



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL

N° 440-2015



**PRESENTADO POR
JOSUE HAITIEN CHANG ACEVEDO**

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

LIMA – PERÚ

2020



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

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



USMP
UNIVERSIDAD
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

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

MATERIA : DESALOJO

NÚMERO DE EXPEDIENTE : 440-2015

DEMANDANTE : HECTOR QUISPE RIOS

DEMANDADOS : VICTOR RAUL ESPINOZA
CALDERON Y LUISA OLIVARES
DE ESPINOZA

LITISCONSORTE : LUZ MARINA ESPINOZA O.

BACHILLER : JOSUE HAITIEN CHANG
ACEVEDO

CÓDIGO : 20013145797

LIMA – PERÚ

2020

ÍNDICE GENERAL

1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	3
1.1. Inicio del proceso judicial y petitorio	3
1.2. Hechos expuestos por el demandante	3
1.3. Hechos expuestos por los demandados	3
1.4. Hechos expuestos por el litisconsorte	5
2. IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	5
2.1. No se han toma en cuenta las reglas vinculantes del IV Pleno Casatorio Civil, respecto a la conclusión del contrato de arrendamiento.	5
2.2. La inscripción como contribuyente no significa que se ejerza la posesión sin la calidad de precario.	6
2.3. Error in iudicando – mala apreciación de una cuestión de hecho o de derecho	7
2.4. ¿Se debieron de actuar pruebas de oficio?	9
3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	11
3.1. SENTENCIA N° 040-2017-CI.....	11
3.2. SENTENCIA DE VISTA N° 056-2018	18
3.3. CASACIÓN N° 1344-2018	22
4. CONCLUSIONES	26
5. BIBLIOGRAFÍA	27
6. ANEXOS.....	27

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

1.1. Inicio del proceso judicial y petitorio

El 16 de marzo del 2015, el señor Héctor Quispe Ríos interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza. Solicitando como única pretensión, la restitución de la posesión de 4 habitaciones, un pequeño patio, cocina y baño, ubicados dentro de del inmueble de su propiedad signado como sub lote 4 o como Avenida Capitán Novoa N° 107.

1.2. Hechos expuestos por el demandante

El recurrente, Héctor Quispe Ríos (en adelante el demandante), manifiesta ser propietario del inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar, Mz. D3, Sub lote 4, signado también como Avenida Capitán Novoa N° 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N° P06263040 de los Registros Públicos de esta Ciudad, como aparece de la Copia Literal otorgada por la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa.

Hace mención que los demandados ocupan el inmueble de su propiedad, sin que les asista ningún derecho y sin pagar ninguna suma por concepto alguno y menos de arrendamiento, por lo que tienen la condición de precarios; ocasionándole daños y perjuicios al privarlo de su derecho de usufructuar la parte del bien que ocupan.

Por este motivo, es que el demandante recurrió al Centro de Conciliación Extrajudicial PROPAZ, invitando a los demandados a conciliar; sin embargo, al no llegar a alguna fórmula conciliatoria, es que, la conciliación fracasa. Es así, que posteriormente cursa carta notarial a los ahora demandados, y no al no obtener respuesta por parte de ellos, es que se ve obligado a iniciar el presente proceso.

1.3. Hechos expuestos por los demandados

Los emplazados, Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza (en adelante los demandados), contestan la demanda para que esta, en su oportunidad sea declarada improcedente o infundada. Respecto a los hechos expuestos por el demandante, se pronuncian bajo los siguientes argumentos: (i) Que, no es cierto que el demandante sea el

único propietario del inmueble materia de proceso, pues tiene la condición de copropietario junto con su hermano Percy Quispe Ríos, y los recurrentes, en mérito de documentos celebrados de mutuo acuerdo en los que constan los porcentajes debidamente establecidos. (ii) Que, no es cierto que estén ocupando el inmueble materia de Litis sin derecho alguno, dado que no tienen la condición de ocupantes precarios. (iii) Que, no es cierto que le estén provocando perjuicio al demandante, muy al contrario, les está ocasionando agravio porque la presente demanda tiene la finalidad de ocultar la realidad jurídica y los antecedentes de la propiedad y posesión del inmueble.

Los hechos en los que fundamentan su defensa, son los siguientes:

Primero, que no son ocupantes precarios, porque cuentan con documentos que justifican su posesión, en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado con el padre del demandante don Pedro Quispe Guerola, de manera que, tienen la condición de arrendatarios, y que incluso cuentan con recibos de pagos por concepto de rentas. Al fallecimiento de don Pedro Quispe Guerola, manifiestan haber continuado realizando el pago de la renta al ahora demandante y a su hermano Percy Quispe Ríos, los mismos que nunca les han entregado recibos de pagos, debido a que no querían abonar los impuestos a la SUNAT, por este motivo, solo firmaban en un cuaderno por el concepto del pago del arrendamiento.

Posteriormente, con Percy Quispe Ríos, celebran una transferencia de acciones y derechos hereditarios con fecha 08 de junio de 2013, en donde les transfieren el 25% de sus derechos y acciones sobre el inmueble, de este modo, no solo tienen la condición de arrendatarios, sino, que también han llegado a constituirse en copropietarios del inmueble sub Litis. Por otra parte, alegan que si bien es cierto han continuado pagando la renta, lo hicieron a petición de Percy Quispe para de esta manera evitar problemas con su hermano Héctor a quien, a quien según él debía dinero, no obstante, todo esto no era cierto.

Refieren que los hermanos Héctor y Percy Quispe Ríos efectuaron el trámite de la sucesión intestada de su padre y que postreramente procedieron con la subdivisión del inmueble; sin embargo, esto no significa que hayan perdido la condición de arrendatarios y copropietarios.

Los demandados precisan que el inmueble materia del presente proceso, cuenta con dos ingresos. Por un lado, colinda con la Avenida República, y por el otro, colinda con la Calle

Capitán Novoa; no obstante, se trata del mismo inmueble. Además, agregan que Percy Quispe Ríos no solo les ha vendido parte de sus derechos hereditarios del inmueble, también han celebrado con él un contrato de mutuo en presencia del ahora demandante, por lo que, al no poder devolver el dinero prestado, se reintegra precisamente el mismo monto para la compra de derechos y acciones hereditarios ya mencionados.

1.4. Hechos expuestos por el litisconsorte

Por su parte, Luz Marina Espinoza Olivares, hija de los demandados, se apersona al proceso como litisconsorte necesario, señalando que hace suyos los argumentos de defensa tanto de hecho como de derecho invocados por los demandados en la contestación de la demanda.

Además, ofrece medios probatorios documentales tales como pagos de servicios, recibos de pago de impuesto predial, declaración de autovalúo y una solicitud de informe que debe de prestar la municipalidad de Mariano Melgar con la finalidad de demostrar que los demandados son propietarios en virtud de la inscripción del registro de contribuyentes.

2. IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

2.1. No se han toma en cuenta las reglas vinculantes del IV Pleno Casatorio Civil, respecto a la conclusión del contrato de arrendamiento.

El A Quo, al resolver el segundo punto controvertido relacionado a establecer la calidad en la que los demandados vienen ocupando el inmueble sub Litis, erróneamente considera que el contrato de arrendamiento presentado por los demandados, al no haber sido cuestionado sigue desplegando su eficacia probatoria. Sin embargo, tal afirmación no solo es falsa, sino que se estaría sobrentendiendo que el contrato de arrendamiento celebrado entre los demandados y Pedro Quispe Guerola (padre del demandante) seguiría vigente.

El juez no ha tenido en cuenta el criterio 5.2¹ contenido en el IV pleno casatorio ni lo establecido en el artículo 1700^{o2} y 1704^o del Código Civil, al no considerar que con el

¹ Criterio 5.2 contenido en el IV Pleno Casatorio Civil: Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704^o del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.

² Artículo 1700 del Código Civil: Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tacita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas

requerimiento de restitución del bien, tal como se corrobora de la invitación a conciliar, el contrato de arrendamiento concluye, volviendo precarios a los demandados.

✓ **Breve concepto de posesión precaria**

Debido a que el presente proceso es de desalojo por ocupación precaria, resulta necesario desarrollar una somera definición del poseedor precario. De acuerdo con el art. 911^{o3} del c.c. *“la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título o cuando el que se tenía ha fenecido”*. De esta premisa podemos inferir que la posesión precaria es una variante de la posesión ilegítima, toda vez que el ocupante del bien no cuenta con título que justifique su posesión en el inmueble.

La posesión ilegítima dependiendo de la circunstancia en que se esté poseyendo, se clasificara en ilegítima de buena o de mala fe. Tendrá buena fe cuando la posesión se ejerza bajo la creencia o apariencia de legitimidad, esto quiere decir de un título pero que no produzca efectos por ser ineficaz o inválido; por su parte, será de mala fe cuando la posesión se ejerza sin título alguno (Avendaño J. y Avendaño, 2017).

Ahora, sin importar que la posesión ilegítima se esté ejerciendo de buena fe, es decir, en mérito de un título viciado, devendrá en precario frente a quien ostente un título legítimo que le permita requerir la restitución del inmueble.

Por último, los supuestos más frecuentes de posesión precaria se encuentran establecidos como doctrina jurisprudencial en el IV Pleno Casatorio Civil.

2.2. La inscripción como contribuyente no significa que se ejerza la posesión sin la calidad de precario.

El A quo, nuevamente incurre en error por considerar que la inscripción del demandado Víctor Raúl Espinoza Calderón como contribuyente en la Municipalidad de Mariano Melgar, no lo vuelve poseedor precario, en otras palabras, que su posesión se ajusta a derecho, tal como se advierte del Décimo Considerando de la sentencia, cuyo texto es el siguiente:

estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.
³ Artículo 911 del Código Civil: La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

“...que en fojas ciento cincuenta y tres obra el oficio remitido por la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar informando que Víctor Raúl Espinoza Calderón se encuentra registrado como contribuyente del predio ubicado en calle Capitán Novoa s/n primera cuadra, declarando desde el año 2015, con código 29277036; de todo lo cual se corrobora que los demandados no tienen la calidad de precarios...”

Al respecto, lo señalado por el juez resulta falso, porque la inscripción en el registro de contribuyentes no implica el reconocimiento de ningún derecho real sobre el inmueble, por lo contrario, este registro solo tiene carácter administrativo, cuya finalidad es la de recaudar el impuesto predial. Es más, quien se considere contribuyente no tiene la obligación de acreditar el dominio del inmueble, así lo ha establecido el Tribunal Fiscal en la RTF N° 7652-7-2008:

“Las normas que regulan el IP no han establecido la obligación del declarante que se considera contribuyente de acreditar la propiedad del predio objeto del impuesto, razón por la cual la Administración Tributaria no podría negarse a recibir sus declaraciones juradas ni sus pagos”.

Como se advierte, para la inscripción en el registro de contribuyentes no es necesario acreditar la propiedad del inmueble, solo considerarse obligado a contribuir, lo que evidencia que la inscripción en este registro no puede ser considerada como un modo de formalización del derecho de propiedad. Sin Perjuicio de lo señalado, el propietario del inmueble puede presentar documentación que acredite el dominio del inmueble y del mismo modo, acceder al registro de contribuyentes.

2.3. Error in iudicando – mala apreciación de una cuestión de hecho o de derecho

El error in iudicando o también conocido como error de juicio, está conformado por una mala apreciación de cuestiones de hecho o de derecho, y estas, se ven reflejadas en las conclusiones a las que llega el juzgador. La cuestión de derecho, está referida a que el error se encuentra en la interpretación o aplicación del derecho, ya sea de carácter material o sustantivo, al caso en concreto; mientras que la cuestión de hecho, se refiere a la deficiente

valoración de los medios probatorios o de la falta de corroboración de los hechos alegados (cavani, 2018).

Ahora, del contenido de la sentencia de primera instancia, se puede apreciar que el juez ha incurrido en varios errores in iudicando de derecho sustantivo, tales como inaplicación del Art. 1700° c.c. (conclusión del contrato de arrendamiento); la interpretación errónea del Art. 911° c.c. (posesión precaria); y de igual forma, en la inaplicación de la doctrina jurisprudencial contenida en el IV Pleno Casatorio Civil. Sin embargo, podemos advertir que el juez también ha incurrido en error in iudicando *in factum*, al no valorar correctamente los medios probatorios, como se advierte de la deficiente valoración de la solicitud de inscripción al registro de contribuyentes a nombre del demandado Víctor Raúl Espinoza Calderón y del informe solicitado por la litisconsorte Luz Marina Espinoza Olivares a la Municipalidad de Mariano Melgar contenido en el oficio no 059-2016-GAT-MDMM.

Como bien hemos señalado, el juez no ha valorado correctamente los medios probatorios, y esto en virtud, de que no ha tomado en cuenta la fecha de la solicitud de inscripción a nombre del demandado en el registro de contribuyentes con las fechas relevantes del proceso. Si bien es cierto, que en el informe contenido en el OFICIO NO 059-2016-GAT-MDMM la Municipalidad de Mariano Melgar señala como contribuyentes del inmueble materia sub Litis al demandante Héctor Quispe Ríos y al demandado Víctor Raúl Espinoza Calderón, este último es contribuyente desde el año 2015, año en que se inició el proceso de desalojo. Al A Quo no solo no le pareció sospechoso esto, sino que tampoco verificó la fecha de la solicitud en el registro de contribuyentes (25/09/2015), fecha que es posterior a la interposición de la demanda (16/03/2015) como de la contestación de la misma (23/07/2015). Al ser la inscripción en el registro de contribuyentes posterior a los actos procesales señalados, el juez debió de advertir la mala fe de los demandados cuya intención no era otra que inducirlo a error.

Por estos motivos, y de acuerdo con lo establecido en el art. 197^{o4} del C.P.C., se aprecia que el juez no ha valorado los medios probatorios de forma conjunta ni ha hecho buen uso de su apreciación razonada.

⁴ Artículo 197 del Código Civil: Todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

En ese sentido, para entender mejor el contenido del art. 197°, es necesario revisar lo establecido en la Casación Nro. 1882-2014 Junín⁵ sobre desalojo por ocupación precaria:

Sexto. - (...) nuestro ordenamiento procesal ha acogido el “sistema de la apreciación razonada de la prueba” a mérito del cual el juzgador se encuentra en libertad de asumir convicción respecto a su propio análisis de las pruebas actuadas en el proceso sujetándose a las reglas de la lógica jurídica, expresando criterios objetivos, razonables y veraces con la actividad probatoria desplegada y sustentada en la experiencia y en la técnica que el juzgador considere aplicable al caso (...)

2.4. ¿Se debieron de actuar pruebas de oficio?

En primera instancia, pese haberse realizado la inspección judicial de parte sobre el inmueble materia de desalojo, el juez, llega a la conclusión de que, al no haberse inscrito la declaratoria de fábrica, no se puede acreditar que los ambientes materia de restitución, se encuentren dentro de la propiedad exclusiva del demandante o dentro del inmueble colindante, en el que existe copropiedad entre el demandante, su hermano y los demandados (el demandante no es copropietario del sub lote 4-A, como lo demostraremos más adelante). En ese sentido, cabe preguntarse si la actuación de medios probatorios de oficio, hubiesen sido determinantes para generar convicción en el juez respecto a la titularidad del demandante sobre los ambientes que pretende recuperar.

De acuerdo con el art. 194° del c.c. la actuación de la prueba de oficio en el proceso, es de carácter excepcional, por ese motivo, no constituye una obligación del juez su actuación y solo serán ordenadas cuando los medios probatorios aportados por las partes resulten insuficientes para generar convicción en el juez, siempre que la fuente de prueba haya sido citada por los intervinientes en el proceso, de esta manera se evitará remplazar a las partes en su carga probatoria.

Al respecto, queda claro que el juez pudo ordenar la actuación de pruebas de oficio, pero **¿acaso era tan necesaria la actuación de estas?**, desde mi punto de vista no, por los siguientes motivos:

⁵ Casación 1882-2014 Junín. Publicada en el diario oficial “El peruano” el 02.05.2016.

- ✓ El derecho de propiedad del demandante sobre el sub lote 4 se encuentra inscrito, tal como se observa de la revisión de la partida electrónica N° P06263040.
- ✓ Asimismo, de la revisión de la acotada partida también se observa el área del inmueble como sus colindancias, entre las que se aprecian el sub lote 4-A.
- ✓ Si bien es cierto, no hay una declaratoria de edificación o de fábrica inscrita; no obstante, los medios probatorios aportados al proceso resultan suficientes para acreditar que los ambientes materia de restitución se encuentran dentro de la propiedad exclusiva del demandante, tal como se aprecia del plano de subdivisión del sub lote 4 y del croquis del mismo inmueble, corroborado con la inspección judicial de parte.

Sin embargo, el juez, no toma en cuenta estos motivos y considera que la titularidad del demandante está parcialmente acreditada por no contar con la declaratoria de fábrica. En ese sentido, y con la finalidad de que el juez no declare infundada la demanda, ¿Qué otro medio probatorio hubiese ordenado su actuación? En este punto, solo nos quedaría la **pericia**, que podría ser determinante para resolver cualquier litigio en el que se discutan inexactitudes respecto a las dimensiones del predio y de los inmuebles colindantes o en las que el derecho de propiedad del recurrente no se encuentre inscrito y exista dudas sobre sus dimensiones; no obstante, esto no ocurre en el presente proceso, por lo que la actuación de la pericia tampoco era tan necesaria, por los siguientes motivos:

- ✓ Nunca fue materia de debate la inexactitud del área de los dos predios.
- ✓ El juez declaró parcialmente acreditada la titularidad del demandante debido a la ausencia de la declaratoria de fábrica. Lo que significa, que la decisión del juez se realizó en base a la ausencia de acreditación del contenido del inmueble y no de una posible inexactitud de sus dimensiones.
- ✓ Si la decisión tuvo como sustento la ausencia de la acreditación del contenido del inmueble, esto se pudo haber corroborado con una inspección judicial; sin embargo, ya se había realizado una inspección judicial de parte, sin que esta le genere certeza al juez.

Por estos motivos, llego a la conclusión de que, si bien el juez pudo optar por ordenar la actuación pruebas de oficio, estos no hubiesen sido necesarios, debido a que una buena valoración de los medios probatorios aportados por las partes, hubiesen sido suficientes para acreditar la titularidad del demandante.

Por último, debemos dejar claro que, si bien en el presente proceso no eran necesarias la actuación de pruebas de oficio, esto no significa que el uso de estas, no sea indispensables para resolver conflictos de desalojo o de otros procesos que versen sobre derechos reales. Esta idea la podemos ver reflejada en la décima regla vinculante del X Pleno Casatorio civil:

“En los procesos relacionados con derechos reales, el juez puede utilizar especialmente como prueba de oficio: i) inspección judicial en el bien materia de debate; ii) prueba pericial para identificar correctamente el inmueble, su ubicación, sus dimensiones, numeración, colindancias, superposiciones, entre otros; iii) documentos consistentes en a) partida registral y/o título archivado del bien emitido por Registros Públicos o registro análogo; b) certificado catastral expedido por SUNARP donde precise que el predio no está inscrito independientemente ni que pertenece a uno de mayor extensión; c) copia literal íntegra de la partida registral en caso de haber superposición registral; d) cualquier otra información registral, notarial o a cargo de algún funcionario público, que resulte relevante para el caso”.

3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

3.1. SENTENCIA N° 040-2017-CI

✓ Del fallo de la sentencia de primera instancia

Con la finalidad de dirimir el proceso de desalojo, es que previo a la expedición de la sentencia, se fijaron en audiencia única los siguientes puntos controvertidos:

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

De acuerdo al análisis efectuado de los puntos controvertidos es que, el Primer Juzgado

Civil – Sede Mariano Melgar mediante resolución nro.13 del 26 de junio del 2016, resolvió declarar infundada la demanda de desalojo por posesión precaria interpuesta por el señor Héctor Quispe Ríos.

✓ **Breve resumen y análisis de los puntos controvertidos**

Respecto al primer punto controvertido:

El juez analiza si el demandante es propietario o no de los ambientes ocupados materia de desalojo; de este modo, advierte que de la revisión del asiento 0003 de la Partida Electrónica No. P06263040, el demandante es propietario del inmueble ubicado en Avenida Capitán Novoa N° 107, distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, inmueble que colinda con el inmueble de su hermano Percy Quispe Ríos inscrito este en la Partida Electrónica No P06263041. Asimismo, hace mención que los inmuebles fueron adjudicados mediante escritura pública de liquidación de condominio de fecha 21.04.2013. Posteriormente, el demandante adquiere 25% de los derechos del terreno de su hermano mediante escritura pública del 31.01.2013, consolidando de este modo, 75% de derechos de propiedad del terreno. Por último, el juez advierte que de la revisión de la Partida No. P06263040 no aparece la inscripción de fábrica, ni se precisa si los ambientes materia del proceso, se encuentran ubicados físicamente en el lote de propiedad exclusiva del demandante; llegando a la conclusión de que este extremo se encuentra parcialmente acreditado.

Análisis del Primer punto controvertido

Al respecto, expondré la deficiente valoración de la prueba realizada por el juez para determinar si los ambientes ocupados por los demandados son de propiedad del recurrente. Mediante Res. 01 del 29.04.2015 la demanda es declarada inadmisibles, en mérito de 4 observaciones, siendo relevante para el análisis de este punto la observación B), la cual señala:

“Se advierte que el domicilio de la demandante es el mismo que estarían ocupando los demandados, debiendo precisar lo pertinente, o adjuntar un croquis para determinar el bien que ocupan los demandados, a efectos de garantizar un emplazamiento válido y evitar

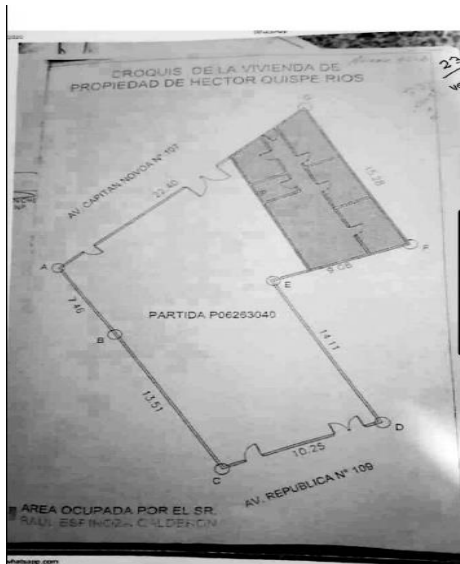
nulidades procesales”.

Por este motivo, es que mediante escrito de fecha 15.05.2015 el recurrente subsana las observaciones advertidas, incluyendo como anexo de la observación B) un croquis del inmueble, en el que se puede apreciar los ambientes que están siendo ocupados por los demandados.

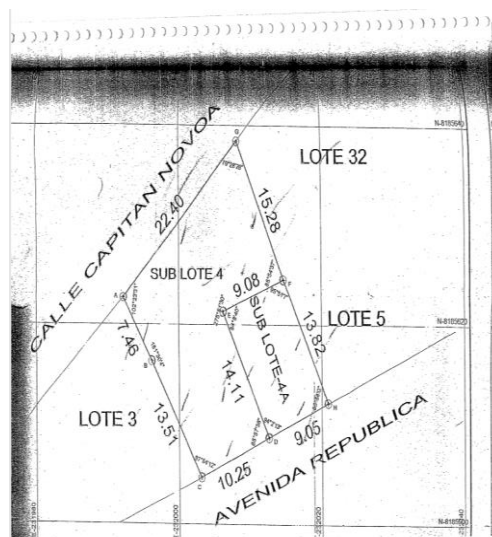
Por otra parte, de los medios probatorios presentados por los demandados, podemos señalar que son relevantes para dirimir este punto controvertido, el plano de ubicación del inmueble y la inspección judicial siendo actuada esta última en audiencia especial completaría. En relación al plano de ubicación del inmueble, se puede evidenciar las medidas de ambos lotes y las calles con las que colindan; mientras que con la inspección judicial se demostró que los ambientes ocupados por los demandados se encuentran ubicados dentro del lote del demandante, tal como había sido señalado por el recurrente en su croquis presentado.

Para un mayor entendimiento de la ubicación de los lotes, resulta necesario adjuntar las siguientes imágenes:

Croquis del inmueble



Plano de sub. división de los inmuebles



De lo señalado, resulta manifiesta la titularidad del recurrente sobre los ambientes ocupados por los demandados; Sin embargo, pese a esto, el juez declara este extremo de la sentencia parcialmente acreditado. Pero ¿en virtud de qué?, la respuesta a esta interrogante,

es a la ausencia de la declaratoria de fábrica. *La declaratoria de fábrica o declaratoria de edificación es el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra, que se realiza mediante declaración del propietario con las formalidades y trámites previstos en la ley (Torres,2016, p.45).*

Ahora, para que esta declaración de edificación tenga reconocimiento legal deberá estar inscrita en el Registro de predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante Sunarp). Si bien es cierto, el demandante no ha inscrito las construcciones realizadas sobre el suelo de su terreno; esto no significa, que, al no haberse realizado la inscripción, no se haya descrito ni precisado que los ambientes materia del proceso, se encuentren ubicados físicamente dentro del lote de propiedad del demandante, tal como lo manifiesta el juez; empero, de la revisión y valoración conjunta de los medios probatorios, se puede concluir lo contrario.

Respecto al segundo punto controvertido:

En cuanto a determinar la calidad en la que los demandados vienen ocupando el inmueble materia del proceso; el A Quo vuelve a incurrir en error, en primer lugar y como anteriormente hemos mencionado, el juez considera que el contrato de arrendamiento presentado por los demandados, cuya finalidad no era otra que la de acreditar que, no solo se encuentra poseyendo a título de copropietarios, sino que también ostentan la calidad de arrendatarios, la cual sigue vigente, al no haber sido cuestionado por los demandantes en el transcurso del proceso.

Posteriormente, el juez realiza un resumen cronológico de los hechos corroborado por los medios probatorios, con la finalidad de determinar si los demandados cuentan con la calidad de copropietarios que alegan sobre el bien materia de Litis. El orden cronológico, es el siguiente:

- Tras el fallecimiento de don Pedro Quispe, el demandante y su hermano Percy Quispe Ríos, realizan la sucesión intestada notarial, siendo declarados herederos universales del causante.
- El demandante adquiere de su hermano el 25% de los derechos de propiedad de su lote tal como consta la escritura pública de transferencia de derechos.
- En calidad de coherederos realizan la liquidación de condominio del inmueble,

adjudicándose los inmuebles de la siguiente manera. Para Héctor Quispe Ríos, el sub lote 4 inscrito en la partida Nro. P06263040; mientras que para Percy Quispe Ríos, el sub lote 4-A inscrito en la partida Nro. P06263041.

- Seguido a esto, el juez refiere a que Percy Quispe Ríos transfiere el 25% de sus derechos de propietario mediante documento privado de transferencia de acciones y derechos a favor de los demandados.

Luego de este orden cronológico de los hechos, el juez llega a la preocupante conclusión de que el demandante tiene la calidad de copropietario sobre el Sub lote 4-A conjuntamente con Percy Quispe Ríos y los demandados; de este modo, desvirtúa la imputación de posesión precaria de los demandados.

Análisis del segundo punto controvertido

El juez infiere que el contrato de arrendamiento seguiría vigente, al no haber sido cuestionado, esto no solo resulta ilógico, sino imposible. Toda vez que él demandante requirió la restitución del inmueble, tal como se advierte de la invitación a conciliar o de la carta notarial cursada por él, por lo que, el contrato de arrendamiento a plazo determinado celebrado entre Pedro Quispe Guerola (padre del demandante) y los demandados habría concluido de acuerdo al criterio 5.2 del Cuarto Pleno Casastorio y a lo establecido en el art. 1700° del c.c.

En relación a esto, la Corte Suprema se ha pronunciado sobre el requisito de requerimiento de restitución del inmueble, en la Cas. N° 4489-2017-Ica⁶, de la siguiente manera:

Quinto. - “(...) la conciliación extrajudicial constituye un requisito de procedibilidad anterior a la demanda, y ella, tal como lo prescribe el Reglamento de la ley (artículo 12), se inicia con una solicitud que contiene los hechos que dieron lugar al conflicto y la pretensión indicada con orden y claridad. Siendo ello así, se aprecia en la página veintiséis del expediente que el apoderado de los demandantes invitó a conciliar, antes de la presentación de la demanda al demandado a fin de que este le restituya la posesión del inmueble materia del litigio (...).

⁶ Cas. N° 4489-2017-Ica Publicada en el diario el peruano el lunes 4 de marzo de 2019.

Respecto a la conclusión del juez de que el demandante tiene la calidad de copropietario sobre el Sub lote 4-A conjuntamente con Percy Quispe Ríos y los demandados, resulta falta falsa, debido a que no cuenta con algún porcentaje de cuotas ideales en relación a ese inmueble, como a continuación vamos a demostrar.

Primero, la copropiedad se encuentra regulada en el art. 969° del c.c. de modo que, habrá copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. En cuanto a esta definición, Gonzales (2010) precisa *“se advierte que nuestro legislador adopta la concepción romana de la comunidad, esto es, dividida en cuotas ideales sobre las cuales se ejerce un dominio exclusivo, a diferencia de lo que ocurre con el bien común”* (p.494).

Los demandados han adquirido de Percy Quispe Ríos el 25% acciones y derechos del sub lote 4-A inscrito en la partida electrónica Nro. P06263041. Por tanto, las cuotas ideales de la copropiedad del sub lote 4-A estarían establecidas de la siguiente manera: El 75% para Percy Quispe Ríos; y el 25% para los demandados. Sin embargo, el juez, llega a terrible conclusión de que los demandados y el demandante son copropietarios del sub lote 4-A. Para colmo de males, no ha tomado en consideración que el sub lote 4-A no es el inmueble materia de desalojo, dicho de otro modo, no es el inmueble que el demandante solicita la restitución.

Por otra parte, carece de todo sentido lógico que los demandados, aleguen ser copropietarios del inmueble sub Litis, en virtud de la transferencia de derechos hereditarios celebrado con Percy Quispe Ríos; toda vez que la subdivisión de los inmuebles y la adjudicación de estos, se realizaron con anterioridad a la compraventa de derechos hereditarios a favor de los demandados. Es más, la subdivisión y adjudicación de los inmuebles se encuentran inscritas en el registro de propiedad inmueble, por esta razón, cuentan con la publicidad que otorga el registro, esto quiere decir, que se presume que todos conocen el contenido de las inscripciones, sin admitir prueba en contrario (art. 2012 c.c.).

A propósito de la publicidad registral, Gonzales (2016) puntualiza lo siguiente:

No es necesario un conocimiento efectivo de dichos datos, basta que el interesado haya tenido la posibilidad de conocerlos. Si efectivamente los conoció y tomó una decisión informada, en buena hora; en caso contrario (por descuido, negligencia o ignorancia), pues, igualmente le afectan los datos inscritos (oponibilidad), y no puede excusar su conducta en la ignorancia del hecho (p.68).

Por lo expuesto, los demandados no pueden alegar que vienen poseyendo legítimamente el inmueble del demandante, en virtud del contrato de transferencia de derechos hereditarios; toda vez que Percy Quispe Ríos no es el propietario del sub lote 4, por tanto, no puede transmitir más derechos de los que él mismo posee, situación que es reconocida en la ciencia del derecho en el aforismo jurídico **nemon plus iuris**.

Respecto al tercer punto controvertido

En este extremo, el juez determinó que los demandados cuentan con título vigente que justifica su posesión, en mérito del documento de transferencia de acciones y derechos hereditarios, al no haber sido cuestionado y al no existir declaración de invalidez o ineficacia sobre este.

Por otro lado, para el juez, el hecho de que el demandado se encuentre inscrito en el registro de contribuyentes, corrobora y acredita de que los demandados no cuentan con la calidad de poseedores precarios, sino de poseedores legítimos, en calidad de copropietarios.

Análisis del tercer punto controvertido

El título al que se refiere el juez, es aquel que les otorga legitimidad a los demandados a poseer el inmueble, por tanto, el título al que hacemos referencia, debe ser entendido como aquel “derecho” que justifique la posesión. Este derecho puede derivar de la concurrencia de voluntades para celebrar un negocio jurídico de transferencia de derechos (adquisición derivada) o que deriva directamente de la ley (adquisición originaria). Para Pasco (2017) *“este derecho puede derivar de dos fuentes: la voluntad de las partes o la ley. En el primer caso estamos ante el denominado “título negocial”; en el segundo se trata de un “título legal””* (p.17).

En base a estos criterios, **¿el título de los demandados es de naturaleza negocial o legal?**, la respuesta es ninguno, ni negocial ni legal. No puede ser negocial, debido a que el demandante no ha realizado negocio jurídico de transferencia de derechos con los demandados; tampoco puede ser legal, porque no se ha producido ninguna adquisición de forma origina respecto al inmueble del demandante. De este modo, al no contar con “título o

derecho” que justifique su posesión, los demandados tendrían la condición de poseedores precarios.

En cuanto a la afirmación de que los demandados no cuentan con la calidad de poseedores precarios, al estar Víctor Raúl Espinoza Calderón inscrito en el registro de contribuyentes de la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar respecto al inmueble materia del proceso; como ya hemos desarrollado anteriormente, para la inscripción en el registro de contribuyentes no es necesario acreditar el dominio del inmueble, tal como lo indica el Tribunal Fiscal en un segundo pronunciamiento contenido en la RTF N° 11330-7-2008, en la que dispuso: *“Las normas que regulan el Impuesto Predial no han establecido la obligación del declarante que se considera contribuyente de acreditar la propiedad del predio, razón por la cual la Administración Tributaria no puede negarse a recibir sus declaraciones juradas ni sus pagos”*.

✓ **Posición de la sentencia de primera instancia**

Por todo lo expuesto, no me encuentro a favor de la sentencia expedida en primera instancia, debido a que, en casi todo el pronunciamiento, se pone en evidencia el escaso juicio de apreciación del juez. En verdad preocupa que el A Quo, no tenga claro los supuestos de posesión precaria establecidos como doctrina jurisprudencial en el IV pleno casatorio Civil; del mismo modo, desconoce normas de carácter sustantivas y realiza una deficiente valoración de los medios probatorios.

3.2. SENTENCIA DE VISTA N° 056-2018

✓ **Del fallo de la sentencia de vista**

Mediante resolución Nro. 22 del 23 de enero del 2018, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, resolvió declarar fundado el recurso de apelación interpuesto Héctor Quispe Ríos contra la sentencia contenida en la Resolución Nro. 13 del 26 de junio del 2016; en consecuencia, reformulándola, declararon fundada la demanda interpuesta por el recurrente.

✓ **Breve resumen y análisis de los fundamentos de la sentencia de vista**

De acuerdo a los errores fundamentos en el recurso de apelación, el Ad Quem realiza una nueva valoración de los medios probatorios como de los hechos alegados por las partes, llegando a la conclusión de que la sentencia de primera instancia debe ser revocada en todos sus extremos de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Respecto al primer extremo de la sentencia de vista

De la revisión de las partidas registrales del sub lote 4 y el sub lote 4-A, se advierte que ambas partidas tienen como antecedente registral, la partida Nro. P06117566. Debido a que antes de efectuarse la subdivisión en dos sub lotes, el inmueble era uno solo. Posterior a esto, es que el demandante adquiere de su hermano el 25% de sus acciones y derechos del terreno, pasando el demandante a ser propietario del 75% del terreno; mientras que su hermano del 25%. Seguido de esto, realizan la subdivisión del inmueble en sub lote 4 y sub lote 4-A; de esta manera, el demandante se adjudica el sub lote 4 y su hermano el sub lote 4-A. Por último, mediante documento privado de transferencia de acciones y derechos hereditarios es que los demandados adquieren el 25% de los derechos de propiedad del inmueble de Percy Quispe Ríos.

Sobre esto, el superior en grado indica que, si bien los demandados han acreditado ser copropietarios del sub lote 4-A, esto no es materia de debate en el presente proceso, pues el demandante no está solicitando la restitución de dicho bien, sino, del sub lote 4. De este modo, resulta errada la conclusión del juez de origen que señalaba que los demandados y el demandante eran copropietarios del inmueble inscrito en la partida Nro. P06263041, lo que no solo no es cierto, sino tampoco materia de debate.

Análisis del primer extremo de la sentencia de vista

Al respecto, el juez de primera instancia incurrió en error al establecer que los demandados, junto al demandante y su hermano, tenían la calidad de copropietarios del sub lote 4-A. Este error se produjo, debido a que el juez no tomo en cuenta que al momento de la transferencia de propiedad celebrada entre los demandados y Percy Quispe Ríos, ya se había efectuado la subdivisión del terreno; por eso, ya no existía un régimen de copropiedad entre el demandante y su hermano. En ese sentido, resulta falso afirmar que el demandante contaba

con derechos de propiedad respecto al inmueble de su hermano.

Respecto al segundo extremo de la sentencia de vista

En cuanto a la ocupación precaria de los demandados, el Ad Quem determinó que, los ambientes materia de desalojo, se encuentran dentro de la propiedad del demandante, como se puede advertir de la diligencia de inspección judicial que obra en autos, debido a que, para llevarse a cabo la inspección, se tuvo que ingresar por la calle Capitán Novoa, dejando constancia de que el bien inspeccionado no tiene salida a la avenida República.

Análisis del segundo extremo de la sentencia de vista

Aunque resulte irónico, fue el demandado quien en su contestación de demanda aportó al proceso la inspección judicial como medio probatorio. Sin que esto significara un impedimento para que el juez haya resuelto en perjuicio de ellos. Esto en mérito del principio de comunidad de la prueba, cuya finalidad es crear certeza de los hechos en base a los medios probatorios, indistintamente de quien los haya aportado al proceso, por ende, el juez se apropia de ellas, las evalúa y sustenta su decisión en torno a ellas. Para Ledesma (sin fecha) *[En base a la comunidad de prueba, un hecho puede ser declarado cierto, aun a base de pruebas no proporcionadas por la parte gravada con la carga, sino que se encuentren por otros aportados al proceso]* (p.67).

Por otro parte, de acuerdo con el art. 272° del c.p.c la inspección judicial procede cuando el juez debe de apreciar personalmente los hechos relacionados con los puntos controvertidos. A propósito de la inspección judicial, Hurtado reyes (2016) indica:

Durante la labor de observación (inspección) realizada por el juez, este podrá constatar hechos vinculados a lo afirmado por las partes en el proceso, luego procesará esta información (utilizado el método inductivo y deductivo) para llegar a la conclusión de si el hecho afirmado por los sujetos del proceso corresponde a la realidad o no. Esta misma operación la realiza el juez cuando actúa una inspección judicial en los procesos judiciales en los que se pretende determinar el área ocupada, cuando hay discrepancia sobre la misma, en tema de linderos y áreas, en los interdictos, pretensiones de reivindicación para definir el área del predio a restituir, medianería, etc. (Pag.418) **(lo subrayado y en negrita es mío)**

Respecto al tercer extremo de la sentencia de vista

En cuanto al contrato de alquiler con el que los demandados alegaban tener la calidad de arrendatarios, el superior jerárquico determinó que este había fenecido, toda vez que con la invitación a conciliar se puso en conocimiento la intención del demandante del requerimiento de que le restituyan el inmueble. De modo que, al haber fenecido el título que justificaba su posesión, los demandados devienen en poseedores precarios.

Análisis del tercer extremo de la sentencia de vista

Como ya hemos desarrollado en el transcurso del presente trabajo, la invitación a conciliar, no solo resulta ser un requisito previo a la presentación de la demanda, sino que también pone en manifiesto la intención del demandante de que se le restituya los ambientes del inmueble que ocupan los demandados. La misma conclusión la podemos encontrar en la ejecutoria suprema Nro. 4628-2013 Arequipa⁷:

Décimo Tercero.- Del contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero de dos mil ocho que obra en autos a fojas noventa y uno, se consigna en su cláusula segunda como fecha de vencimiento el cinco de febrero de dos mil diez; que asimismo a fojas diecisiete obra el acta de conciliación número 1151-2010 de fecha once de junio de dos mil diez; es decir, de fecha posterior al referido contrato de arrendamiento, cuando este último ya se encontraba vencido; por consiguiente, constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado, desde la referida fecha el contrato de arrendamiento se constituye en un título fenecido y por tanto deviene en precario el poseedor (...).

✓ Posición de la sentencia de vista

Me encuentro de acuerdo con el pronunciamiento realizado en la sentencia de vista, debido a que el superior en grado, realizó una correcta valoración de los medios probatorios como de los hechos alegados por las partes.

⁷ Casación Nro. 4628-2013. Publicada el 30.04.2015 en el diario oficial "El peruano".

El Ad Quem, realiza un acertado orden cronológico de los hechos, llegando a la conclusión de que la transferencia de propiedad se realizó cuando ya se había subdividido el inmueble matriz, por tanto, los demandados no tenían la calidad de copropietarios sobre el inmueble sub Litis.

3.3. CASACIÓN N° 1344-2018

✓ Breve resumen del contenido del recurso de casación presentado por la parte demandada

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

✓ Recuento de las causales que sustentan el recurso de casación

Los demandados fundamentan su recurso de casación en las siguientes casuales:

- **Infracciones normativas de carácter procesal que afectan al debido proceso:**

- Art.196 del Código Procesal Civil (carga de la prueba):

Sobre esta causal, los demandados señalan que, al ser un proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandante no solo debe de acreditar la propiedad del terreno, sino también la propiedad de la edificación, lo cual solo es posible con la correspondiente declaratoria de fabrica

- Art. 197 del Código Procesal Civil (valoración de la prueba):

Sobre esta causal, los demandados manifiestan haber ingresado al inmueble materia de desalojo en el año 1989, lo que ha quedado acreditado con el contrato de arrendamiento y unos recibos que obran en autos. Por otro lado, de la liquidación de condominio realizada por los hermanos Quispe Ríos, no se consignan la existencia de las habitaciones que ocupan los demandados, quedando solo acreditado el derecho de propiedad sobre los inmuebles, más no de las edificaciones realizadas.

-Art. I del Título Preliminar del Código procesal Civil y de la debida motivación contemplado en el art. 139° de la Constitución Política del estado, sobre motivación de resoluciones judiciales, concordante con el inciso 4 del art. 122 del Código Procesal Civil:

Sobre esta causal, los demandados señalan que la sentencia de vista adolece de motivación, al no tener los demandados la calidad de ocupantes precarios, en virtud del contrato de transferencia de acciones y derechos de fecha 08 de junio del 2013, que acredita que tienen la calidad de copropietarios sobre el inmueble, con mayor razón si este documento no ha sido anulado o invalidado, ni ha sido cuestionado en el presente proceso. Por ese motivo, la sentencia expedida por la sala civil se contrapone a los criterios establecidos en el IV Pleno Casatorio Civil.

- **Infracciones normativas de carácter material:**

-Art. 911 del Código Civil (Posesión Precaria):

Sobre esta causal, los demandados señalan que empezaron ocupando una parte del inmueble en el año de 1989, en mérito del contrato de arrendamiento celebrado con el padre del demandante (Pedro Quispe Guerola), luego del fallecimiento del padre del demandante, el contrato de arrendamiento se convirtió en uno de duración indeterminada.

Por otra parte, señalan tener la calidad de copropietarios del inmueble en virtud del documento privado de transferencia de acciones y derechos hereditarios, de este modo, han adquirido el 25% de los derechos de propiedad del inmueble. De igual forma, señalan que en reiterados pronunciamientos la corte suprema ha establecido que, para que el proceso de desalojo por ocupación precaria prospere, el demandante debe de acreditar la titularidad sobre las construcciones (Cas N° 3549-2002).

-Art. 923 del Código Civil (Propiedad):

Sobre esta causal, los demandados señalan que, en mérito del documento privado de transferencia de acciones y derechos hereditarios, han pasado a ser copropietarios del inmueble materia de Litis. Inclusive, obra en autos el oficio remitido por la Municipalidad distrital de Mariano Melgar, en la que se informa que los demandados se encuentran registrados como contribuyentes. Por tanto, la titularidad de los demandados se encuentra acreditada.

-Art. 1703 del código Civil (conclusión del arrendamiento)

Sobre esta causal, los demandados manifiestan, que no es posible la aplicación del art. 1703 del Código Civil, porque ya no eran arrendatarios.

✓ **Auto calificadorio del recurso de casación**

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

✓ **Posición del recurso de casación**

Aunque no se pudo discutir si las infracciones normativas acusadas en el recurso de casación interpuesto por el demandado, corresponden o no a la inaplicación del derecho objetivo, por haber sido declarado improcedente el recurso. Debo manifestar mi conformidad con lo resuelto en sede casatoria, toda vez que corresponde al recurrente del recurso cumplir con los requisitos de procedibilidad contenidos en el art. 388° del c.p.c.

Por otro lado, aunque no haya sido posible discutir sobre las infracciones normativas acusadas, sin duda alguna, el recurso de casación hubiese sido declarado infundado; en ese sentido, pese a que en sede casatoria no es posible una revalorización de los medios probatorios y solo a realizar un breve análisis de las infracciones señaladas en el recurso de casación:

• **Análisis de las infracciones normativas**

Respecto a la infracción normativa del art.196 del C.P.C.

Es incorrecto lo señalado sobre este punto, porque el demandante no tiene la obligación de acreditar la titularidad de las edificaciones construidas en su inmueble para que proceda la acción de desalojo, así, ha quedado establecido en la regla 5.5 del IV Pleno Casatorio Civil.

Respecto a la infracción normativa del art.197 del C.P.C.

Es incorrecto lo señalado sobre este punto, en la sentencia de vista se han valorado correctamente los medios probatorios, porque se llegó a determinar que los ambientes ocupados por los demandados se encontraban dentro de la propiedad exclusiva del demandante.

Respecto a la infracción normativa del Art. I del Título Preliminar del C.P.C y de la debida motivación contemplado en el art. 139° de la Constitución Política del estado, sobre motivación de resoluciones judiciales, concordante con el inciso 4 del art. 122 del C.P.C:

Es incorrecta lo señalado sobre este punto, debido a que la sentencia de vista sí estuvo bien motivada, nuevamente los demandados manifiestan no ser poseedores precarios, al ser copropietarios del inmueble; sin embargo, nuevamente no tienen en cuenta que la cotitularidad a la que ellos alegan, no recae sobre el inmueble materia de desalojo, sino del inmueble colindante sub lote 4-A, como se ha demostrado en la sentencia de vista. Por lo que, no resulta cierto que la sentencia de vista no cuente con motivación suficiente.

Respecto a la infracción del art. 911 del Código Civil:

Es incorrecto lo señalado sobre este punto, porque los demandados no cuentan con título que justifique su posesión en el inmueble. Tampoco resulta cierto, como deja a entender los demandados que el criterio respecto a la acreditación de las edificaciones sea vinculante al citar la Cas N° 3549-2002, debido a que esta casación es anterior al IV Pleno Casatorio Civil.

Respecto a la infracción normativa del Art. 923 del Código Civil:

Es incorrecto lo señalado sobre este punto, debido a que los demandados no son copropietarios del Sub lote 4, sino del sub lote 4-A. Por otro lado, como ya ha sido materia de análisis, alegar que son propietarios del inmueble en virtud de la inscripción en el registro de contribuyentes, resulta falso, toda vez que para la inscripción en dicho registro no es necesario acreditar la propiedad del inmueble, solo considerarse obligado a contribuir.

Respecto a la infracción normativa del art. 1703 del código Civil:

Los demandados en su contestación de demanda señalaron no solo ser arrendatarios, sino también copropietarios del inmueble; sin embargo, en su recurso de casación manifiestan que ya no tenían la calidad de arrendatarios, lo que resulta contradictorio. Es más, esta afirmación les resulta perjudicial, porque al no contar con la calidad de copropietarios, lo mejor que hubiesen podido hacer era defender la vigencia del contrato de arrendamiento, a pesar de que

este hubiese concluido con la invitación a conciliar.

4. CONCLUSIONES

- ✓ En el presente proceso de desalojo, quedó acreditado que los demandados no cuentan con ninguno título que justifique su posesión sobre los ambientes del inmueble materia de Litis. Debemos de tener en cuenta que, al referirnos a título, este debe ser entendido como todo derecho proveniente de la voluntad de las partes (forma derivada) o de la ley (forma originaria), que justifique la posesión de un sujeto sobre un inmueble.
- ✓ El conflicto en realidad no era complejo, este se podía resolver fácilmente, si se realizaba un buen orden cronológico de los hechos y una buena valoración de los medios probatorios; en ese sentido, la confusión surgió porque en un primer momento el demandante y su hermano fueron copropietarios del predio matriz, por lo que, cuando los demandados adquirieron derechos de propiedad de parte del hermano del demandante, creyeron haberlo hecho respecto de los ambientes que estaban ocupando.
- ✓ En suma, para que los jueces puedan expedir sentencias fundadas en derecho, es necesario la correcta valoración de los medios probatorios y de la subsunción de las normas aplicables a los hechos. En ese sentido, los jueces deben sujetarse a las reglas de la lógica jurídica, expresando criterios objetivos y razonables respecto a la actividad probatoria desplegada al caso en concreto.
- ✓ Por otro lado, la inscripción en el registro de contribuyentes, no es una forma ni declarativa ni constitutiva de formalizar la propiedad, incluso, no es necesario acreditar la titularidad sobre el inmueble, solo considerarse estar obligado a contribuir. Por tanto, este medio probatorio, no tiene relevancia en un proceso de desalojo en el que no se esté argumentando como defensa técnica la Prescripción Adquisitiva de Dominio; con mayor razón, si la inscripción al registro de contribuyentes se realizó con posterioridad al emplazamiento de la demanda.
- ✓ Aunque el demandante no haya inscrito las construcciones realizadas en su inmueble

(declaratoria de edificación), resultaron suficientes los medios probatorios aportados por las partes para identificar los ambientes del inmueble. Por otro lado, la actuación de pruebas de oficio como la pericia, la inspección judicial o el requerimiento de cualquier información registral, resultan indispensables para dirimir procesos que versen sobre derechos reales.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Avendaño J. y Avendaño F. (2019). Derechos reales, Perú: fondo Editorial.
- Cavani R. (2018). Teoría impugnatoria. Recursos y revisión de la cosa juzgada, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Torres A. (2016). Propiedad horizontal, Perú: Instituto Pacífico S.A.C.
- Gonzales G. (2010). Derechos reales, Perú: Editorial San Marcos E.I.R.L
- Gonzales G. (2016). Tratado de derecho registral inmobiliario, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
- Pasco A. (2017). Derechos reales: Análisis de la jurisprudencia de la corte suprema, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Ledesma M. (sin fecha). La prueba en el proceso civil, Perú: Gaceta Jurídica
- Reyes H, Martín A. (2016) La Prueba de Oficio a partir de la Modificatoria del Artículo 194° del Código Procesal Civil, En Revista del Poder Judicial, Revista de Investigación de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Vol 8 Nro. 10, Editorial.

6. ANEXOS.

14
Catorce

16 MAR 2015	
RECEPCION DE PARTES	
Nº:	Cantidad:
Cédulas:	Firma:

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

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

HECTOR QUISPE RIOS, identificado con D.N.I. Nº 29662215, con dirección domiciliaria en la Avenida Capitan Novoa Nº 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa; señalando domicilio procesal en la calle Colón Nº 313, Of.213 "Edificio San Francisco" del distrito del cercado de ésta ciudad, estudio del letrado que autoriza la presente; a Ud., con el debido respeto digo:

01. DE LOS DEMANDADOS

01.1. La presente demanda la dirijo en contra de los esposos don **VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON Y DOÑA LUISA OLIVARES DE ESPINOZA**, ambos con dirección domiciliaria en la Avenida Capitan Novoa Nº 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa, en donde deben ser notificados conforme a ley.

02. PETITORIO

02.1. Invocando interés y legitimidad para obrar, interpongo demanda de Desalojo por Ocupación Precaria en contra de los esposos demandados nombrados: Victor Raul Espinoza Calderón y de doña Luisa Olivares de Espinoza, únicos ocupantes precarios de cuatro habitaciones, un pequeño patio, cocina y un baño, para que desocupen y me restituyan la posesión de dichos bienes inmuebles de mi propiedad ubicado en la Avenida Capitan Novoa Nº 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa; haciendo extensiva la acción al pago

conforme a
 por cumplir
 de notificar
 ofrecimiento
 se cumple
 mediante re

15
quince

de costas y costos del proceso.

03. FUNDAMENTOS DE HECHO

03.1. El recurrente, es propietario del inmueble urbano ubicado en el Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar Mz. D3, sub lote 4, signado también como Avenida Capitan Novoa Nº 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa, inscrita en la partida Nº P06263040 de los Registros Públicos de ésta ciudad, como aparece del certificado literal otorgado por la Zona Registral Nº XII Sede Arequipa, que se adjunta.

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

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

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

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

16
dieciséis
de

con expresa condena de costas y costos del proceso.

04. FUNDAMENTACION JURIDICA

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

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

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

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

05. MONTO DEL PETITORIO

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

06. VIA PROCEDIMENTAL

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

07. MEDIOS PROBATORIOS

En calidad de medios probatorios ofrezco la siguiente :

07.1. Certificado literal de la partida registral N° P06263040 del Registro de la Propiedad Inmueble, en la cual el recurrente

17
diecisiete
de

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

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

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

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

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

08. ANEXOS

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

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

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

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

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

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

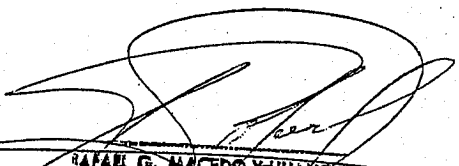
Por lo expuesto;

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

18
dieciocho
diez

proceso.

Arequipa, 16 de Marzo del 2015.



RAFAEL G. MACEDO Y HUANCA
ABOGADO
C.I.A. MAT. 2063





Anexo 1-45

COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO TRADICIONAL URBANIZACION MARIANO MELGAR MZ D3 SUB LOTE 4

P06263040

DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: MARIANO MELGAR

DA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

Handwritten signature

03 / tres

Antecedente Registral : P06117566

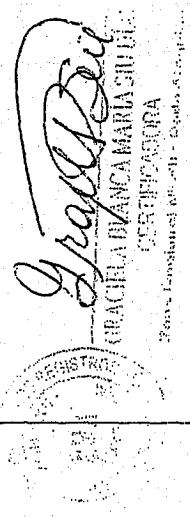
Se certifica que la partida registral se encuentra afectada por una carga y/o gravamen que obra inscrita en la partida matriz.

Actual(es)

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

Colindancias Actuales :

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



Registral(es) :

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

AS. 00001

INCIAIS :

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

AS. 00003

ACION DE CARGAS

e Presentación Nro. 2013-00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07
or Público LUQUE CARDENAS, KAROL
Inscripción 26/03/2013

AS. 00002

rasladado de su antecedente mediante :

e Presentación Nro. 2013-00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07
or Público LUQUE CARDENAS, KAROL
Inscripción 26/03/2013

Título(s) pendiente(s)

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

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



COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO TRADICIONAL URBANIZACION MARIANO MELGAR MZ D3 SUB LOTE 4

P06263040

DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: MARIANO MELGAR

04
cuatro

DA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

00001

Asiento N° 00001

Descripción : INSCRIPCION DE DESMEMBRACION

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

Medidas y Colindancias (nuevas)

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

Titulos que dan mérito a la inscripción

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

SUB LOTE 4:

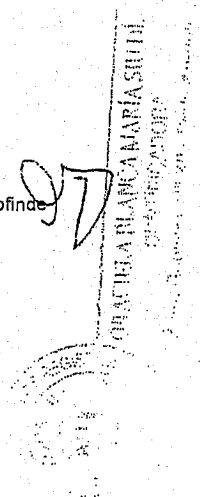
SUBDIVISIÓN: La independización se efectúa a favor de sus propietarios PERCY QUISPE RIOS y HECTOR QUISPE RIOS, en mérito a la Subdivisión que consta en la Resolución de Gerencia N° 041-2013-MDMM de fecha 19/02/2013 emitida por el Gerente de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar,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

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

Asiento de presentación Nro. 2013 - 00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07 Arancel : S/. 175.00
Activo(s) 2013-33-00005406,2013-32-00006928
Registrador Público LUQUE CARDENAS, KAROL
Fecha de Inscripción 26/03/2013 Oficina Registral : AREQUIPA



Asiento de presentación Nro. 2013 - 00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07 Arancel : S/. 175.00





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO TRADICIONAL URBANIZACION MARIANO MELGAR MZ D3 SUB LOTE 4

P06263040

DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: MARIANO MELGAR

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

05 / CINCO

00002

Item 00004

Inscripción :

INSCRIPCION DE CARGAS

Tituyente :

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

Tituyente :

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

Nota :

CARGAS

Así que dan mérito a la Inscripción

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

Fecha de presentación Nro.

2013 - 00029707 del 11/03/2013 a horas 16:34:07

Arancel : S/. 175.00

Hoja(s)

2013-33-00005406,2013-32-00006928

Titrador Público

LUQUE CARDENAS, KAROL

Oficina Registral : AREQUIPA

Fecha de Inscripción

26/03/2013

Suplenente Nacional de los Registros Públicos
KAROL LUQUE CARDENAS
Titrador Público
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

asientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofinde

OPAI BLANCA MARIA SUITE
REGISTRAL
AREQUIPA



Oficina
Nacional
de Registros

DA

COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO TRADICIONAL URSANIZACION MARIANO MELGAR MZ D3 SUB LOTE 4

P06263040

DPTO : AREQUIPA. PROV: AREQUIPA DIST: MARIANO MELGAR

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

06
seis

00003

Monto N° 00003

Inscripción :

INSCRIPCION DE ADJUDICACION

JUDICANTE :
JUDICATARIO - TITULAR :

QUISPE RIOS, PERCY - SOLTERO(A) D.N.I. 40345860
QUISPE RIOS, HECTOR - SOLTERO(A) D.N.I. 29562215

Fecha de Transferencia :

20/04/2013

Actos que dan mérito a la Inscripción

ESCRITURA PUBLICA N° 1616 20/04/2013 OTORGADA ANTE NOTARIO FERNANDO BEGAZO DELGADO (AREQUIPA)

HECTOR QUISPE RIOS HA ADQUIRIDO EL DOMINIO EXCLUSIVO DEL PREDIO INSCRITO EN ESTA PARTIDA EN VIRTUD DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN SUSCRITA CON EL ANTERIOR COPROPIETARIO A SU FAVOR.

Monto de presentación Nro.

2013 - 00048608 del 23/04/2013 a horas 18:09:23

Arancel : S/. 80.00

Libro(s)

2013-34-00009758

Registrador Público

CUADROS ESCOBEDO, DELNY

Fecha de Inscripción

03/05/2013

Oficina Registral : AREQUIPA



Delny Cuadros Escobedo
DELNY CUADROS ESCOBEDO
Registrador Público
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

asientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasien

9
GRACIELA BLANCA MARIA SIU DIAZ
PARTIDA ACTIVA
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

Anexo 1-C
07
Siete

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 2999-2014
EXP. N° 2668-2014

CENTRO DE CONCILIACIÓN PROMOCIÓN PARA LA PAZ SOCIAL PROPAPZ
Autorizado por Resolución Viceministerial No. 165-2007-JUS
Pasaje Santa Rosa N° 104 oficina T-7 Cercado de Arequipa Telef. (54) 694686

En la ciudad de Arequipa, a los cuatro días del mes de noviembre del año dos mil catorce, a las 5:30 p.m., ante mí, Frestia Daissy Valero Zegarra, identificada con D.N.I. N° 74306, en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizada por el Ministerio de Justicia mediante la acreditación No. 4115, presento su solicitud de conciliación **HECTOR QUISPE RIOS**, con DNI N° 29662215, con domicilio en Avenida Pública N° 109, distrito Mariano Melgar, Provincia y Región de Arequipa y de la otra parte por **Raul Espinoza Calderon**, con DNI N° 29277036 y **Luisa Olivares de Espinoza**, con DNI N° 29377524, ambos con dirección domiciliar en avenida Capitan Novos N° 107 distrito Mariano Melgar, Provincia y Región de Arequipa.

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

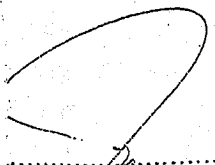
HECHOS: Los hechos del solicitante se encuentran contenidos en la solicitud de conciliación que se anexa a la presente y que es parte integrante de la misma.

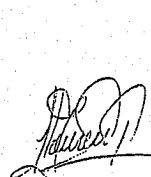
DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS

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

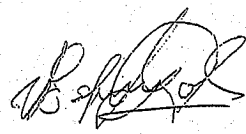
ACTA DE ACUERDO

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


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


29662215




29277036

CERTIFICACION
CENTRO DE CONCILIACION PROMOCION PARA LA PAZ SOCIAL PROPAPZ
Pasaje Santa Rosa N° 104 oficina T-7 Cercado de Arequipa
Fecha: 04 nov 2014
Lugar: Arequipa

FRESTIA D. VALERO ZEGARRA
ABOGADA
COT. C.A.A. 1566

08
Ocho

PROCESO DE CONCILIACION PROPАЗ

AUTORIZADO RESOLUCIÓN VICEMINISTERIAL N 165 - 2002 JUS

SOLICITUD PARA CONCILIAR

Pje. Santa Rosa N° 104 Of. T-7 ☎ 694686 - 95-9319397
Edificio Columna Los Inmortales Espaldas del Poder Judicial

Hector Guispe Rios

Identificado con D.N.I. N° 29662215

Telef: _____

Residencia en: Avenida Republica N° 109 Mariano Melgar

Representante Legal: _____

invite a: _____

DIRECCION(ES) DEL (LOS) INVITADO(OS)

Mr. Raul Espinoza Caldera

Mr. Olimario de Espinoza

Abogado con domicilio en Avenida Capitán Nouze N° 107

Distrito de Mariano Melgar

Dirección del lugar: Av. de Hicofloras y Mariano Melgar (Cuartel Bustamante)
y casa.

QUE DIERON LUGAR AL CONFLICTO

El invitado viene ocupando de forma indebida y no
le da lugar a alguna animación de fechoría alguna
y a cancelar por el tiempo de ocupación, animación

de fechoría no se reconocen como propietarios, como la
indivisa según la partida N° 0677566, registrada
en el catastro de la zona.

otras Personas con derecho alimentario:

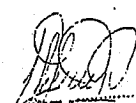
Objeto: Desocupación y entrega del bien ubicado en
Avenida Capitán Nouze N° 107 distrito de Mariano Melgar

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

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

Arequipa, 20 de octubre del 2014

Fecha de Audiencia
10 octubre / 2014 / 5:30 p.m.
a Mcs Año


Firma del Solicitante / Huella Digital - Doc. Identidad

CARTA NOTARIAL

Anexo 1-D
09/11
nueve

Arequipa, 08 de Enero del 2015

Señor:

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

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

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

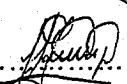
Efectivamente, ustedes señores: **VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON Y ESPOSA DOÑA LUISA OLIVARES DE ESPINOZA**, VIENEN OCUPANDO EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA CAPITAN NOVOA N° 107 DEL DISTRITO DE MARIANO MELGAR, PROVINCIA Y REGION AREQUIPA; HABIENDOSE COMPROMETIDO A DESOCUPAR Y ENTREGAR EL BIEN A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

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

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

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

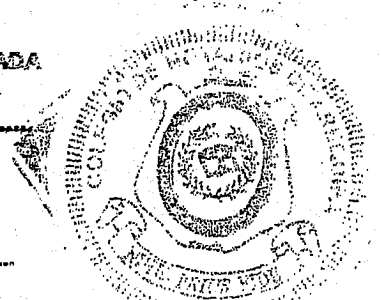
Atentamente:


.....
Hector Quispe Rios
D.N.I N° 29662215

CERTIFICO QUE LA PRESENTE CARTA FUE ENTREGADA
EN LA OFICINA DEL DISTRITO DE MARIANO MELGAR, COY PE.
AREQUIPA, 09 ENERO 2015



JULIO E. FACARZA BENITEZ



10
diez

04.11



NOTARIA ESCARZA

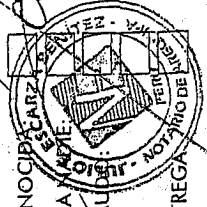
JULIO E. ESCARZA BENÍTEZ
ABOGADO - NOTARIO

INMUEBLE CASA DPTO. FABRICA.....
 1er. PISO 2do. PISO OTROS.....
 COLOR Blanco (silla)
 REJAS SI NO COLOR plomo
 PUERTA MADERA METAL COLOR.....
 JARDÍN SI NO
 N° SU MINISTRO ELECTRICO su interior

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

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

- RECIBIDO POR UNA PERSONA QUE MANIFESTO SER Severita familiar se nego a firmar.
- DIRECCIÓN DESCONOCIDA Postado Talles Recario
- NO SE ENCONTRO A NINGUNA
- DESTINATARIO SE MURIO
- LOTE BALDIO:
- NO PERMITE LA ENTREGA
- OTROS Bajo protesta.



Av. Simón Bolívar 301 Telf.: 054 409586 RPM: *6990253
 Mariano Melgar - Alajiquipa Mov.: 959814332 RPC: 940192726
 jescarza@gmail.com
 julioescarza@notariaescarza.com
 www.notariaescarza.com

blencia Familiar, por tal
pretensión de VIOLEN
el Ministerio Público
ontra de ALFREDO
RASLADO a la parte
solución bajo apercib
rtir de vencido el pla
tecedentes los anex
ntro de TRES DÍAS
nsideren necesarias
ntradición, a gestión
EL PRIMER OTROSÍ
protocolo de pericia
inisterio Público se ar
la parte agraviada.
ctadas por el Minister
ica, psíquica y mora
ncordante con el artí
edidas de protecció
AMANI Y NICOLAZA
EL SEGUNDO OTROSÍ
segundo otrosí de
xilio judicial conform
liculo 17 del Reglan
rcede auxilio judicia
sus anexos para e
irresponde conceder
CONCEDER el auxilli
ocesal Civil, exone
manda, conforme k
HAGASE SABER.-
EL TERCER OTROSÍ

Amoro 1-3

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

once

Annexo 1-E

0

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

1/2
doce

13
Free

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

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

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

F2F93C0

RAFAEL G. MACEDO Y HUANG
ABOGADO
C.A. N. MAT. 2003

530120036 062241F

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

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

DOCUMENTO: D.N.I. MRO: 29662215
DEPEN. JUD: 700040101
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA
EXPORTE.: 0
MONTO S/.: *****30.00

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

C5A0EF2

RAFAEL G. MACEDO Y HUANG
ABOGADO
C.A. N. MAT. 2003

530120036 062241F

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

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

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

B657DF0

RAFAEL G. MACEDO Y HUANG
ABOGADO
C.A. N. MAT. 2003

530120036 062241F

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

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

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

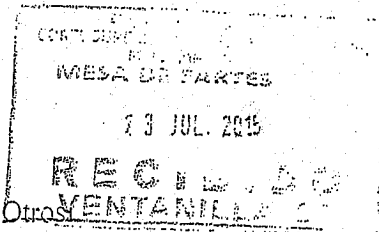
120746FE

RAFAEL G. MACEDO Y HUANG
ABOGADO
C.A. N. MAT. 2003

530120036 062241F

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

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



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

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

PETITORIO:

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

PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS EXPUESTOS EN LA DEMANDA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FUNDAMENTACION JURIDICA.

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

4.- El Art. 1529 del C.C., dice que por la compraventa, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

5.- El Art. 1141 del C.C., dice que la forma el cual las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad.

6.- El Art. 1700 del C.C., dice que un contrato a plazo determinado, se convierte en indeterminado y en las mismas condiciones convenidas, es más, cuando se continúa en la posesión, como es nuestro caso.

7.- El Art. 1709 del C.C., nos habla del pago de indemnización al arrendatario, en caso de que el arrendador haya enajenado el bien.

MEDIOS PROBATORIOS.

1.- Testimonio de la Escritura Pública del acto de Sucesión Intestada, de quien fue don Pedro Quispe Guerola;

2.- Contrato de alquiler, de fecha 01 de Enero 1989 y su prórroga del año 1990, que hemos celebrado con la persona de Pedro Quispe Guerola, de parte del inmueble materia del presente proceso; autenticado;

3.- Solo como muestra, presentamos copias autenticadas de dos recibos de alquiler, por los ambientes que ocupamos en el inmueble materia del juicio, correspondientes al mes de Marzo 1980 y del mes de Enero del año 1986; suscritos por el finado Pedro Quispe Guerola;

4.- Solo como muestra, otros dos recibos en copia autenticada, del mes de diciembre 1989 y mes de Enero año 1990, por la ocupación de los ambientes en el inmueble materia del proceso, suscritos por el finado don Pedro Quispe Guerola, haciendo presente que tenemos buena cantidad de recibos que sería lato adjuntar a la demanda.

5.- Foja de apuntes, donde consta el pago de arrendamiento de los mismos ambientes que ocupamos en el inmueble materia del proceso, suscritos por don Percy Quispe Ríos, por el tiempo que en los mismos apuntes aparecen consignados, en el que igualmente aparecen los montos de dinero que se le entregaba por préstamo, ACLARANDO QUE ESTOS APUNTES SON DE PUÑO Y LETRA DE PERCY QUISPE RIOS, así como la SUSCRIPCION, autenticado.

6.- Foja de apunte por la entrega de dinero a don Percy Quispe Ríos, por la suma de S/. 700.00, que igualmente es por la compra venta de los Derechos y Acciones hereditarios, es más, siempre este venia a pedir dinero indistintamente, autenticado.

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

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

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

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

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

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

POR LO EXPUESTO.

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

ANEXOS.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pido se agregue a los antecedentes estos documentos.

OTROSI: DENUNCIA CIVIL.

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

FUNDAMENTOS:

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

Josefina y Dor

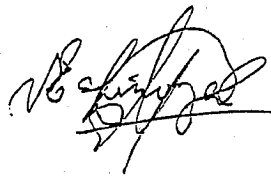
recurrentes, esta persona debe intervenir en esta causa, por lo que tiene obligaciones y responsabilidades en el derecho discutido en esta causa.

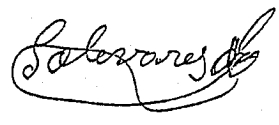
Pido acceder a este extremo por ser legal.

Arequipa, 2015 Julio 23.

ABOGADO


~~FIDEL L. GÓMEZ JARA~~
C.A.A. 0291





36
treinta y seis

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

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

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

23 JUL. 2015

133613-2 22JUL2015 9600 4674 0101 11:55:02

Victor Raúl Espinoza Calderón

CEB190

CLIENTE

467400247 1133613

"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"
114954-31

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29277036
DEPEN. JUD: 700040101
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA
CANT. DOC.: 0001
MONTO S/.: *****4.00

RECIBIDO
VENTANILLA 01

135079-1 22JUL2015 9600 4674 0101 11:55:24

Victor Raúl Espinoza Calderón

111055E

CLIENTE

467400249 1135079

"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"
114956-31

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29277036
DEPEN. JUD: 700040101
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA
CANT. DOC.: 0001
MONTO S/.: *****4.00

RECIBIDO
VENTANILLA 01

134181-0 22JUL2015 9600 4674 0101 11:55:10

Victor Raúl Espinoza Calderón



EBAEF

CLIENTE

37
treinta y siete

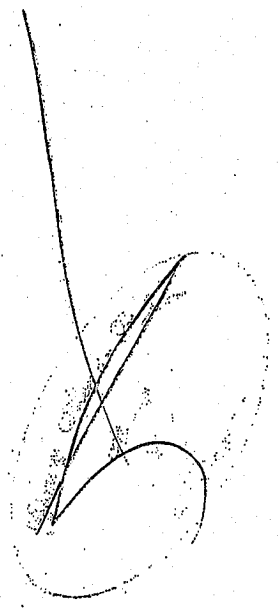
ANEXO 1. D.

37
treinta y
siete

 *Testimonio Fotostático* 

NOTIFICADOR

de la presente m
identifico con el
do su presencia



NO LO SIGUIENTE:
Resolucion CINCO

REAL : AV. S

BARRIO BENNA

TERIO PUBLICO

MOADO

VIOLENCIA F

LUIS EDUARDO

TE: 01268-2013-0



Meigar-Esquira



Se dir. 1er. Parte.
a solicitud de HECTOR QUISPE RIOS

Abogado 30 de 12 de 2010

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

En la ciudad de Arequipa, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil diez yo,
FERNANDO DENIS BEGAZO DELGADO, Abogado – Notario de Arequipa, en
cumplimiento de lo dispuesto en la Ley veintiséis mil seiscientos sesenta y dos, en mérito a
solicitud presentada por: HECTOR QUISPE RIOS, (Expediente 217.- 2010), para que se

El Registro **SUCESION INTESTADA**
DE FINI LUS en la
Fecha: 117.59.34 Folio: A Tomo: 000
del Registro: **PERSONAS NATURALES**
Folio y Firma: **FRANCISCO LARAYE DEJESUS**
Fecha: 12 - ENERO - 2011

venta y 0
38
treinta y
ocho

Fernando Bogaza Delgado
Abogado Notario

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

Se da 1° Testimonio
a solicitud de Héctor
Quispe Rios
Arequipa, 17 de 01 de 2011

Se da 2° Testimonio
a solicitud de Víctor
Sarmiento Caldey
Arequipa, 15 de 01 de 2011

[Handwritten signature and scribbles]



000595

39
treinta y
nueve

Serie B - N° 1233495

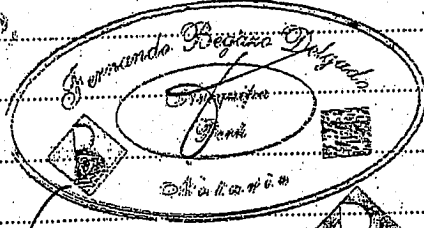
Civil.

DECLARO: Como únicos y universales herederos de don: PEDRO GUEROLA, fallecido Ab-Intestado, el ocho de setiembre del dos mil trescientos y cinco, en la provincia y departamento de Arequipa, siendo esta ciudad donde tuvo su última voluntad, según refiere el solicitante, a: HECTOR QUISPE RIOS y PERCY QUISPE RIOS, en su calidad de hijos del causante.

La presente Acta de Protocolización se inicia en la foja con número 1233494 y termina en la foja 1233495, folios quinientos noventa y cuatro, noventa y cinco del Registro de Asuntos No Contenciosos a mi cargo.

Suscrita hoy *Veinte de Diciembre* del *2010*

1233495



Fernando Reguera Delgado
Abogado

Por Licencia del Titular

Certifico que la presente es copia de la escritura número *233* que obra en mi Registro presente con carácter de Testimonio Fotostático interesado en *D.O.S.*

los que signo, sello y *Fabrizio Leyva*
Arequija,

15 SEP 2014

CENTRA
Comite
Pedro
rcn, co
subes
las si
explor
con ve
tas de
arillo
con ta
todo e
tis qu
haber
presen
con la
que fi
serlo
del bas
pero na
plena
las res
de anti
presen
ser el
debr e
lar. Q
la mil
mil in
ser el
plenda
falle
con en
San, e
nueva,

CONTRATO DE ALQUILER.-

Conste por el presente documento el contrato de alquiler que suscriben Pedro Quiroga Guastola, con I.E. 29271835 i Victor Raul Espinoza Calderon, con I.E. 29277036, como propietarios e inquilino respectivamente, ambos con domicilio en la calle Republicas No.109, Mariano Melgar, en los siguientes terminos:

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

Segundo.- El alquiler mensual convenido es de Diez mil intis que se pagará cada fin de mes sin falta ni pretexto alguno, i comenzará a correr desde el primero de enero hasta 31 de diciembre del presente año de 1985.

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

Cuarto.- El inquilino pagará el agua i desagüe anticipadamente, según el consumo; la luz se pagará por abas partes a mitades.

Quinto.- La falta de pago de dos meses de alquiler dará lugar al rescisión. El inquilino ocupa las habitaciones solo para vivienda pero no para uso comercial. No podrá trasladar ni subarrendar sin autorización del dueño i el alquiler se pagará que haga le haya por su cuenta y responsabilidad. En caso de que el inquilino desocupe el departamento le entregará al dueño en las mismas condiciones en que lo recibió, comprendiendo a conservar en buen estado.

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

Setimo.- Ambos contratantes se afirman i se ratifican en este contrato con resolución aceptada i para su validez lo firmaron en Arequipa, a primero de enero de mil novecientos ochenta i cinco, por duplicado.

ederos de don: P
bre del dos mil tr
ad donde tuvo su
OS y PERCY QU
en la foja con
tos noventa y cua
sos a mi cargo
del 20/10

Fernando Boga
Abogado



copiado de la
en mi Registro
manic. Fotostática
D.O.S.

15 SEP 2014

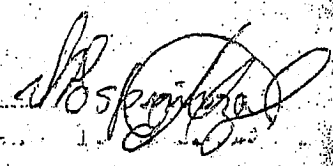
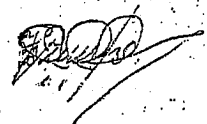
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

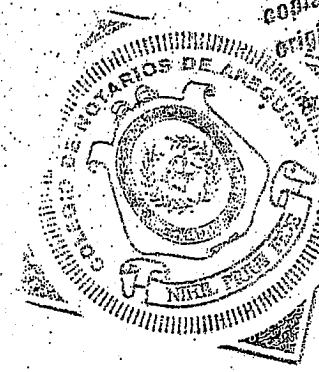
El Presente Contrato prorrogamos en acuerdo
ambas Partes por un año mas de 1990.
Ratificando solamente el 2do Punt
siguendo igual las demas Clausulas.

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

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



Certifico la Autenticidad de la
copia fotostatica por ser idéntica
original con la que se presentó de la que
22 JUL 20
CESAR A. FERNÁNDEZ
ABOGADO



42
Wave

ANEXO 1. F.

Serie B 3 N° 4811292

IMPUESTO
10.00
POR SALES DTD

RECIBO DE ARRENDAMIENTO
O SUB ARRIENDO

S/ [Redacted]

de Si Raúl Espinoza Calderon

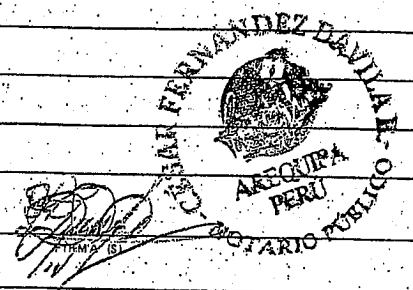
por ochocientos Soles oro

para una habitacion

desde mes de marzo de 1980

hasta Abril de 1980

Social Republica # 109 M. Melgor



Registro de Arrendamiento y Sub-Arriendo No	Registro Predial No	Libreta Tributaria No
--	------------------------	--------------------------

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

CESAR FERNANDEZ DAVILA S
NOTARIO

RECIBO DE ARRENDAMIENTO
O SUB ARRIENDO

Serie B 3 N° 4811292

S/ [Redacted]

Social Republica # 109 M. Melgor

Social Republica # 109 M. Melgor

3 en caso
790.
2do Punt
as
v ambas
mensual
mas y
Luego de

[Handwritten signature]

Autenticidad de la F
2 por ser idéntica
de conformidad de lo que
22 JUL 2015

CESAR A. FERNANDEZ
ABOGADO

20
Cavendish Inc

ANEXO 1. G.

No. [redacted]

51 [redacted]

RECIBO DE ALQUILER

Recibi del Sr. Paul Espinoza Caldera
la cantidad de dos mil Intes
soles oro, por el alquiler de cuatro habitaciones
que ocupa en la casa No. 109 de la calle Republica
al mes de enero de esta ciudad, correspondiente al mes vencido
en la fecha. Enero
Arequipa, 30 de Enero de 1989



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

Certifico la Autenticidad de 42 por ciento
copia fotostática por ser idéntica a su
original con la que comparece de lo que doy fé.
Arequipa 22 JUL 2015
CESAR A. FERNANDEZ DAVILA B.
ABOGADO-NOTARIO

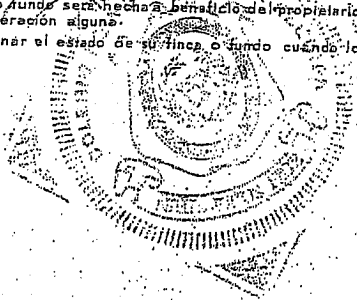
No. [redacted]

RECIBO DE ALQUILER

Recibi del Sr. Paul Espinoza Caldera
la cantidad de cinco mil Intes
soles oro, por el alquiler de una habitación
que ocupa en la casa No. 109 de la calle Republica
el, del gar. de esta ciudad, correspondiente al mes vencido
en la fecha. de Diciembre de 1989
Arequipa 30 de Diciembre de 1989



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



Tip. Hites Pro. Baoguel 224

Tip. Hites Pro. Baoguel 224

como préstamo

[Signature]
40345860

Percy Quispe Kros

Yopanes Quispe
Cantidad de 7.000 nuevos soles para
prim. del Sr. Benar Raul Espinoza Calderon
como préstamo

40.345860

05 de marzo del 2011

01 de junio del 2011 Recibe la
cantidad de 100.00 nuevos soles

entregó 400 soles el día
15 marzo de 2011, complementados
por los 7.000 que constó
en el documento ya realizado

[Signature] 40345860

No. de folios

Mayo del 2011

Abril del 2011

Mayo del 2011

Junio del 2011

Julio del 2011

Agosto del 2011

Septiembre del 2011

Octubre del 2011

Noviembre del 2011

Diciembre del 2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

20 de Octubre

24 de Diciembre

3 de mayo

24-02-2011

11-09-2011

28-06-2011

08-12-12

Recibo del Sr. Raul Espinoza Calderon

la cantidad de 700.00 nuevos soles

documenta

Fecha 22-12-12

Recibo del Sr. Raul Espinoza Calderon

la cantidad de 200.00 nuevos soles

documenta

Fecha 22-12-12

Recibo del Sr. Raul Espinoza Calderon

la cantidad de 200.00 nuevos soles

documenta

Fecha 22-12-12

Recibo del Sr. Raul Espinoza Calderon

la cantidad de 200.00 nuevos soles

documenta

Fecha 22-12-12



Califico la autenticidad de los datos que se
declara en el presente documento
el día 22 de Diciembre del 2012
en la ciudad de Arequipa



[Signature]

40345860

la cantidad de 200.00 nuevos soles

documenta

AW

40345860

TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS

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

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

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

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

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

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



[Handwritten signature of Percy Quispe Rios]

TRANSFIRIENTE

[Handwritten signature of Luisa Olivares de Espinoza]

ADQUIRIENTE

[Handwritten signature of Victor Raul Espinoza Calderon]

ADQUIRIENTE



de estado
pertenece

160
72223036

Dr. GORKY
NOTA
AREX

de la presente
ser idéntica a su
conté de la que doy fe

22 JUL 2005

SAR A. FERNANDEZ
ABOGADO NOTARIO

ANEXO 1 K.

PLIEGO INTERROGATORIO PARA LA DECLARACION DE PARTE DE
HECTOR QUISPE RIOS.

Cavestay

Testimonio

NOTIFICADOR

ESCRITURA : DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO
 NATURALEZA : DACION EN PAGO Y COMPRAVENTA
 VENDEDOR : PERCY QUISPE RIOS
 COMPRADOR : JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA

I.- INTRODUCCIÓN: =====

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

II.- COMPARECIENTES: =====

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

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

III.- FE DE IDENTIFICACIÓN: =====

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



FONTO SIGUIENTE:
 Resolución CINCO
 PERU
 URB :
 NOTARIO REAL :
 BEND :
 NOTARIO PUBLICO :
 NOTARIO PUBLICO :
 VIOLENCIA FAL :
 LUIS EDUARDO :
 NTE 01268-2013-0 :



Testimonio

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

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

Señor Notario Dr.: =====

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

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

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

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

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

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



ionio

Testimonio

nero de orden
Y COMPRA
on D.N.I. N°
TH BEATRIZ
adelante LA
les se servirá
e. Dación que
doña Janeth
0 DOLARES
ril del 2012
que se servirá
aterial de pago
otorgantes han
o de derechos
ros, medidas
el código de
o XII - Sede
s bien propio
e fecha 30 de



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

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

DE LA COMPRA VENTA.-

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

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

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

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

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

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

Testimonio

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

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

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

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

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

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

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

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

V.- INSERTOS. =====

PRIMERO: IMPUESTO PREDIAL: Se acredita el pago del Impuesto al Valor de Patrimonio Predial correspondiente a los cuatro trimestres del año 2013, respecto del

Ca
del
SE
25
ina
de
TE
RE
PA
EN
Bas
Imp
L II
Qui
CÓ
DA
de
IN
Av.
Fec
SU
CA
PR
Ap
20/
Fir
de
40



onio

Testimonio

mado es casa
concepto de

, declara bajo
del inmueble,
declara bajo la

n intestada.==
ría dación, el
ndo nada que
trajudicial que
necesario, los

ibunales de la
alan que salva
notificaciones
arias que se

antes, declaran
que determine
responde a sus

de Abogados

al Valor de
respecto del

Cancelado. Se extiende la presente anotación en cumplimiento de lo establecido en el Art. 7 del TUO de la Ley de Tributación Municipal.=====

SEGUNDO.- IMPUESTO DE ALCABALA. De conformidad con lo establecido por el Art. 25 del TUO de la Ley de Tributación Municipal, la presente transferencia se encuentra inafecta del pago del impuesto de Alcabala por tener una valorización inferior a las 10 UIT, de lo que se deja constancia. =====

TERCERO.- DE LA EXONERACIÓN DEL PAGO TOTAL DEL IMPUESTO A LA RENTA. COMUNICACIÓN DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO TOTAL DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS.=====

Base Legal: Literal b.1 del inciso 1) del artículo 53ºB del Reglamento de la Ley de Impuesto a la Renta.=====

I. IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENANTE: Persona natural (X).- Apellidos y Nombres: Quispe Ríos Percy.- Tipo de documento: 1.- Número de documento 40345860.-

CÓNYUGE: Apellidos y Nombres:-.- Tipo de documento:-.- Número de documento -.- III.

DATOS DEL ADQUIRIENTE: Apellidos y Nombres: Lerma Cutipa Janeth Beatriz.- Tipo de documento: 1.- Número de documento: 29644605.- IV.- DIRECCIÓN DEL

INMUEBLE: Distrito: M.Melgar, Provincia:Arequipa, Departamento: Arequipa, Dirección: Av. Republica No. 109. Inmueble en co-propiedad: No(X).- V. DE LA ENAJENACIÓN:

Fecha: 20/06/2013, Precio: 24.200.00 Moneda: Soles.- VI. MOTIVO PARA NO ESTAR SUJETO AL PAGO TOTAL DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA

CATEGORIA.- El Inmueble enajenado es casa habitación del enajenante (X).- LA PRESENTE COMUNICACIÓN TIENE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA.-

Apellidos y Nombres: Enajenante o Representante Legal: Percy Quispe Ríos.- Fecha: 20/JUN/2013.- Firmado y huella digital. =====

Firmado y Sellado: Se legaliza la(s) firma(s) y no el contenido.- Certifico: La autenticidad de la firma que antecede, la que pertenece a: Percy Quispe Ríos, identificado con D.N.I. N° 40345860.- Arequipa 20/JUN/2013.- Fernando Begazo Delgado.- Abogado - Notario. =====



Testimonio

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

VI.- CONCLUSIÓN:

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

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

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

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

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

4.- FE DE CONTENIDO Y LECTURA:

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

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

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

Carutay Nuevo

imonio

Testimonio

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

INSTRUMENTO: ACLARADO. *****

INSTRUM: 3203-13. *****

FOLIO: 012599 Vuelta. *****

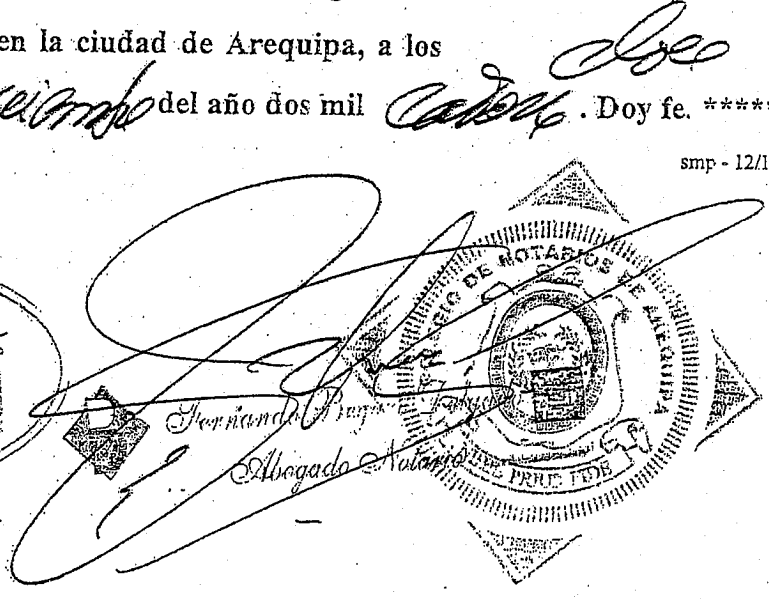
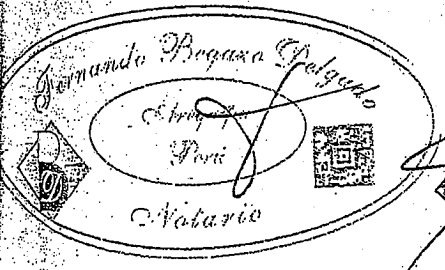
FECHA: 05-AGO-13. *****

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

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

A solicitud de la parte interesada, expido este segundo testimonio en 4 fojas útiles las que firmo signo y sello en la ciudad de Arequipa, a los días del mes de *noviembre* del año dos mil *dieciocho*. Doy fe. *****

smp - 12/11/2014.



pa, da por cancelado

00.00 (SEIS MIL Y

eclara tener recibido

Y 00/100 NUEVOS

rte de Janeth Beatriz

e al Artículo 7.1, inc

io de pago:=====

e de Gerencia No

de OCHO MIL

Legislativo 1106, e

npradora efectúa la

ajo. De igual forma

e, es por herencia.

lectura que hicieron

lo que doy fe. La

las foja Serie B- N°

UTIPA, firmó a los

s veintiún días del

Cruz

Testimonio

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

I.- INTRODUCCION: =====

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

II.- COMPARECIENTES: =====

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

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

III.- FE DE IDENTIFICACIÓN: =====

Doy fe que los comparecientes cumplen con los requisitos establecidos en el inciso, "h" del artículo 54° de la Ley del Notariado, que he dado cumplimiento al artículo 27° de la misma ley y que no conociendo a los comparecientes he cumplido con identificarlos con los



Testimonio

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

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

Señor Notario Dr.: =====

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

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

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

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

- En tal sentido se tiene por aclarada la introducción de la minuta y la cláusula segunda de

30
Cruentay

onio

Testimonio

ido se eleve a
fectos de esta
ero de orden

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

=====

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

PRAVENTA,
40345860, en

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

RIZ LERMA
delante LA

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

les se servirá
minuta genere

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

DOS MIL
otorgada ante

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

IA CUTIPA,
que aparecen

V.- CONCLUSION: =====

la escritura

FE DE CONTENIDO Y LECTURA: Instruidos los otorgantes del contenido del presente instrumento por la lectura que hicieron, se ratifican en su contenido, procediendo a firmar junto conmigo. de lo que doy fe. La presente escritura se inicia en la foja serie B- N°

100% de los

1927699 V y termina en las foja Serie B- N° -1927701, folios 012599 V a 012601. =====

4A, Mz. D3,
e encuentran
s de la Zona

mpadora se
a segunda de

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

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

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

===== gav.

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

Concuerta esta transcripción con la escritura matriz del día cinco del mes de agosto

Univert y a

lonio

Serie B - N° 1786631

TESTIMONIO 1031

fojas útiles las
fe. *****
smp - 12/11/2014



NVP-Y/ENE685-2013
 NÚMERO DE ESCRITURA: 660
 ESCRITURA DE : TRANSFERENCIA DE DERECHOS
 OTORGANTES:
 PERCY QUISPE RIOS (TRANSFERIENTE)
 HECTOR QUISPE RIOS (ADQUIRIENTE)
 EN AREQUIPA, A LOS TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL TRECE, ANTE MÍ, CÉSAR FERNÁNDEZ DÁVILA BARREDA, ABOGADO, NOTARIO DE LA CIUDAD DE AREQUIPA, FUERON PRESENTES ANTE MI OFICINA NOTARIAL DE LA CALLE MELGAR # 214:
 DON PERCY QUISPE RIOS; PERUANO, MAYOR DE EDAD, QUIEN MANIFESTO SER SOLTERO, OCUPACION COMERCIANTE, DOMICILIADO EN AV. REPUBLICA N° 109, DISTRITO DE MARIANO MELGAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, IDENTIFICADO CON DNI. N° 40345860, PROCEDE POR SI.
 DON HECTOR QUISPE RIOS; PERUANO, MAYOR DE EDAD, QUIEN MANIFESTO SER SOLTERO, OCUPACION INGENIERO, DOMICILIADO EN AV. REPUBLICA N° 109, DISTRITO DE MARIANO MELGAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, IDENTIFICADO CON DNI. N° 29662215, PROCEDE POR SI.
 OBRAN CON CAPACIDAD LEGAL, LIBERTAD COMPLETA Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE DE SUS DERECHOS SEGUN LO COMPROBE AL EXAMINARLOS CONFORME LO DISPONEN LOS ARTICULOS CINCUENTA Y CUATRO Y SIGUIENTES DE LA LEY DEL NOTARIADO DE LO QUE DOY FE, ASI COMO DE HABER IDENTIFICADO A LOS OTORGANTES, QUIENES ENTIENDEN EL IDIOMA CASTELLANO Y ME ENTREGARON UNA MINUTA, FIRMADA PARA QUE SU CONTENIDO SEA ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE QUEDA AGREGADA A SU LEGAJO CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE; ADVIRTIENDOSELES A LOS OTORGANTES SOBRE LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

M I N U T A
 SEÑOR NOTARIO PUBLICO:
 SIRVASE INSERTAR EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA TRANSFERENCIA DE DERECHOS QUE SUSCRIBEN DE UNA PARTE PERCY QUISPE RIOS, IDENTIFICADO CON DNI N° 40345860, SOLTERO, COMERCIANTE, CON DOMICILIO EN AV. REPUBLICA N° 109, DISTRITO DE MARIANO MELGAR, AREQUIPA, EN CALIDAD DE TRANSFERIENTE; Y DE LA OTRA PARTE HECTOR QUISPE RIOS, IDENTIFICADO CON DNI N° 29662215, SOLTERO, INGENIERO, CON DOMICILIO EN AV. REPUBLICA N° 109, DISTRITO DE MARIANO MELGAR, AREQUIPA, EN CALIDAD DE ADQUIRIENTE, EN LOS TERMINOS CONTENIDOS EN LAS CLAUSULAS SIGUIENTES:
 PRIMERO: AMBOS INTERVINIENTES SON COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN EL LOTE 4, MANZANA D3, DEL PUEBLO TRADICIONAL URBANIZACION MARIANO MELGAR, DEBIDAMENTE INSCRITA EN LA PARTIDA REGISTRAL N° P06117566, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA SUNARE AREQUIPA, DONDE APARECEN CON CLARIDAD SU AREA Y LINDEROS; CORRESPONDIENDO A CADA

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

TERCERO: POR ESTA TRANSFERENCIA DE DERECHOS, EL ADQUIRIENTE HA ENTREGADO A FAVOR DEL TRANSFIRIENTE LA SUMA DE US\$ 10.000.00 (DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS), LOS CUALES HAN SIDO ENTREGADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: A.- LA SUMA DE US\$ 6.000 (SEIS MIL DOLARES AMERICANOS), ENTREGADO MEDIANTE ORDEN DE PAGO DE LA CAJA MUNICIPAL A NOMBRE DEL TRANSFIRIENTE EL AÑO 2012. =====

B.- LA SUMA DE US\$ 4.000 (CUATRO MIL DOLARES AMERICANOS), ENTREGADO EFECTIVO A LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO, CONSTITUYENDO EL PRESENTE DOCUMENTO RECIBO SUFICIENTE DE CANCELACION DE PRECIO DE TRANSFERENCIA. =====

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

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

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

SETIMO: LOS GASTOS QUE SE REALICEN EN LA PRESENTE TRANSFERENCIA SERAN ASUMIDOS POR LA PARTE ADQUIRIENTE EN SU TOTALIDAD, Y LOS GASTOS DE REGISTRO Y TRÁMITE SON TRIBUTOS SERAN ASUMIDOS EN PARTES IGUALES. =====

USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRA AGREGAR LAS DEMAS CLAUSULAS DE INTERES PASARA LOS PARTES REGISTRALES. =====
AREQUIPA, 30 DE ENERO DEL 2013. =====

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

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

ANOTACION: - EXENTA DEL IMPUESTO DE ALCABALA, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 100 N° 27963. =====

CONSTANCIA: CERTIFICO QUE SE ME HA PUESTO A LA VISTA LA DECLARACION JURADA DE AUTOAVALUO, CORRESPONDIENTE AL CONTRIBUYENTE: HNOS. QUISPE RIOS PERCY, HECTOR, SOBRE LA PROPIEDAD UBICADA EN AV. REPUBLICANA N° 1000, DISTRITO DE MARIANO MELGAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, =====

EXISTENTE AL AÑO 2013, CON UN AUTOAVALUO DE S/ 75.523.15. =====



Cincuenta y tres

Serie B - N° 1786632

1032

QUISPE RIOS
RENO...A...FAVOR
LA MITAD DE
R' DEL 75% DE
SOBRE EL 100
504.41 M2. DE
Y PARA PERC
HA ENTREGAD
Z MIL DOLARE
E MANERA: ---
ENTREGADO
TRANSFIRIEN
ENTREGADOS
ITUYENDO EST
ANSFERENCIA
LÍMITE DE SER
MUNICIPALID
00532 DEL
QUE TRANSFER
QUE LÍMITE
ETARIO. ---
ANEAMIENTO
SEÑALA QUE
IA PARCIAL
JOSE A ENTRE
EL TRÁMITE
DEL PRESEN
SFERENCIA SE
LOS GASTOS
SULAS DE LE
31.
IDAD CON LA
LA DECLAR
HNOS. QU
REPUBLICA
LO DE AREC
5,523.15 NU

SOLES, DECLARADO CON FECHA 30 DE ENERO DEL 2013.=====

INSERTO. - SE ME HA PUESTO A LA VISTA EL RECIBO NRO. 075999, A NOMBRE DE
HNOS. QUISPE RIOS PERCY, HECTOR, DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
MARIANO MELGAR, POR CONCEPTO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DE
AUTOAVALUO 2011, 2012, 2013 POR UN MONTO A PAGAR DE S/. 957.30 NUEVOS
SOLES.- SELLO Y FIRMA DE CANCELADO DE FECHA 30 DE ENERO DEL 2013.=====

FE DE ENTREGA: EN ESTE ACTO EL TRANSFIRIENTE DECLARA HABER RECIBIDO DE
MANOS DEL ASQUIRIENTE LA SUMA DE US\$ 10,000.00 (DIEZ MIL 00/100 DOLARES
AMERICANOS), A SU CONFORMIDAD Y ENTERA SATISFACCION, QUEDANDO CANCELADO
INTEGRAMENTE EL PRECIO TOTAL DE LA TRANSFERENCIA, SIN TENER NADA QUE
RECLAMAR AMBAS PARTES EN EL FUTURO, Y DANDO FIEL CUMPLIMIENTO A LO
PACTADO EN LA CLAUSULA TERCERA DE LA MINUTA, DE LO QUE DOY FE.=====

CONSTANCIA: LOS OTORGANTES DECLARAN QUE NO HAN UTILIZADO NINGUN MEDIO
DE PAGO FINANCIERO, ESTABLECIDO EN LA LEY 28194.=====

CONSTANCIA: EL TRANSFIRIENTE ADQUIRIO EL BIEN ANTES DEL 01 DE ENERO DEL
AÑO 2004, NO CORRESPONDIENDOLE LOS ALCANCES DEL D.L. 945.=====

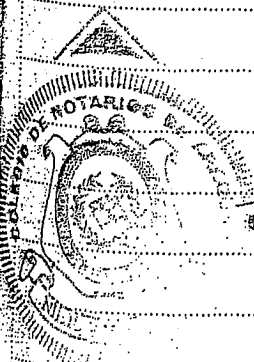
CONSTANCIA: EL ADQUIRIENTE DECLARA EN FORMA EXPRESA, QUE EL DINERO
MATERIA DEL PRESENTE ACTO JURIDICO, PROVIENE DE SU TRABAJO COMO
INGENIERO METALURGICO, DOY FE.=====

CONSTANCIA: SE HA EFECTUADO LAS ACCIONES MINIMAS DE CONTROL EN MATERIA
DE PREVENCION DEL LAVADO DE ACTIVOS, EN CUMPLIMIENTO DEL D.LEY NRO.
1106.- DOY FE.=====

CONCLUSION: INSTRUIDOS LOS OTORGANTES DEL CONTENIDO, SE LES ADVIRTIO DE
LOS ALCANCES Y EFECTOS LEGALES DE ESTE INSTRUMENTO; LA MISMA LES FUE
LEIDA, SE RATIFICARON Y FIRMARON HOY TREINTA Y UNO DE ENERO DEL 2013,
FECHA EN LA QUE SE CONCLUYE EL PROCESO DE FIRMAS.- DOY FE.=====

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA INICIA EN LA SERIE B N°1786631 FOJAS
N°1031 Y CONCLUYE EN LA SERIE B N°1786632 FOJAS N°1032, DE TODO LO QUE
DOY FE.=====

[Handwritten signatures and fingerprints]



COPIA FIEL DE SU ORIGINAL QUE FUE TOMADO
DE LA MATRIZ SUPLENIDA POR LOS OTORGANTES Y
AUTORIZADA POR EL NOTARIO, ABRUEVA

15 SEP 2016

LA MATRIZ

5640

E-231980

CALLE CAPITAN N.º 1010 F

LOTE 3 13.51

102°23'31"

181°30'4"

E-232000

LOTE 4

CODIGO DEL PREDIO
P06117566

10°28'28"

151.28

181°43'14"

AVENIDA REPUBLICA

19.30

E-232020

13.82

85°58'10"

LOTE 32

COPIA SIMPLE
ZONA REGISTRAL N.º XI - SEDE AREQUIPA
11 FEB 2015
NO DA MENITO LEGAL PARA USO
ADMINISTRATIVO V/O JUDICIAL

LOTE 5

N-8185620

N-8185640

E-232040

N-8185640



OFICINA NACIONAL DE REGISTROS



COLEGIO DE
Abogados
DE AREQUIPA

"Sucesor de la Academia Lauretana"

Cinuenta y Cinco

CONSTRUYENDO UN COLEGIO PARA TODOS

CONSTANCIA

Yo suscribo, Directora Secretaria del Ilustre Colegio de Abogados de Arequipa.

HACE CONSTAR:

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

Matrícula : 00291

Expiración : 07-ABRIL-1980

Consta en nuestro archivo.

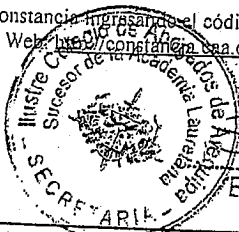
Como el citado profesional, se encuentra al día en el pago de sus Cuotas por lo que esta **EXPEDITO** para el ejercicio de la profesión.

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

Arequipa, 3 de Julio del 2015

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

Para la autenticidad de la constancia ingresando el código CAA-00038547 en la siguiente dirección
Web: www.caa.org.pe / constancia.caa.org.pe



Evali Aranza Mendi

Evali Aranza Mendi Siliquinú
Directora Secretaria

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

Achevta y Cia

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

AUDIENCIA UNICA

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

I. SANEAMIENTO PROCESAL -----

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

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

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

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

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

PODER JUDICIAL
 Corte Superior de Justicia de Arequipa

[Signature]
 Enríque Márquez Calderas

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

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

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

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

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

IV. ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS -----

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

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

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

DECLARACIÓN DE PARTE.

DECLARACIÓN DE DOÑA LUISA OLIVARES DE ESPINOZA: No se recibe juramento, conforme al acuerdo adoptado por el Concejo Ejecutivo del Poder Judicial mediante Resolución Administrativa N° 289-2011, por la cual se da cumplimiento a lo resuelto por el Tribunal Constitucional en el expediente N° 06111-2009-PA-TC, caso Jorge Manuel Linares Bustamante, que señala que en lo sucesivo se excluya en toda diligencia o declaración realizada ante el Poder Judicial, cualquier pregunta sobre la religión que profesa el declarante. Quien preguntado sobre sus generales de ley manifestó llamarse como se encuentra expresado, de sesenta, estado civil casada, de ocupación comerciante, domiciliado en Calle Capitan Novoa 107, distrito de Mariano Melgar. Luego de instruido por el señor Juez del alcance de los artículo 371 y 409 del Código Penal, preguntado por sus impedimentos dijo no tenerlos y absolviendo el pliego interrogatorio que en este acto se extrae de fojas once, preguntado

Ochenta y seis

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

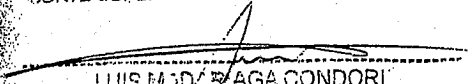
DECLARACIÓN DE VÍCTOR RAÚL ESPINOZA CALDERÓN: No se recibe juramento, conforme al acuerdo adoptado por el Concejo Ejecutivo del Poder Judicial mediante Resolución Administrativa N° 289-2011, por la cual se da cumplimiento a lo resuelto por el Tribunal Constitucional en el expediente N° 06111-2009-PA-TC, caso Jorge Manuel Linares Bustamante, que señala que en lo sucesivo se excluya en toda diligencia o declaración realizada ante el Poder Judicial, cualquier pregunta sobre la religión que profesa el declarante. Quien preguntado sobre sus generales de ley manifestó llamarse Víctor Raúl Espinoza Calderón, como se encuentra expresado, de setenta, estado civil casado, de ocupación trabajo en construcción, domiciliado en cale capitán novoa 107, distrito de Mariano Melgar. Luego de instruido por el señor juez del alcance de los artículo 371 y 409 del Código Penal, preguntado por sus impedimentos dijo no tenerlos y absolviendo el pliego interrogatorio que en este acto se extrae de fojas 12, preguntado por intermedio del juzgado contestó: A la primera: Que los propietarios son Héctor y Percy Quispe Rios. A la segunda: Que si ocupa ambientes que son tres habitaciones y que en una primera oportunidad alquilo solo una habitación con autorización realizó la construcción de una habitación, así como la cocina y baño, que anteriormente pagaba renta a Pedro Quispe Guerola después pagó renta a Percy Quispe y después a Héctor Quispe, aclarando que posteriormente Héctor autorizo a su suegro para que cobre el alquiler pues el demandante no vive en el inmueble y que el último pago fue en el 2015 y que después adquirió la propiedad. A la tercera: Contestó que solamente una vez vino el demandante con su esposa y en esa oportunidad le dijo que primero le devuelvan el dinero que había pagado, agregando que en esa oportunidad indicaron que su hermano le vendería sus derechos y que no se metería. Con lo que terminó su declaración, y rubricado que fue el pliego interrogatorio se agrega a sus antecedentes.-----

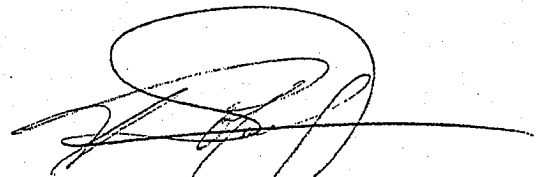
DECLARACIÓN DE HÉCTOR QUISPE RIOS: No se recibe juramento, conforme al acuerdo adoptado por el Concejo Ejecutivo del Poder Judicial mediante Resolución Administrativa N° 289-2011, por la cual se da cumplimiento a lo resuelto por el Tribunal Constitucional en el expediente N° 06111-2009-PA-TC, caso Jorge Manuel Linares Bustamante, que señala que en lo sucesivo se excluya en toda diligencia o declaración realizada ante el Poder Judicial, cualquier pregunta sobre la religión que profesa el declarante. Quien preguntado sobre sus generales de ley manifestó llamarse Héctor Quispe Rios, como se encuentra expresado, de cuarenta y un años, estado civil casado, de ocupación ingeniero metalurgista, domiciliado en Av. republica 109, distrito de Mariano Melgar. Luego de instruido por el señor juez del alcance de los artículo 371 y 409 del Código Penal, preguntado por sus impedimentos

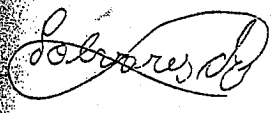
Corte Superior de Justicia de Arequipa

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

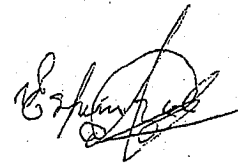
PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

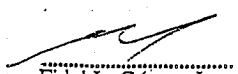

LUIS M. DE P. RAGA CONDORI
Juez Titular - Juzgado Mixto
Módulo Básico de Justicia de Mariano Melgar

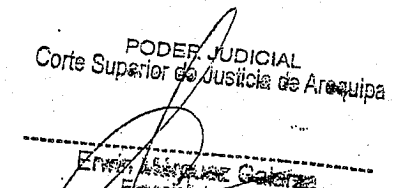

MATOS C.A.A








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

PODER JUDICIAL
Corte Superior de Justicia de Arequipa

Erwin Asencio Galvez
Especialista Legal
1er. Juzgado Mixto
Módulo Básico de Justicia de Mno. Melgar

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

PODER JUDICIAL
Corte Superior de Justicia de Arequipa

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

AUDIENCIA ESPECIAL COMPLEMENTARIA

En el Módulo Básico de Justicia de Mariano Melgar del Distrito Judicial de Arequipa, a los veinte días del mes de abril del dos mil dieciséis, siendo las quince, en presencia del señor Juez Mixto, doctor Luis Madariaga Condori, Especialista Legal que autoriza; estuvo presente en calidad de demandante Héctor Quispe Rios identificado con documento nacional de identidad número 29662215, asesorado por su abogado Rafael Gabino Macedo y Huanca abogado con carné del Colegio de Abogados de Arequipa número 2063. La parte demandada Víctor Raúl Espinoza Calderón, identificado con documento nacional de identidad número 29277036, asesorados por su abogado Fidel Gómez Jara identificado con carnet del colegio de Abogados de Arequipa número 191, Desarrollándose la diligencia con el siguiente resultado: -----

INSPECCIÓN JUDICIAL: Que se realizará en los cuatro habitaciones, patio pequeño cocina y baño ubicados en el inmueble ubicado en la avenida Capitán Novoa 107 del distrito de Mariano Melgar, por lo que en este acto nos constituimos en el inmueble con el siguiente resultado:

En este acto se trata de un inmueble que tiene un frente de sillón color blanco por el costado izquierdo pintado hay una puerta metálica en la que presenta oxidación y al costado derecho tiene el # 107 con pintura negra al costado derecho hay otro puerto de calamina o lata, provisorio de una sola hoja color plomo y que tiene al costado derecho también tiene el número 107, fijado en el costado derecho en parte de la hoja con un letrero "Planchado y pintura, fibra de vidrio, soldadura en general con autogenerador (E) 457025 1072", se puede a una persona por la primera puerta, se trata de un ambiente soleado - Comedor todos calaminas cubiertas de cortinas verde con sillón de tela pero ensamblado además una mesa en un sillón mueble con equipo de sonido en pequeño estante de madera con libros y algunos recuerdos, sillón de monoserim, un espejo pequeño tiene una división de cortina que delimita a un dormitorio en su interior hay una cama de dos plazas rojizo, velador de aluminio blanco de 1000 personal en TV. de color, animamos al ambiente del dormitorio comienza al patio mediante una puerta, patio que abonda en la segunda puerta descrita al inicio, frente al ambiente de sala comedor hay dos ambientes provisionales de sillón ensamblado con todos de calamina, destinado a cocina y baño respectivamente al lado de una parrilla a gas con diversos accesorios, y en el siguiente ambiente hay un baño, con taza, color blanco destinado a servicios higiénicos parte al baño hay un baño con agua al costado del primer dormitorio ocupado por el demandado hacer otro

dominio de Gillo, un techo de Colanina que a su vez los
 de hijos Rosemary y Judith ambas mayores de edad quienes
 finen conocimiento del presente proceso. Entero presente se hizo
 Rosemary Espinoza Olivares con DNI 40941983, en este ambiente
 hay un aspecto de los cuerpos, uno de un cuerpo, dos cosas de
 plato y medio con diversos errores en sus interiores a continuación
 otro ambiente de pillar encastrados techo "otermi" puerta Triplex
 uno de cemento, que vaso, cerrado por Luz Marina Espinoza Olivares
 DNI 43268120, observándose en sus interiores tiene banco de madera,
 Velador, sones de molinero, escritorio y errores de uso personal
 frente a este ambiente hay faldas de ayes, estos ambientes
 están delimitados por un muro provisional, observándose incluso que
 el frente del segundo dormitorio tiene puerta principal de lata oxidada
 que se encuentra obstruida por caja de control estables de vapor y
 una facha de ayes forrada por el demandado patio con ladrillo.
 En este acto se dice constancia por parte del demandado que el terreno
 que junto al inmueble a la colonización que es la que da a la
 av. Republica por el fondo, y que la construcción y habitabilidad de
 son bastante anti-vecial, el abogado del demandante dice constancia
 de que el buen vecindario no tiene salida por la av. Republica, y reiterando
 en este acto que aparte de lo demandado vive otra persona conforme al
 acto levantado en el día, quien mediante lo presente se enteran de lo hecho
 con el desalojo. El juzgado se persono Fely Judith Espinoza Olivares
 DNI 47927387 quien también ocurre al ambiente presentada la hija del
 demandado quien fueron conocimiento al proceso desde el inicio.
 En este acto dispone la incorporación de los for personos al presente
 proceso en su calidad de litis consorte necesario pasivos.
 Con lo que concluyó la diligencia firmada por que doy fe y
 Reservas por escrito para informes por escrito, remite el proceso de inicio
 de las diligencias

PODER JUDICIAL
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

[Handwritten signatures]

LUIS M. BARRERA CONDORI
 Jefe Titular Juzgado Mixto
 Módulo Bateria de Justicia de Mariano Melgar

[Handwritten signatures]

PODER JUDICIAL
 Corte Superior de Justicia de Arequipa

[Handwritten signature]

Fidel L. Gomez Tapa
 ABOGADO C.A.A. 0291

Evelyn Mijanguez Galarza
 Escribana Legal
 4to. Juzgado Mixto
 Módulo Bateria de Justicia de Mariano Melgar

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

CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA
Secretario: PACHECO TEJADA
SILVANA RUTH
Fecha: 03/07/2017 10:58:45
Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL
D.Judicial: AREQUIPA/MARIANO
MELGAR
FIRMA DIGITAL

SENTENCIA N° 40-2017-CI

Resolución N° 13

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

I. **VISTOS: Es objeto del proceso:** La pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda de la fojas catorce a dieciocho, subsanada en fojas treinta y siguiente, interpuesta por Héctor Quispe Ríos en contra de Victor Raúl Espinoza Calderon y Luisa Olivares de Espinoza. **Petitorio:** El objeto de la pretensión es de desalojo por ocupación precaria, para que los demandados restituyan la posesión de cuatro habitaciones, un pequeño patio, cocina y un baño, ubicados en la propiedad del demandante, cito en la avenida Capitán Novoa N° 107, distrito de Mariano Melgar, provincia y región de Arequipa. **Fundamentos fácticos de la pretensión:** El recurrente es propietario del inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar, Mz. D3, sub lote 4, signado también como avenida Capitán Novoa N° 107 del distrito de Mariano Melgar, provincia y región de Arequipa, inscrita en la partida N° P06263040 de los Registros Públicos de esta ciudad, como aparece del certificado literal otorgado por la zona registral N° XII - sede Arequipa. Los demandados ocupan el inmueble de propiedad del demandante sin tener ningún derecho y sin pagar ninguna suma por concepto alguno y menos de alquileres, por lo que tienen la condición de precarios; ocasionando daños y perjuicios al privar del derecho de usufructuar la parte del bien que ocupan. Ante estos hechos, el demandante recurre al centro de conciliación extrajudicial PROPAZ, la que fracasó porque no aceptaron conciliar, cursando carta notarial y no ha tenido respuesta; obligando a solicitar tutela jurisdiccional. **Fundamentos jurídicos de la pretensión:** Ampara su pretensión en lo establecido por el artículo 979 del Código Civil, que lo faculta en calidad de propietario a promover acciones reivindicatorias, interdictos y acciones posesorias; el artículo 911 del Código Civil por el que se define la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; asimismo invoca el 923 del citado código por el cual el precario tiene la obligación de restituir la posesión al propietario. Finalmente, invoca el artículo 586 del TUO del Código Procesal Civil, que reconoce el derecho del demandante como copropietario para demandar al arrendatario y a los ocupantes precarios, a quien sea exigible la restitución del bien inmueble. Calificada positivamente la demanda se la admitió a trámite en la vía del proceso sumarísimo, con la resolución número dos, obrante en fojas treinta y dos, corriéndose el traslado al demandado conforme a ley. **Contestación de la demanda:** Los demandados Victor Raúl Espinoza Calderon y Luisa Olivares de Espinoza, contestan la demanda mediante su escrito de fojas cincuenta y seis a sesenta y dos, subsanada en fojas setenta y dos, solicitando sea declarada improcedente o infundada; negando que el demandante sea el único propietario del inmueble materia de proceso, pues tiene la condición de copropietario junto con Percy Quispe Rios y el recurrente, en porcentajes

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

II. **CONSIDERANDO: Son fundamentos de la Sentencia: PRIMERO: Principio de la carga de la prueba.-** Estando al principio del *onus probandi* la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o quien los contradice alegando nuevos hechos, de conformidad con lo establecido por el artículo 196° del Código Procesal Civil; **SEGUNDO: Determinación de los puntos controvertidos o *thema decidendum*.**- En la Audiencia Única de fojas ochenta y cuatro a ochenta y siete, se han fijado como puntos

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

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

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

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



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



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

CAUSA N° 00440-2015-0-0410-JM-CI-01

SENTENCIA DE VISTA N° 56 - 2018

RESOLUCIÓN N° 22 (OCHO - 1SC)

Arequipa, dos mil dieciocho,
enero quince.-

VISTOS:

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

CONSIDERANDO:

Primero.- DE LOS ANTECEDENTES:

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

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

- 253 -
Folios
ordenados

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

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

284-
Declaración
de la
partida

Segundo.- CUESTIÓN CONTROVERTIDA:

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

Tercero.- VALORACIÓN:

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

285
Domingo
Cabrera

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

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

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

- 206 -
Sancionado
ocultar

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

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

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

282
Remisión
Culminante

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

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

Sres.:

Carreón Romero
Fernández Dávila Mercado
Cervantes López

Devuelto por Relatoria

HOY: ~~23~~ ENE. 2018

38
51

9
Luis Alberto Martínez Vilca
Secretario de Sala
Primera Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

317

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, quince de enero
de dos mil diecinueve.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:-----

PRIMERO. Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza (página doscientos noventa y siete), contra la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciocho (página doscientos ochenta y dos), que revocó la sentencia de primera instancia de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciséis (página doscientos seis), que declaró infundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; y, reformándola declararon fundada la demanda; recurso impugnatorio cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser verificados de conformidad con la modificatoria establecida en la Ley número 29364.-----

SEGUNDO. Que, en tal sentido, en cuanto a los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley citada, se tiene que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: I) Se impugna una resolución expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; II) Se ha presentado ante la misma Sala Superior que expidió la resolución impugnada; III) Ha sido interpuesto dentro del plazo de diez días de notificados con la resolución impugnada, conforme a la cédula de notificación de página doscientos noventa, pues fue notificado el veintinueve de enero de dos mil dieciocho y presentó su recurso el nueve de febrero del mismo año; y, IV) Ha cumplido con adjuntar el arancel judicial correspondiente, conforme se observa a página doscientos noventa y seis vuelta.-----

TERCERO. Respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley acotada, se

31

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

advierte que no le resulta exigible este requisito, puesto que la sentencia de primera instancia fue favorable a sus intereses.-----

CUARTO. En el presente caso la controversia gira en torno al pedido de restitución de la posesión que efectúa el demandante, por cuanto el bien se encontraría en posesión de los demandados sin que estos cuenten con título que justifique su posesión.-----

QUINTO. Para establecer el cumplimiento de los requisitos contenidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, es necesario que los recurrentes señalen en qué consisten las infracciones normativas denunciadas o el apartamiento inmotivado del precedente judicial. En el presente medio impugnatorio se denuncia:-----

i) Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar, 196 y 197 del Código Procesal Civil.-----

Alegan que la Sala Superior ha valorado el documento de fecha treinta y uno de enero de dos mil trece, en el cual de manera errada se señala que los hermanos Quispe Ríos "eran" copropietarios; empero, a la fecha siguen siéndolo, por cuanto en dicho documento solo se advierte la venta de derechos y no la liquidación del condominio. Aunado a ello, en la cláusula cuarta de dicho documento se señala que recién se ha iniciado el trámite de subdivisión y en la cláusula sexta se deja constancia que la parte que se transfiere se encontraba ocupada por terceros; por lo que ambos hermanos tenían conocimiento que ellos ocupaban el bien.-----

Señalan que ingresaron como inquilinos en el año mil novecientos ochenta y nueve, siendo que inicialmente ocuparon la parte que daba a la Avenida República número 109 y luego pasaron a ocupar la parte que colinda con la Calle Capitán Novoa, no siendo su responsabilidad que su posesión haya quedado en la parte del inmueble que dicen le corresponde al demandante Héctor Quispe Ríos luego de la subdivisión, situación que no se menciona en ningún documento.-----

319

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Indica que el demandante no solo debe acreditar la propiedad del terreno, sino también de la edificación, lo cual solo es pasible de acreditación con la declaración de fábrica, conforme se desprende de la Casación 1830-99 del veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y nueve.-----

Añade que la Sala Superior debió confirmar la sentencia apelada y no revocarla en base a la inspección judicial cuando dice que el ambiente inspeccionado no tiene salida a la Avenida República, apartándose de lo dispuesto en el artículo 196 del Código Procesal Civil y en la Casación antes señalada.-----

ii) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil.-----

Refiere que la Sala Superior ha señalado que han acreditado ser propietarios del inmueble (lote 4-A) y que ello no estaría en debate, dándole valor al documento denominado "Transferencia de Acciones y Derechos Hereditarios", de fecha ocho de junio de dos mil trece; por lo que en ese orden de ideas, cómo sería posible que sean ocupantes precarios, tomando en cuenta que ello implicaría ausencia absoluta de cualquier título que justifique su posesión, con lo cual la Sala Superior se contrapone a los criterios adoptados en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.-----

iii) Infracción normativa de los artículos 911, 923 y 1703 del Código Civil.--

Señalan que con fecha ocho de junio de dos mil trece celebraron un contrato de Transferencia de Acciones y Derechos Hereditarios con Percy Quispe Ríos, respecto del veinticinco por ciento (25%) de acciones y derechos del inmueble, pasando a ser copropietarios del bien y dueños de las construcciones, encontrándose dentro de los alcances de las prerrogativas que les otorga el artículo 923 del Código Civil. Que el demandante solo ha señalado que las construcciones que ellos ocupan se encuentran en la parte del lote que es de su propiedad, pero en ningún momento el accionante ha

370

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

hecho mención que las construcciones sean suyas o que él las hizo, ni se menciona en documento alguno la situación y existencia de esas construcciones.-----

Agrega que no era posible la aplicación del artículo 1703 del Código Civil, dado que ya no eran arrendatarios, siendo que de manera errada la Sala Superior ha señalado que se puso fin al arrendamiento por medio de una carta notarial y de la invitación a conciliar; pero los hechos o actos que celebran las partes deben ser expresos y en ninguno de los documentos que menciona dicha instancia de mérito se hace alusión a un arrendamiento, solo se habla de la entrega de unas habitaciones y en forma contradictoria en la invitación a conciliar se dice "pago por la ocupación indebida de tres meses(...)".-----

SEXTO. Previo a la verificación de los requisitos de procedencia, debe indicarse lo siguiente:-----

1. La casación es el recurso extraordinario que tiene como objeto que la Corte Casatoria anule resoluciones que ponen fin al proceso y que contienen vicios de derecho que interesan al orden público subsanar.-----
2. Recurso extraordinario es aquel que la ley concede a las partes después de haberse cumplido con el principio de la doble instancia. Se trata de un recurso porque es un medio de "transferir la queja expresiva de los agravios"¹ y resulta extraordinario por estar limitados los motivos para su interposición, "por ser limitadas las resoluciones judiciales contra las que puedan interponerse"² y porque su estudio "se limita a la existencia del vicio denunciado"³.-----
3. La casación impide reexaminar el íntegro de la sustancia debatida: se trata esencialmente de una jurisdicción de derecho que no permite modificar los juicios de hecho (salvo los casos que tengan que ver con la

¹ GOZAÍNI, Osvaldo Alfredo. Derecho Procesal Civil. Tomo II. Ediar. Buenos Aires, 1992, pág. 742.

² GUZMÁN FLUJÁ, Vicente C. El recurso de casación civil. Tirant lo Blanch, Valencia, 1996, pág. 15.

³ CALAMANDREI, Piero. Casación civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1959, pág. 55.

321

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

relación procesal, los errores *in procedendo* o el control de la lógica) y por ello no constituye una tercera instancia judicial.-----

4. Finalmente, cuando la norma alude a infracción normativa hace referencia a las equivocaciones que pudieran existir en la sentencia impugnada sobre la correcta aplicación del derecho objetivo, las que deben describirse con claridad y precisión⁴, debiéndose señalar que cuando se indica que debe demostrarse la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, lo que hace es señalar que el impugnante tiene que establecer una relación de correspondencia entre los fundamentos de la resolución que rebate y las infracciones que menciona.-----

Son estos los parámetros que se tendrán en cuenta al momento de analizar el recurso.-----

SÉTIMO. Del examen de la argumentación expuesta en el considerando quinto se advierte que el recurso no cumple con los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, pues no se describen con claridad y precisión las infracciones normativas o el apartamiento del precedente judicial, ni se ha demostrado la incidencia directa de las infracciones sobre la decisión impugnada. En efecto:-----

1. En cuanto a los argumentos señalados en el ítem i), en efecto en el considerando 3.1 de la impugnada la Sala Superior ha valorado la Escritura Pública de Transferencia de Derechos de fecha treinta y uno de enero de dos mil trece, mediante la cual Percy Quispe Ríos le transfiere al demandante el veinticinco por ciento (25%) de sus acciones y derechos, siendo irrelevante que en dicho contrato se haya señalado que estaba en trámite la subdivisión del bien y que la parte transferida estaba ocupada por terceros; por cuanto, ha quedado establecido que

⁴ "Infracción es igual a equivocación: imputar infracción de norma a una sentencia es afirmar que en la misma se ha incurrido en error al aplicar el derecho con el que debe resolverse la cuestión suscitada". MONTERO AROCA, Juan – Flors Matfés, José. El Recurso de Casación Civil. Tirant lo Blanch, Valencia, 2009, pág. 414.

322

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

con fecha veintiséis de marzo de dos mil trece se inscribió en el predio matriz la subdivisión del inmueble y que mediante Escritura Pública del veinte de abril de dos mil trece los copropietarios antes señalados liquidaron el condominio que tenían y realizaron la adjudicación de los lotes resultantes de la subdivisión, siendo que recién el ocho de junio de dos mil trece los recurrentes celebraron con Percy Quispe Ríos la transferencia de acciones y derechos hereditarios.-----

2. Asimismo, la Sala Superior ha determinado que del plano de subdivisión a página doscientos veintiséis se advierte que el sub lote 4 propiedad del demandante, limita con la Calle Capitán Novoa y con la Avenida República, mientras que el sub lote 4-A (adjudicado a Percy Quispe Ríos) solo con la Avenida República, lo cual resulta concordante con lo señalado por los recurrentes respecto a que en un inicio ocuparon la parte del bien que daba a la Avenida República número 109 y luego pasaron a ocupar la parte que colinda con la Calle Capitán Novoa. Aunado a ello se debe advertir que con la inspección judicial llevada a cabo, ha quedado acreditado que el área que los recurrentes ocupan está dentro del predio del demandante, con quien los recurrentes no han celebrado contrato de compraventa alguno.-----
3. Respecto a las alegaciones descritas en el ítem ii), si bien la Sala Superior ha señalado que los recurrentes han acreditado ser copropietarios del predio sub lote 4-A, se debe tener en cuenta que lo que se solicita en este proceso es el desalojo del área que los recurrentes vienen ocupando en el inmueble de propiedad del demandante ubicada en la Avenida Capitán Novoa número 107 (sub lote 4), por lo que, los recurrentes lo que deben acreditar es tener título para poseer en dicho bien y no en el sub lote 4-A que es de propiedad de otra persona.-----
4. En cuanto a lo indicado en el ítem iii), sobre las edificaciones existentes en el área que poseen los recurrentes, el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido que cuando el demandado afirme haber hecho edificaciones

325

CORTÉ SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

o modificaciones sobre el predio materia de desalojo, solo se debe verificar si el demandante tiene derecho a disfrutar de la posesión, dejándose a salvo su derecho de reclamar en otro proceso lo que crea conveniente; en ese sentido, los argumentos de los recurrentes respecto de la titularidad de las construcciones son pasibles de reclamo en otra causa.-----

5. Por último, respecto a la aplicación del artículo 1703 del Código Civil, se advierte de la sentencia impugnada que la Sala Superior no ha aplicado dicha norma, sino el Cuarto Pleno Casatorio Civil que en el numeral 5.2 establece que: *“Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato (...)”*, ello en virtud a que los recurrentes para justificar su posesión han señalado que ingresaron al bien mediante contrato de arrendamiento celebrado con el padre del demandante y que han continuado pagando la renta al demandante y a su hermano; siendo intrascendente si en la carta notarial que el accionante les dirigió y en la solicitud de conciliación se señala expresamente que se pone fin al arrendamiento, por cuanto el accionante ha expresado en esos documentos su deseo que se le restituya la posesión del área ocupada.-----

OCTAVO. Que, respecto a la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388, si bien los recurrentes cumplen con indicar que su pedido casatorio es anulatorio y revocatorio, no es suficiente para atender el recurso materia de calificación; en virtud a lo dispuesto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, norma que prescribe que los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes.-----

Por las razones expuestas, y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declararon:

324

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza (página doscientos noventa y siete), contra la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciocho (página doscientos ochenta y dos); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Héctor Quispe Ríos contra Víctor Raúl Espinoza Calderón y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

PROAÑO CUEVA

Mmv / Dro

SE ADECUA CONFORME A LEY

DI. 13. 1. 2018
SALA CIVIL TRANSITORIA
CORTE SUPREMA

Nº 13. 1. 2018