueble *sub litis*; c) La demandada tiene propósito de apropiarse de su vivienda. ii) Regina Comena Céspedes al contestar<sup>12</sup> la demanda señala lo siguiente: a) No es cierto que los demandantes y Richard Quispe Vilcapoma hayan sido primigenios propietarios del citado inmueble, ya que el comprador primigenio fue su ex conviviente Rafael Quispe Vilcapoma, a quien por amor confió la compra del bien, teniendo en cuenta que su ex conviviente realizaba dicho acto jurídico a favor de su futura sociedad de gananciales, por existir una promesa de matrimonio, que a la fecha no se llevó a cabo por la infidelidad de éste, por tal motivo, ha iniciado en vía de acción la declaración de unión de hecho que se viene tramitando ante el Segundo Juzgado Especializado en Familia de Huamanga de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, bajo el Expediente número 362-2011; b) En tal sentido, la suscrita posee un título justo para posesionar el inmueble materia de desalojo, en razón a que cuando se suscribió la primigenia compraventa la demandada tenía la condición de conviviente desde enero de dos mil siete hasta diciembre de dos mil diez, por lo tanto, la adquisición del inmueble dentro de la relación convivencial genera los mismos efectos de la sociedad de gananciales; siendo así, posee un título justo para posesionar el inmueble *sub litis*; c) Viene posesionando el primero, segundo y tercer piso a excepción de tres habitaciones que están en posesión de los demandantes. iii) El Primer Juzgado Especializado en lo Civil de

<sup>12</sup> Ver de folios setenta a setenta y seis.

220

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Huamanga de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, expide sentencia en primera instancia (Resolución número ocho)<sup>13</sup> de fecha diez de setiembre de dos mil doce, que declara fundada la demandada; en consecuencia ordena que la demandada cumpla con desocupar el inmueble *sub litis*, tras concluir que: a) Con la Partida número 11054945, los demandantes acreditan que el inmueble *sub litis* se encuentra bajo el régimen de copropiedad, por lo que, atendiendo al principio de legitimación y teniendo en cuenta que la demandada no ha demostrado que dicha inscripción haya sido invalidada judicialmente, se establece que los demandantes han demostrado ser copropietarios del inmueble, por ende les corresponde ejercer los atributos contenidos en el artículo 923 del Código Civil; b) La demandada no demuestra que cuente con título idóneo que legitime su posesión sobre el inmueble *sub litis*; si bien señala que el inmueble ha sido adquirido primigeniamente por su ex conviviente; sin embargo, no ha cumplido con acreditar la existencia de dicho vínculo convivencial o unión de hecho a fin de que pueda concluirse que efectivamente tal situación hubiese generado una comunidad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales, tampoco acredita haber tenido la posesión contractual de compradora o que tenga la calidad de copropietaria del inmueble; c) Si bien la demandada indica haber iniciado un proceso judicial sobre declaración de unión de hecho, empero a la fecha no existe un pronunciamiento de fondo; d) El supuesto conviviente Rafael Quispe Vilcapoma no es titular del bien en litigio, sino los actuales propietarios son los demandantes en el porcentaje que les corresponde; e) Durante la diligencia de inspección judicial se ha llegado a determinar que la demandada viene ocupando un área de veintiún metros cuadrados (21 m<sup>2</sup>) en la parte intermedia del segundo piso del inmueble constituido por dos ambientes. iv) La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, mediante sentencia de vista (Resolución número quince)<sup>14</sup> de fecha quince de mayo de dos mil trece, revoca la apelada; y, reformándola la declara improcedente, al concluir que: a)

<sup>13</sup> Ver de folios ciento veintidós a ciento veintisiete.

<sup>14</sup> Ver de folios ciento setenta a ciento setenta y seis.

221

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

La demandada no puede ser considerada ocupante precaria, porque la justificación del uso y disfrute del bien, se sustentan con los medios probatorios mencionados, resaltando el hecho que tomó posesión del bien el veinticinco de junio de dos mil nueve, conforme al acta fiscal<sup>15</sup>, por la unión de hecho con Rafael Quispe Vilcapoma, hijo de los demandantes, fecha anterior a la adquisición de derechos y acciones con los que concurren los demandantes; b) Aunado a ello, numerosas sentencias de la Corte Suprema de Justicia de la República han resuelto que cuando la detentación que ejerce un pariente, sea cónyuge o hijos, como es el caso de la demandada, se funda en el deber legal de asistencia y auxilio, por lo que no se trata de precario, pues la detentación está protegida por las normas del Derecho de Familia, que obviamente interfieren en la situación, haciéndola devenir en posesión inmediata con título jurídico.

**QUINTO.-** El debido proceso regulado como garantía constitucional, consagrada en el inciso 3 del artículo 139<sup>16</sup> de la Constitución Política del Perú, es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho – *incluyendo el Estado* – que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, *"por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa"*<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Ver de folios cincuenta y siete a cincuenta y ocho.

<sup>16</sup> Artículo 139.- Principios de la Administración de Justicia Son principios y derechos de la función jurisdiccional: Inciso 3.- La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

<sup>17</sup> (Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, página diecisiete).

222

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

En ese sentido, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad, razonabilidad de las resoluciones, y el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros. ----

SEXTO.- El principio de la motivación de los fallos judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el inciso 5 del artículo 139<sup>18</sup>, de la Constitución Política del Perú, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que "el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso"<sup>19</sup>.

SÉTIMO.- Bajo dicho contexto, la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un principio y un derecho de la función jurisdiccional, y debe ser el resultado del razonamiento jurídico que efectúa el juzgador sobre

<sup>18</sup> Artículo 139.- Principios de la Administración de Justicia: Son principios y derechos de la función jurisdiccional: Inciso 5.- La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.  
<sup>19</sup> Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 04295-2007-PHC/TC.

203

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA



CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

la base de los hechos acreditados en el proceso (los que forman convicción sobre la verdad de ellos) y la aplicación del derecho objetivo. Sin embargo, cuando dicho razonamiento jurídico viola las reglas de la lógica en su estructura se incurre en lo que se denomina como "error in cogitando" o de incoherencia.

**OCTAVO.**- A su vez, el principio precedente de motivación de los fallos judiciales tiene como vicio procesal dos manifestaciones: 1) La falta de motivación y 2) La defectuosa motivación, la cual a su vez se divide en tres agravios procesales: a) Motivación aparente; b) Motivación insuficiente; y c) Motivación defectuosa en sentido estricto; en ese sentido y coincidiendo con la doctrina, la motivación aparente, se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; la motivación insuficiente, que se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente y la motivación defectuosa, se presenta cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia.

**NOVENO.**- En materia probatoria el derecho a la utilización y valoración de los medios de prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado.

**DÉCIMO.**- Precisamente regulando este derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al Juez, en los términos que señalan los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil, la obligación de, en atención a la finalidad de la prueba, valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral; por lo que es responsabilidad del

224

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez, que solo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso. -----

DÉCIMO PRIMERO.- La Sala Superior al expedir la recurrida, ha infringido el marco jurídico aquí delimitado, al no haber compulsado adecuadamente de manera conjunta y razonada las pruebas presentadas por los accionantes; pues no ha valorado adecuadamente la Partida Registral número 11054945, la Carta Notarial<sup>20</sup> y el Testimonio (Escritura número quinientos treinta y uno)<sup>21</sup>; limitándose a señalar que la demandada tiene justificación para poseer, sin tener en cuenta la naturaleza del proceso de desalojo en el que el tema en controversia radica en determinar que el accionante acredite tener derecho a que se le restituya la posesión del bien cuya desocupación persigue y que la parte demandada carezca de título que justifique su posesión. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Lo expuesto, constituye razón más que suficiente para que la Corte de Casación no pueda estar impedida de revisar la actividad procesal en materia de la prueba cuando se ignoran hechos relevantes de la controversia, como ha sucedido en el presente caso, en el que se ha ingresado a un estadio de ilegitimidad por inobservancia integral, conjunta y razonada del material probatorio de la *litis*, que conecta uno de los parámetros insoslayables en materia casatoria, es decir, el poder advertir en una prospección teleológica de la *litis* si habido o no una adecuada y respetuosa observancia de la norma adjetiva de relación de la controversia. -----

DÉCIMO TERCERO.- Al haberse atendido y proveído la infracción normativa procesal denunciada, debe ampararse el recurso de casación y proceder conforme a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil. -----

<sup>20</sup> Ver a folio veintitrés.

<sup>21</sup> Ver de folios siete a nueve.

225

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

**CASACIÓN 2693-2013  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 1 artículo 396 del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es por que se declare: **FUNDADO** recurso de casación interpuesto por Emigerio Quispe Gómez y Susana Vilcapoma de Quispe<sup>22</sup>; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista (Resolución número quince)<sup>23</sup> de fecha quince de mayo de dos mil trece, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, **SE ORDENE** el reenvío de los autos a dicho órgano superior a fin de que expida nueva resolución con arreglo a ley; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Emigerio Quispe Gómez y otra con Regina Comena Céspedes, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *se devuelvan.-*

**S.S.**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

FCC

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO**  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

<sup>22</sup> Ver de folios ciento ochenta y seis a ciento noventa y siete  
<sup>23</sup> Ver de folios ciento setenta a ciento setenta y seis.