



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N ° 01254-2011-0-0401-JR-CI-08

PRESENTADO POR
MILAGROS ALEXANDRA CUADROS HOSPINAL

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

LIMA – PERÚ

2020



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

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

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



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado(a)

Informe Jurídico sobre Expediente N ° 01254-2011-0-0401-JR-CI-08

Materia : INDEMNIZACIÓN

Entidad : PODER JUDICIAL

Demandante : FAUSTINO FEBRES FLORES Y
SEGUNDA LUZMILA PINTO DE
FEBRES

Demandado : GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

Bachiller : MILAGROS ALEXANDRA CUADROS
HOSPINAL

Código : 2012110797

LIMA – PERÚ

2020

En el informe jurídico se analiza un proceso civil de Indemnización, mismo que inició con la demanda presentada por Faustino Febres Flores y Segunda Luzmila Pinto de Febres en contra del Gobierno Regional de Arequipa.

Los demandantes solicitaron que el demandado cumpla con indemnizarlos con la suma total de S/. 1'421,661.40 por los daños y perjuicios ocasionados a consecuencia de la creación dolosa de falsas expectativas e incumplimiento de contrato de compraventa de bien inmueble, comprendiendo los conceptos de daño emergente, lucro cesante, daño moral e intereses. Como fundamentos de hecho, los demandantes alegaron que durante los meses de octubre de 2008 y mayo de 2009, mantuvieron conversaciones y tratativas con representantes del demandado sobre transferir el inmueble de su propiedad ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre a favor del Gobierno Regional, pues el inmueble estaba comprendido dentro del trazo original del Proyecto de Construcción de la Vía Troncal Interconectora de los distritos Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado que posteriormente sería ejecutado por el demandado. Es así que con fecha 14 de mayo de 2009 los demandantes, estando de acuerdo con el valor tasado y ofrecido por el demandado, suscribieron y le presentaron una carta tipo manifestando, entre otras cosas, que sabían que debían transferir su inmueble y que manifestaban su apoyo al proyecto, hecho que constituyó el consentimiento y aceptación expresa de venta y, por ende, perfeccionó el contrato de compraventa, quedando pendiente se les precise fecha y hora para suscribir la minuta correspondiente, hecho que no sucedió. Por su parte, el demandado contestó la demanda alegando que el inmueble de los demandantes no se encontraba dentro del trazo de ejecución del proyecto de la vía troncal interconectora, aunado a que nunca existió oferta formal alguna que cumpliera con los requisitos legales en materia expropiatoria, razón por la que solicitaron se desestime la demanda. El expediente contiene materias jurídicas relevantes, tales como: contratos, expropiación, indemnización, entre otros.

El Séptimo Juzgado Civil de Arequipa resolvió declarar fundada en parte la demanda, ordenando al demandado cumpla con pagar la suma de S/. 30,000.00 por concepto de indemnización por daño moral e intereses legales calculados desde la interposición de la demanda hasta la fecha de pago, e infundada respecto de los otros conceptos. Frente a ello, ambas partes interpusieron recurso de apelación. La Primera Sala Civil de Arequipa revocó la sentencia de primera instancia y reformándola, declaró infundada la demanda en todos sus extremos. Por tal motivo, los demandantes interpusieron recurso de casación. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema declaró improcedente el recurso de casación.

ÍNDICE DE INFORME JURÍDICO DEL EXPEDIENTE CIVIL N° 01254-2011-0-0401-JR-CI-08

I.	RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	2
1.	DEMANDA	2
2.	ADMISIÓN DE LA DEMANDA	6
3.	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	6
4.	AUTO DE SANEAMIENTO PROCESAL	8
5.	AUTO DE FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y SANEAMIENTO PROBATORIO	8
6.	AUDIENCIA DE PRUEBAS	9
7.	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	10
8.	RECURSO DE APELACIÓN	10
8.1.	Recurso de apelación de los demandantes	10
8.2.	Recurso de apelación de la demandada	12
9.	SENTENCIA DE VISTA	12
10.	RECURSO DE CASACIÓN	13
11.	AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO DE CASACIÓN	13
II.	IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	14
A.	Establecer la presencia de los elementos para determinar la existencia de responsabilidad civil contractual respecto del demandado	14
A.1.	Determinar si existió contrato	17
A.2.	Determinar si existieron negociaciones previas	20
B.	Determinar si como consecuencia, la parte demandada estaba obligada a pagar a favor de la parte demandante la suma de S/. 1'421,661.40 por concepto de indemnización de daños y perjuicios, así como el pago de intereses legales generados	22
III.	POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	25
IV.	CONCLUSIONES	27
V.	BIBLIOGRAFÍA	28
VI.	ANEXOS	30

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

1. DEMANDA

Con fecha 30 de marzo de 2011, **FAUSTINO FEBRES FLORES** y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** interpusieron **DEMANDA DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS** contra el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, debidamente representado por su presidente y procurador público.

Petitorio:

Demandaron al Gobierno Regional de Arequipa para que cumpla con indemnizarlos con la suma de S/. 1'421,661.40 por los daños y perjuicios que les habían ocasionado debido a la creación dolosa de falsas expectativas e incumplimiento del contrato de compra del inmueble de su propiedad, ubicado en la Mz. 4, Lote 26 (Av. Alianza 106) de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa; el mismo que se encuentra ubicado en el trazo original del Proyecto de Construcción de la Vía Troncal Interconectora de los Distritos de Miraflores, Alto Alegre, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado (Puente Chilina), debidamente aprobado por el Congreso de la República por Ley N° 29434.

El monto indemnizatorio comprendía los siguientes conceptos:

- S/. 404,009.00 por concepto de daño emergente.
- S/. 585,952.50 por concepto de lucro cesante.
- S/. 270,000.00 por concepto de daño moral.
- S/. 161,699.90 por concepto de intereses según liquidación que anexaron.

Fundamentos de hecho:

Manifestaron que la demandada, a través de su representante Juan Coahuila López, se apersonó a la casa de los recurrentes, ubicado en la Mz. 4 del Lote 26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, Distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, a fin de comunicarles que la construcción de la vía troncal de interconexión entre los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Camay y Cerro Colorado, estaba proyectada para pasar por su propiedad y consecuentemente les ofreció comprarla.

A fines del mes de octubre de 2008, Juan Coahuila convocó a varios vecinos de la zona a una reunión, allí se explicó ampliamente el ofrecimiento de la entidad demandada por comprar los inmuebles que se encontraban dentro del trazo de la vía troncal de interconexión entre los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Cayma y Cerro Colorado.

En el mes de noviembre, las personas de Juan Coahuila López y Angélica Alarcón, presentándose como representantes autorizados de la entidad demandada, se apersonaron en la casa de los demandantes y procedieron a realizar una oferta formal para comprar su propiedad a un precio equivalente de la tasación justipreciada del inmueble más una compensación por gastos de traslado ascendiente al 10% del valor tasado.

Con fecha 20 de noviembre de 2008, el Gobierno Regional de Arequipa convocó a los demandantes junto a sus vecinos a una reunión que se llevó a cabo en el local social de Alto Selva Alegre. En aquella reunión participaron diversos funcionarios del Gobierno Regional de Arequipa, quienes explicaron el proyecto y ratificaron todo lo ofertado por Juan Coahuila López y Angélica Alarcón.

Posteriormente, con fecha 14 de abril de 2009, por solicitud y cuenta del Gobierno Regional de Arequipa se efectuó la tasación de la propiedad de los demandantes, arrojando un valor de US\$ 158,500.00 a S/. 3.15 el dólar al 14 de abril de 2009, lo que hacía un total de S/. 499,275.00, a lo que se sumaría el 10% de dicho valor tasado por compensación, siendo, en consecuencia, el precio de compraventa ofrecido por la demandada de S/.

549,202.50. Los demandantes, estando de acuerdo con dicho precio, consintieron y aceptaron vender su propiedad.

Es así que, con fecha 14 de mayo de 2009, los demandantes suscribieron una carta preparada por Juan Coahuila y Angélica Alarcón, según formato preestablecido, dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, en la cual los accionantes manifestaron conocer el trazo de la vía, que su inmueble se encuentra dentro del trazo, que sabían que debían transferir su inmueble y que manifestaban su apoyo al proyecto. Dicha misiva fue presentada en la misma fecha, a través de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional de Arequipa, hecho que constituyó el consentimiento y aceptación expresa de venta por parte de los demandantes y en consecuencia, sostienen, perfeccionó el contrato de compraventa.

Que, a efectos de la correspondiente elaboración de la escritura de compraventa, se requirió a los demandantes que entregaran la declaración jurada de autovalúo y el recibo de pago del impuesto predial del íntegro del 2009, solicitud con la cumplieron. Posterior a ello, los demandantes accedieron en conformidad con los extremos de la minuta presentada por el ingeniero Ocharán, quedando pendiente, únicamente, que se les comunicara el día y hora para apersonarse a la notaría para la suscripción y consumación de la traslación de dominio y pago del precio pactado.

Indicaron además que, ante el perfeccionamiento del contrato de compraventa con el demandado en virtud del documento de aceptación y consentimiento correspondiente, y ante la necesidad de que el inmueble se encuentre debidamente desocupado para su entrega, los demandantes procedieron a cerrar y liquidar el negocio de panadería que tenían en el inmueble, vender toda su maquinaria y equipos de panificación, concluir los contratos de arrendamiento de departamentos internos, buscar una nueva casa para comprarla, alquilar un inmueble para el depósito de sus bienes muebles, y desocupar y transportar sus bienes al depósito alquilado.

Que, con relación a la compra de una nueva casa, con fecha 21 de mayo de 2009, los demandantes procedieron a concretar la compra del inmueble

ubicado en la Urbanización Los Claveles B-6 del distrito de Yanahuara mediante contrato de compraventa con arras de retractación, por un valor total de US\$ 120,000.00, que se cancelaría en cuatro partes.

Posteriormente, en vista que la entidad demandada no cumplía con la suscripción de la transferencia ni pago del precio acordado y ante el compromiso de los demandantes de comprar el inmueble antes indicado, estos se vieron obligados a efectuar los dos primeros pagos y parte del tercero con el íntegro de sus ahorros; en vista que los demandantes estaban obligados a cancelar el precio del inmueble que habían comprado para trasladarse y no teniendo medios económicos para hacerlo, los hijos de estos acudieron en su ayuda y, a través de préstamos, lograron cancelar el precio del inmueble que se vieron obligados a comprar.

En tal orden de hechos, los demandantes en reiteradas oportunidades remitieron cartas dirigidas al Presidente Regional de Arequipa, manifestándole formalmente lo ocurrido y solicitándole se sirva dar una respuesta escrita. Sin embargo, no se dio respuesta a misiva alguna.

Que, para ese entonces, los demandantes mantenían una deuda total ascendente a US\$ 75,237.00 frente a sus tres hijos y una nuera, y estos a su vez deudas de carácter personal y bancario. Dicha situación, aunada a la posibilidad de verse obligados a vender la propiedad ubicada en Yanahuara para cancelar sus actuales deudas, agravaba la situación psicológica y moral de los demandantes.

Finalmente, con fecha 10 de septiembre de 2010, los demandantes invitaron a conciliar al presidente y al Procurador del Gobierno Regional de Arequipa, a fin de llegar a un acuerdo armonioso con relación a su propiedad y a los daños ocasionados. Empero, dicha conciliación fracasó porque el Procurador Público del Gobierno Regional de Arequipa carecía de las facultades para disponer del derecho materia de conciliación.

Fundamentos de derecho:

- Código Civil: Artículos 1318°, 1321°, 1322°, 1351°, 1353°, 1362°, 1373° y 1529°.

2. ADMISIÓN DE LA DEMANDA:

Mediante Resolución N° 01-2011, de fecha 06 de abril de 2011, el Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa admitió a trámite la demanda presentada por Faustino Febres Flores y Segunda Luzmila Pinto de Febres en contra del Gobierno Regional de Arequipa y su Procurador Público sobre la indemnización en la suma de S/. 1'421,661.40, por los daños y perjuicios ocasionados a consecuencia de la creación dolosa de falsas expectativas e incumplimiento del contrato de compraventa del inmueble de su propiedad ubicado en la Mz.4, Lote 26 (Av. Alianza 106) de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, el mismo que se encontraba ubicado en el trazo original del Proyecto de Construcción de la Vía Troncal Interconectora de los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayama y Cerro Colorado, debidamente aprobado por el Congreso de la República por Ley N° 29434, el quantum de la reparación solicitada comprendía los siguientes conceptos: a) por daño emergente, la suma de S/. 404,009.00; b) por lucro cesante, la suma de S/. 585,952.50; c) por daño moral, la suma de S/. 270,000.00; d) por intereses, la suma de S/. 161,699.90, en la vía del proceso de conocimiento, corriendo traslado de la demanda.

3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Con fecha 10 de junio de 2011, el Gobierno Regional de Arequipa y su Procuraduría Pública cumple con contestar la demanda, solicitando se declare infundada la demanda en todos sus extremos y se disponga el archivo definitivo en su oportunidad.

De otro lado, señaló el demandado que al decidir la ejecución del proyecto "Puente Chilina" y establecer el trazo de las vías que lo integraban, se dispuso la difusión del mismo entre propietarios que pudieran encontrarse involucrados dentro del trazo propuesto.

Que, respecto al tema de expropiaciones, era necesario informar a los propietarios de los inmuebles afectados que ello pasaría por un proceso de

conversaciones, tasaciones, y ofertas por parte del Gobierno Regional, por lo que la transferencia solo se efectuaría si ellos estaban de acuerdo, pues de lo contrario se iniciaba un proceso judicial de expropiación.

En ese contexto el Gobierno Regional dispuso que se inicien labores técnicas y legales.

A efectos de precisar montos presupuestales se realizaron tasaciones en los inmuebles cuyos propietarios permitieron el ingreso, tales tasaciones servirían para elaborar el estimado de gastos por fines de expropiación dentro del proyecto.

A fin de tener un registro exacto de los propietarios que oportunamente transferirían su propiedad se elaboraron cartas tipo, en las cuales los propietarios deberían manifestar su conocimiento del proyecto y que su ejecución los obligaría a transferir sus inmuebles, así como su apoyo al mismo.

Con fecha 27 de mayo de 2009, el Gobierno Regional de Arequipa, remitió al Congreso de la República la solicitud de emisión de la ley autoritativa, que permita la expropiación de inmuebles afectados por tratarse de un proyecto de necesidad pública. Es así que con fecha 09 de noviembre de 2009 se publica la Ley 29434, que autoriza el inicio de expropiaciones. Esa ley, en concordancia con la Ley N° 27117, establece el procedimiento a seguir para adquirir inmuebles por la vía de la expropiación, el cual se ha seguido para la construcción del Puente Chilina.

Señaló además que ese procedimiento se inició cuando el Gobierno Regional de Arequipa, con fecha 23 de diciembre de 2012, emitió la Resolución Ejecutiva Regional N° 910-2009-GRA/PR, a través de la cual, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 29334 y en la Ley N° 27117, se cumplió con identificar provisionalmente los inmuebles que podrían ser afectados con el trazo de la vía, dentro de las cuales no se encontraba el predio de propiedad de la parte demandante.

Que, respecto a la oferta que mencionó la parte demandante, si bien era cierto que se sostuvieron conversaciones, alegó, nunca existió oferta alguna que cumpliera con los requisitos legales en materia expropiataria.

Asimismo, señaló que las declaraciones juradas presentadas por la parte demandante no acreditaban la existencia de una relación jurídica de naturaleza bilateral.

Finalmente manifestó que, con lo antes expuesto, quedó acreditado que el Gobierno Regional de Arequipa nunca efectuó una oferta formal o verbal de compra del inmueble, por lo que no debería de asumir responsabilidad alguna y muchos menos el pago de una indemnización.

Fundamentos de derecho:

- Código Procesal Civil: Artículos 424° y 425°.
- Ley N° 29434.
- Ley N° 27117.

4. AUTO DE SANEAMIENTO PROCESAL:

Mediante Resolución N° 07 de fecha 28 de noviembre de 2011, al advertir que no se dedujeron excepciones ni defensas previas, el juzgado declaró saneado el proceso y, en consecuencia, la existencia de una relación jurídico procesal válida entre las partes.

5. AUTO DE FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y SANEAMIENTO PROBATORIO:

El día 04 de junio de 2012, mediante Resolución N° 13, se fijaron como puntos controvertidos del proceso los siguientes:

- Establecer la existencia de una conducta antijurídica, daño, nexo causal y factores de atribución que determinen la existencia de responsabilidad contractual respecto del demandado.
- Determinar si como consecuencia la parte demandada estaba obligada a pagar a favor de la parte demandante la suma de S/.

1'421,661.40 por concepto de indemnización de daños y perjuicios, así como el pago de intereses legales generados.

Seguidamente, se procedió a la admisión de medios probatorios. De esta manera, admitió los ofrecidos por el demandante, rechazando los ofrecidos en los puntos 22, 23 y 24.

En igual sentido, admitió el medio probatorio ofrecido por la demandada en su escrito de ofertorio de folios 97.

6. AUDIENCIA DE PRUEBAS:

El 02 de abril de 2013, en el Octavo Juzgado Civil se realizó la Audiencia de Pruebas, en la que se hizo presente el apoderado judicial Juan Francisco Velarde Costa, representante de los accionantes; la perito Luz Marina Lima Vargas; y, los testigos Teresa Raquel Cano de Ballon y Julia Calderon Sivincha, dejándose constancia de la inasistencia de la parte demandada, Gobierno Regional de Arequipa.

En esta diligencia, se hicieron presentes los peritos Luz Marina Lima Vargas y Félix Juan Flores Rojas, quienes se ratificaron en el contenido y firma de su dictamen pericial; en cuya acta se dejó constancia que las partes no formularon observaciones a la pericia, con lo que se suspendió la presente audiencia.

La continuación de la Audiencia de Pruebas se realizó el 17 de abril de 2013, con la presencia del representante de los demandantes, los peritos Luz Marina Lima Vargas y Félix Juan Flores Rojas, así como los testigos Teresa Raquel Cano de Ballon y Julia Calderon Sivincha, dejándose constancia de la inasistencia de la parte demandada Gobierno Regional de Arequipa y los testigos María Norestes Valdivia Dueñas, Alvaro Alfredo Llerena Ames y Juan Elisban Coahuila López, pese a encontrarse debidamente notificados.

En ese estado, el perito Felix Juan Flores Rojas se ratificó en el contenido y firma de su dictamen pericial, al cual las partes no formularon observación alguna.

Luego se procedió a las declaraciones testimoniales de Teresa Cano de Ballón y de Julia Calderon Sivincha, dejándose constancia que no se pudo actuar la declaración de Alvaro Alfredo Llerena Ames como de Juan Elisban Coahula López por no encontrarse presentes.

Asimismo, no fue posible actuar las exhibiciones solicitadas a la parte demandada por su inasistencia a la audiencia de pruebas, como tampoco el reconocimiento a la tasación del 14 de abril de 2009.

Finalmente, se le solicitó a la Gerencia Regional de Infraestructura del Gobierno Regional de Arequipa que emita informe sobre si existe oferta formal que cumpla con los requisitos de la Ley General de Expropiaciones para adquirir la propiedad de los demandantes vía expropiación.

7. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante Resolución N° 070-2014, de fecha 16 de junio de 2014, el 7° Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa emitió sentencia de primera instancia, declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por Faustino Febres Flores y Segunda Luzmila Pinto de Febres en contra del Gobierno Regional de Arequipa, con emplazamiento del Procurador Público del Gobierno Regional sobre indemnización por daños y perjuicios. De esta manera, ordenó que el Gobierno Regional de Arequipa pague a los demandantes la suma de S/. 30,000.00 por concepto de indemnización de daño moral, incluyendo los intereses legales calculados conforme a ley, a partir del 30 de marzo de 2011 y hasta la fecha de pago, e **INFUNDADA** la demanda en cuanto pretendía la indemnización de daño emergente, lucro cesante y daño moral a terceros, así como en los montos pretendidos de daño moral directo e intereses, sin costas ni costos del proceso.

8. RECURSO DE APELACIÓN:

8.1. Recurso de apelación de los demandantes:

El 15 de julio de 2014, el apoderado judicial de los demandantes interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que

el A quo no había valorado en forma lógica, razonada y conjunta el íntegro de los medios probatorios ofrecidos, así como la errónea aplicación de la norma sustantiva (error in iudicando), disminuyendo con ello la responsabilidad del demandado y el quantum indemnizatorio, máxime si se tenía en cuenta que el demandados se encontraban exentos de la condena de costas y costos.

Fundamentación:

- Que el perfeccionamiento de un contrato se da por el consentimiento de las partes. En el caso de autos, hubo una oferta de compra por parte de la demandada, a través de sus representantes y el Presidente Regional, la que quedó consolidada con la tasación realizada por el ingeniero Alvaro Alfredo Llerena Ames, quien valorizó el inmueble en la suma de US\$ 158,500.00, al tipo de cambio de 14 de abril de 2009, más el 10% de compensación, medio probatorio que no había sido valorado por el juez.
- La aceptación de los demandantes fue comunicada a la demandada, mediante el envío de dos cartas, de fechas 14 de mayo y 26 de junio de 2009, por lo que conforme al Artículo 1373° del Código Civil, el contrato quedó perfeccionado.
- Respecto al daño emergente, los demandantes tuvieron que desocupar el inmueble para la compraventa y tuvieron que adquirir otro inmueble, recurriendo a préstamos de dinero efectuados por terceras personas, así como que tuvieron que implementar la nueva casa, con la compra de cortinas, cocina entre otros, hecho que no había sido valorado por el juez.
- En cuanto al lucro cesante, con el perfeccionamiento del contrato, los demandantes tuvieron que poner fin a los contratos celebrados con sus inquilinos, por lo que dejaron de percibir esa renta.
- El juez no consideró que, a esa fecha, su casa continuaba afectada con el proyecto del Puente Chilina. Ello, al no existir compradores

interesados por la posibilidad de que el inmueble podría verse afectado con dicho proyecto.

- En cuanto al daño moral fijado por el juez, este resultaba insuficiente para resarcir todo el daño sufrido.
- Que el juez no ha considerado que el demandado ha obrado en forma dolosa al crearles falsas expectativas e incumplir el contrato de compraventa, aprovechándose de personas de tercera edad.

8.2. Recurso de apelación de la demandada:

Con fecha 15 de julio de 2014, el demandado interpone recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia, solicitando sea revocada en el extremo que declaró fundada en parte la demanda.

Fundamentación:

- Que el juez incurre en error al declarar fundada en parte la demanda por concepto de daño moral, ya que al no haber sido este acreditado, el juez no puede presumirlo. Precisan que quien alega hecho, está en la obligación de probarlo.
- Que el sufrimiento no se encuentra probado en autos, no siendo suficiente alegar que los demandantes son mayores de 90 años de edad.
- En cuanto a las falsas expectativas que alegan los demandantes, se tiene que nunca existió oferta, sólo se sostuvo conversaciones, en todo caso esas expectativas se las generaron los propios demandantes, por cuanto ni los abogados, ni asesores ni jefes de proyecto tuvieron facultades para la adquisición del predio.
- Que el juez incurre en error en la sentencia al aplicar disposiciones de la responsabilidad civil contractual, mientras que a su vez reconoce la inexistencia de un contrato entre las partes.

9. SENTENCIA DE VISTA:

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa emitió sentencia de vista el 06 de enero de 2015, con la cual se dispuso **REVOCAR** la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda de indemnización por daños y perjuicios, ordenando que la demandada abone a la parte demandante la suma de S/. 30,000.00 por concepto de indemnización por daño moral, incluyendo los intereses legales calculados a partir del 30 de marzo de 2011, hasta la fecha de pago; e, infundada la demanda en cuanto pretende la indemnización por daño emergente, lucro cesante y daño moral a terceros, así como en los montos pretendidos por daño moral directo e intereses, y **reformándola**, declararon **INFUNDADA** la demanda en todos sus extremos, sin costas ni costos; y los devolvieron; en los seguidos por Faustino Flores Febres y otra en contra del Gobierno Regional de Arequipa sobre indemnización.

10. RECURSO DE CASACIÓN:

El 26 de enero de 2015, el apoderado judicial de los accionantes interpuso recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia que revocó la sentencia apelada, alegando infracción normativa que incidía directamente sobre la decisión contenida en la resolución que se impugnaba.

Como causal de recurso de casación invocaron la infracción normativa por inaplicación de los Artículos 940°, 1318°, 1352°, 1362°, 1373° y 1374° del Código Civil, alegando que al revocar la apelada se vulneró su derecho por cuanto se inobservó la existencia de una obligación contractual debidamente perfeccionada por la oferta y la aceptación de la misma la que tenía que negociarse, celebrarse y ejecutarse bajo las reglas de la buena fe impidiendo que se cumpla con la indemnización por los daños ocasionados a los demandantes por la inejecución dolosa de la obligación del demandado.

11. AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO DE CASACIÓN:

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República con fecha 30 de junio de 2015, emitió auto calificadorio, con el que se declaró **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

De acuerdo a los actos procesales más importantes que se han desarrollado en el trámite del presente proceso de indemnización por daños y perjuicios, es posible la identificación de los siguientes problemas jurídicos del expediente.

A. Establecer la presencia de los elementos para determinar la existencia de responsabilidad civil contractual respecto del demandado.

Recuérdese que los demandantes pretendieron que la demandada los indemnice con la suma de S/. 1'421,661.40 por los daños y perjuicios que les había ocasionado a consecuencia de las falsas expectativas e incumplimiento del contrato de compraventa del inmueble de su propiedad ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre, por encontrarse ubicado en el trazo original del proyecto de construcción de la vía "Puente Chilina", aprobado por la Ley N° 29434.

Ahora, respecto a nuestro sistema de responsabilidad civil, es posible referir que dicha institución jurídica tiene por finalidad tutelar el daño producido a un sujeto de derecho. En este sentido, se está frente a una tutela resarcitoria, respecto al cual Gonzáles (2013) afirma: "La tutela resarcitoria es el **remedio general** de protección de las distintas situaciones jurídicas reconocidas. (...) En efecto ante la pérdida o imposibilidad de actuación de los derechos, entonces solo queda la compensación económica como mecanismo para protegerlos, aun cuando sea en forma directa" (p. 175).

En igual sentido, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema se ha manifestado en la Casación N° 4288-2014, de la siguiente manera:

La responsabilidad civil es una de las instituciones fundamentales dentro del Derecho Civil, al orientarse a regular las relaciones que nacen de determinado comportamiento dañoso y por aquellas que no son

permitidas por el ordenamiento vigente, en virtud a lo cual el perjuicio o daño sufrido tendrá que pasar por un filtro que los haga dignos de tutela del Estado, examen que se corresponde con los denominados elementos de la responsabilidad civil que se quiere demostrar, así que el hecho dañoso debe configurarse dentro del supuesto normativo de responsabilidad civil para a partir de ese momento accionar el mecanismo de tutela estatal.

Asimismo, es de precisar que nuestro ordenamiento jurídico regula un supuesto de responsabilidad civil contractual y extracontractual, los que mismos que tienen lugar a partir del daño producido, ya sea si éste se produjo dentro de una relación obligacional o no.

Es decir, la principal diferencia entre ambos supuestos de responsabilidad civil radica en que, por un lado, tenemos la responsabilidad civil contractual, cuya conducta antijurídica se genera por la inejecución de la obligación pactada; mientras que la responsabilidad extracontractual surge como consecuencia de la vulneración al deber genérico de no causar daño.

Empero, con independencia de los supuestos de responsabilidad civil, dicha figura jurídica supondría un solo sistema en tanto que requieren para su configuración, de la observancia de elementos comunes.

En tal orden de ideas, Taboada (2003) manifiesta:

(...) la doctrina moderna, (...) es unánime en que la responsabilidad es única, y que existen solamente algunas diferencias de matiz entre la responsabilidad contractual y la extracontractual. No obstante, lo cual, y aún cuando nuestro Código Civil se adhiere al sistema tradicional (tratamiento por separado), en nuestro concepto ello no es impedimento para que se entienda que la responsabilidad civil en el sistema jurídico es una sola, y que se estudie ambas clases de responsabilidad sobre la base de elementos comunes, señalando con toda claridad, las diferencias de matiz, tanto en el ámbito teórico como en el ámbito normativo (...). (pp. 30-31)

Ahora, se tiene que el presente caso se desarrolla dentro del marco de la responsabilidad contractual puesto que, de acuerdo a lo pretendido por los accionantes, la indemnización solicitada estaría enmarcada en un aparente incumplimiento de contrato de compraventa.

Es también importante referir que, en materia de responsabilidad civil, se hace necesario cumplir con los denominados elementos, a lo que la Corte Suprema ha referido en la Casación N° 1449-2016-Huaura lo siguiente:

(...) dentro del régimen de la responsabilidad civil contractual, el análisis debe efectuarse en base a sus elementos: 1) El daño, 2) La antijuricidad; 3) La relación causal; y 4) El factor atributivo de responsabilidad civil. A partir de lo descrito, conviene acotar que el daño constituye aquel menoscabo, detrimento, o afectación que un sujeto sufre en su interés jurídico tutelado, que puede ser patrimonial o material, cuando afecte parte del patrimonio (daño emergente y lucro cesante), y/o extra patrimonial; en cuanto a la antijuricidad, ella viene a ser el hecho contrario a la ley, al orden público y a las buenas costumbres; mientras que la relación causal es el nexo que existe entre el hecho que genera un daño y el perjuicio producido, este nexo es fundamental porque es a partir de aquel que se determinará el factor atributivo de responsabilidad que viene a constituirse en aquel que va a responder por la inejecución de las obligaciones, el cual puede ser a título de dolo, culpa inexcusable o culpa leve, presumiéndose la culpa leve y debiendo probar el supuesto dañado el dolo o la culpa inexcusable, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1329 y 1330 del Código Civil. En ese orden de ideas, la responsabilidad contractual prevista en el artículo 1321 del Código Civil, denota la existencia de una “obligación previamente establecida” cuyo incumplimiento trae consigo el evento dañoso, y por lo tanto, una indemnización, entonces, para que se configure la responsabilidad civil, se requiere la presencia copulativa de los precitados elementos.

Mencionado ello, se hace necesario verificar la observancia de cada uno de los elementos que han sido desarrollados jurisprudencialmente, a

efectos de determinar si la demandada tiene obligación de responder por daños y perjuicios. Veamos.

De acuerdo al escrito de demanda, la conducta antijurídica del demandado consistiría en dos acciones, la primera en crearle falsas expectativas al señalar que le comprarían su inmueble y la segunda, al incumplimiento del pago acordado por la compraventa del bien. En ese sentido, es importante verificar si la parte demandada efectivamente incumplió un contrato celebrado o no continuó con la negociación sobre la compraventa de un bien, pese a los acuerdos existentes.

Dicho ello, es necesario verificar dos problemas jurídicos secundarios:

A.1. Determinar si existió contrato

Para ello, Avendaño (2013) indica:

(...) El contrato pertenece al grupo de los actos jurídicos porque, como estos, consiste en la manifestación de voluntad destinada a generar efectos jurídicos (crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas). Es plurilateral porque el contrato requiere del concurso de dos o más partes.

Es de contenido obligacional en la medida de que la relación jurídica que nace del contrato está constituida por las obligaciones que asumen y deben cumplir las partes. Asimismo, dicha relación jurídica creada por el contrato debe ser patrimonial, esto es, debe versar sobre bienes o intereses que posean una naturaleza económica, en el sentido que puedan ser materia de valoración objetiva. (p. 114)

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. El nacimiento de la relación jurídica obligacional que se crea con el contrato es a partir de la voluntad de sus contrayentes, quienes se han puesto de acuerdo con las estipulaciones.

En el presente caso, los accionantes manifestaron que con fecha 14 de mayo de 2009, suscribieron y presentaron una carta dirigida al

Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, en la cual manifestaron que sabían que su inmueble se encontraba dentro del proyecto del trazo de la vía y que debían de transferir su propiedad, manifestado su conformidad y apoyo al proyecto. Asimismo, indicaron que a efectos de la correspondiente elaboración de la escritura de compraventa, se les requirió que entregaran la declaración jurada de autovalúo y el recibo de pago del impuesto predial del íntegro del 2009, solicitud que hicieron efectiva; quedando pendiente se les indique fecha y hora para la firma de la minuta.

Además, indicaron que ante el perfeccionamiento del contrato de compraventa con el demandado, en virtud del documento de aceptación y consentimiento correspondiente, los demandantes procedieron a cerrar y liquidar el negocio de panadería que tenían en el inmueble. Sin embargo, la entidad demandada no cumplía con la suscripción de la transferencia y pago del precio del inmueble y ante el compromiso de los demandantes de comprar el inmueble ubicado en el Distrito de Yanahuara se vieron obligados a efectuar los primeros pagos y parte del tercero con el íntegro de sus ahorros; en vista que los demandantes estaban obligados a cancelar el precio del inmueble que habían comprado para trasladarse y no teniendo medios económicos para hacerlo, los hijos de estos acudieron en su ayuda y a través de préstamos lograron cancelar el precio del inmueble que se vieron obligados a comprar.

Lo antes dicho, pone de manifiesto que la indemnización solicitada tendría lugar por incumplimiento del referido contrato de compraventa que, en palabras de los demandantes, ya había estado perfeccionado.

Sobre ello, De la Puente (2010) sostiene "(...) se considera a la compraventa como un contrato consensual, en el sentido que, como contrato, queda perfeccionado con el consentimiento, pero no transfiere, por sí solo, la propiedad, siendo necesario para esto último, bien sea la tradición tratándose de bienes muebles o bien el concurso de la constitución de un derecho real. Del contrato de compraventa solo

surge, por lo tanto, la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien, esto es una cosa o un derecho, y la obligación recíproca del comprador de pagar un precio en dinero, pero no se constituye un derecho real sobre el bien (p. 16).

Respecto a dicho punto, debo manifestar que de los documentos que fluyen en el expediente se desprende que, debido a la ejecución del Proyecto de Puente Chilina, se informó a los propietarios que pudieran verse involucrados dentro del trazo propuesto sobre la adquisición de sus propiedades mediante el proceso de expropiación de inmuebles, lo que iniciaba con conversaciones, tasaciones y oferta y que, de no llegar a un acuerdo, se iniciaría proceso judicial.

Es de advertirse de fojas 08, que los demandantes autorizaron la tasación del inmueble mediante su carta del 15 de abril de 2009, el mismo que a tal momento fue valorizado en US\$ 158,500.00. Frente a ello, los accionantes cursaron al demandado la carta de fecha 14 de mayo de 2009, por el que comunicaron a la demandada el conocimiento del proyecto y su decisión de transferir su propiedad sobre el inmueble, pero que antes deseaban saber el precio que se les pagaría.

De esta manera, el 21 de mayo de 2009, los demandantes celebraron un compromiso de celebrar un contrato de compraventa con arras de retractación con Julia Elvira Sofía Najarro, para lograr la adquisición del inmueble ubicado en el distrito de Yanahuara, y cuyo contrato definitivo se celebraría dentro del plazo de veinte días hábiles.

Asimismo, mediante cartas de fechas 26 de junio, 18 de julio y 06 de agosto de 2009, los demandantes comunicaron y reiteraron a la demandada su conformidad con la tasación y que se dé solución a la compra de su inmueble.

Es con posterioridad a dichos eventos que, el 09 de noviembre de 2009, se publicó la Ley N° 29434, autorizando el inicio de expropiaciones en concordancia con la Ley N° 27227, que establece el procedimiento a seguir para la expropiación.

Mediante carta de fecha 22 de diciembre de 2009, que obra a fojas 24 de autos, los demandantes comunicaron al demandado que se les había causado daños y perjuicios por las falsas expectativas que les hicieron consentir la adquisición del inmueble.

Ahora, de lo mencionado en líneas arriba es posible afirmar que, en efecto, entre las partes del presente proceso existieron tratativas, incluso tasación del predio, así como la aceptación y consentimiento de realizar la compraventa del mencionado inmueble, conforme fuera señalado por los propios demandantes en su escrito de demanda. Siendo posible afirmar que existió entre las partes un supuesto de negociación previo a la suscripción de un contrato de compraventa; sin embargo, dicho contrato no se pudo concretar para que pueda constituirse la obligación preexistente, mucho menos para sostener que frente a su incumplimiento se configuró la conducta antijurídica que requiere la responsabilidad civil. Por tanto, la pretensión de indemnización debido a un supuesto de incumplimiento no tendría lugar en el presente proceso por llegarse a la conclusión que no existió contrato de compraventa que pueda originar un supuesto de indemnización.

A.2. Determinar si existieron negociaciones previas

Como se mencionó anteriormente, el contrato de compraventa prevé como una de las obligaciones esenciales del vendedor el transferir el derecho de propiedad -que recae sobre los bienes que constituyen el referente objetivo del contrato- hacia la esfera jurídica del comprador. (Vásquez, 2014, p. 58).

En el caso en concreto, mal podríamos sostener que se está frente a un contrato de compraventa puesto que no se logró verificar ni la suscripción del mismo ni la formalidad que exige la ley en materia expropiatoria. No obstante, conforme a lo manifestado por ambas partes, podemos concluir que sí se estuvo frente a un supuesto de negociación, surgiendo ahora la interrogante de si a partir de dichas tratativas, se puede incurrir en un supuesto de incumplimiento que dé lugar a una eventual producción de daños.

Sobre ello, téngase presente que la construcción del proyecto vial a cargo de la demandada puede haber dado lugar a la afectación de la propiedad privada, siendo necesario recordar que nuestra Constitución Política si bien reconoce a la propiedad como un derecho fundamental de la persona y no solo como un derecho real¹, es posible su afectación cuando tal intervención resulte necesaria por una razón de necesidad pública o seguridad nacional, debiendo ser declarada por ley y previo pago de la indemnización justipreciada.

De conformidad al Artículo 70° de la Constitución Política, el supuesto antes mencionado es la expropiación, respecto al cual Gutiérrez (2013) manifiesta:

(...) es una de las posibilidades de interferencia válida que el Estado retiene sobre el derecho de propiedad, por lo que en este caso la garantía de inmunidad cambia de técnica, ya que, si bien se pierde el dominio jurídico, sin embargo, se obtiene a cambio su valor económico, por lo que el propietario no sufre perjuicios. Nótese que el sistema jurídico no exceptúa o elimina la garantía de inmunidad, sino que lo sustituye por su valor; lo que constituye una alternativa racional y justa en el caso de enfrentamiento de intereses, pues finalmente la propiedad se reduce a una cuestión pecuniaria, y en ellas no existe un valor espiritual que sea materia de especial protección. **En otras palabras, la propiedad como titularidad jurídica puede sacrificarse con miras a la consecución del bien común.** (pp. 502-503)

Así, las razones de seguridad nacional o necesidad pública facultan al Estado de intervenir en la propiedad privada, procediendo a su limitación mediante el procedimiento de expropiación, el mismo que fue regulado en la Ley N° 27117, Ley General de Expropiaciones.

¹ “(...) la propiedad es el derecho real por excelencia. La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es *erga omnes*, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada “oponibilidad” que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad”. Juan Avendaño, *Definición de propiedad*. En: Código Civil Comentado, Tomo V, 3ra edición (Lima: Gaceta Jurídica, 2010), 138.

El mencionado dispositivo legal permite que el Estado pueda recurrir al trato directo para la adquisición de la propiedad privada, pudiendo recurrir a tal procedimiento antes de la expropiación.

El trato directo (...) es definida como la transferencia voluntaria de la propiedad del inmueble necesario para el desarrollo del proyecto, donde participan el sujeto pasivo y el beneficiario, entendido como tal, al titular del derecho de propiedad del inmueble como resultado de la adquisición; es decir, el Estado, actuando a través de una de sus entidades, debiendo de precisarse que la adquisición y el trato directo son dos etapas diferentes, ya que la adquisición del bien es el resultado del trato directo. El procedimiento de adquisición se realiza por trato directo, previo o posterior a la emisión de la Ley que autorice la ejecución de la expropiación, iniciándose con la identificación del inmueble objeto de adquisición, posteriormente comunicando al sujeto pasivo y ocupantes del bien inmueble la necesidad de disponer del mismo para el desarrollo de obras de infraestructura (inicio de la etapa de trato directo) (Lazo y Reyes, 2016, p. 242).

Ante ese escenario, es posible afirmar que los demandantes conocían de dicho procedimiento, no pudiendo desconocer que antes del 09 de noviembre de 2009, fecha en la que se publicó la Ley N° 29434, no existía la autorización para iniciar algún tipo de negociación válida para la afectación de su propiedad para la obra pública, por lo que las negociaciones realizadas con anterioridad, no pudieron ocasionar daños y perjuicios, más aún cuando la Resolución Ejecutiva Regional N° 910-2009-GRA/PR no incluyó el predio de los demandantes como uno que se vería afectado con la construcción vial, por lo que mal podría afirmarse que la demandada debe responder por el contrato preparatorio que celebraron los accionantes, como de haber cerrado y liquidado su negocio de panadería.

B. Determinar si como consecuencia, la parte demandada estaba obligada a pagar a favor de la parte demandante la suma de S/.

1'421,661.40 por concepto de indemnización de daños y perjuicios, así como el pago de intereses legales generados.

De acuerdo a lo que se ha desarrollado anteriormente, la Corte Suprema ha sostenido de manera enfática en la Casación N° 2689-2013- La Libertad, lo siguiente:

La tutela indemnizatoria exige acreditar daños reales y ciertos, no cabe conceder resarcimiento por daños no probados, supuestos hipotéticos, dudosos e inciertos; ello significaría resarcir indebidamente a una persona. Con excepción del daño moral que pertenece al campo afectivo por lo que cabe la inferencia, todo daño implica que quien alegue haberlo sufrido deberá demostrar su ocurrencia.

Asimismo, para que exista responsabilidad civil se requiere la concurrencia de cuatro requisitos: la antijuricidad del hecho imputado, es decir, la ilicitud del hecho dañoso o la violación de la regla genérica que impone el deber de actuar de tal manera que no se cause daño a los demás; la existencia del daño, que puede consistir en un Daño Emergente, Lucro Cesante y Daño Moral; la relación de causalidad entre el hecho y el daño, es decir, debe existir una relación de causalidad adecuada que permita atribuir el resultado; y los factores de atribución que pueden ser subjetivos como el dolo o la culpa u objetivos como en el caso de la responsabilidad objetiva. (Casación N° 2449-2015-Callao).

Sin lugar a dudas, no será posible otorgar derecho indemnizatorio de no verificarse la producción de daños. Empero, también se requiere que dicho perjuicio o menoscabo en la esfera patrimonial y/o extrapatrimonial del sujeto sea como consecuencia del despliegue de una conducta contraria al ordenamiento jurídico, un nexo causal y factores de atribución, elementos que no parecen estar presentes en la causa o que, por lo menos, no han sido acreditados.

Si se tiene en consideración el análisis que se efectuó en los problemas jurídicos anteriores, se concluye que no hay conducta contraria a derecho que haya sido desplegada por la demandada para que pueda

responder por un presunto daño, es decir, el incumplimiento que constituiría la conducta antijurídica es inexistente, por lo que en tal orden de ideas, la entidad edil no tiene obligación alguna de pagar suma de dinero por un supuesto derecho de indemnización a favor de los accionantes.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

De acuerdo a lo realizado en el capítulo anterior, se debe tener presente que este expediente es uno de indemnización por daños y perjuicios, seguido por Faustino Febres Flores y Segunda Luzmila Pinto de Febres contra el Gobierno Regional de Arequipa, quienes pretenden que la demandada cumpla con pagarles la suma de S/. 1'421,661.40, por los daños y perjuicios ocasionados a consecuencia de la creación dolosa de falsas expectativas e incumplimiento de contrato de compraventa de inmueble.

Dicha pretensión motivó que el Juzgado Especializado se pronuncie declarando fundada en parte la demanda por considerarse que, si bien del caso en concreto no se desprende un supuesto de contrato que dé lugar a un incumplimiento que permita una indemnización por daños y perjuicios, sí existieron negociaciones previas que dan lugar a que la entidad demandada responda por el daño moral ocasionado.

Tal sentencia causaba una afectación en el derecho de la parte demandada, quien interpuso recurso de apelación solicitando la revocación de la sentencia apelada. Es así que el superior jerárquico emitió sentencia de segunda instancia con el que se pronunció por la revocatoria de la sentencia apelada, optando por declarar infundada la pretensión indemnizatoria.

Ahora, si bien la mencionada sentencia fue objeto de casación, por lo que en su oportunidad la Corte Suprema declaró la improcedencia de dicho medio impugnatorio, resulta necesario expresar lo siguiente atendiendo a las sentencias contradictorias que se expidieron en el trámite de la presente causa.

En principio no considero adecuada la sentencia apelada. Si bien luego de hacer una valoración en conjunto de los elementos probatorios obrantes en autos, el A quo consideró que las partes del proceso no habían suscrito contrato de compraventa que dé lugar a un eventual incumplimiento de alguna

obligación nacida de él, bien hace al sostener que sí existieron negociaciones previas. Sin embargo, erradamente llega a la conclusión que la demandada debe responder por dichas negociaciones, por no haber negociado de acuerdo al principio de buena fe, por considerar que la demandada pudo comunicar a los accionantes que no seguirían adelante en las negociaciones.

Sin embargo, como anteriormente se analizó, si bien existió entre las partes un supuesto de negociación previo a la suscripción de un contrato de compraventa, este no se pudo concretar con la demandada para que pueda constituirse la obligación preexistente y mucho menos para sostener que frente a su incumplimiento se configuró la conducta antijurídica que requiere la responsabilidad civil.

Asimismo, se tiene que el Estado está facultado a poder limitar la propiedad privada a través del procedimiento de expropiación, regulado mediante la Ley N° 27117, siendo posible afirmar que los demandantes conocían de dicho procedimiento, no pudiendo desconocer que antes del 09 de noviembre de 2009, fecha en la que se publicó la Ley N° 29434, no existía la autorización para iniciar algún tipo de negociación válida para la afectación de su propiedad para la obra pública, por lo que las negociaciones realizadas con anterioridad, no pudieron ocasionar daños y perjuicios, más aún cuando la Resolución Ejecutiva Regional N° 910-2009-GRA/PR, no incluyó el predio de los demandantes como uno que se vería afectado con la construcción vial, por lo que mal podría afirmarse que la demandada debe responder por el contrato preparatorio que celebraron los accionantes como de haber cerrado y liquidado su negocio de panadería.

Por tanto, expreso mi conformidad con la sentencia de segunda instancia, puesto que, como ya se analizó, de los elementos probatorios obrantes en el expediente, se desprende que las negociaciones previas entre las partes no dieron lugar al nacimiento de un vínculo obligacional y, en consecuencia, el demandado no debe de responder por daño y/o perjuicio alguno derivado de la inejecución de una obligación inexistente.

IV. CONCLUSIONES

- Para poder analizar correctamente un supuesto de responsabilidad civil contractual, se debe verificar si previamente existe una obligación jurídica cuyo incumplimiento pueda derivar en daños y perjuicios para el acreedor, toda vez que para nuestro ordenamiento jurídico, dicha figura supone la inejecución de una obligación. Una vez verificada su existencia, recién podremos continuar con el análisis de los cuatro elementos de la responsabilidad civil.
- En el presente caso, no es posible hallar responsabilidad contractual en el Gobierno Regional de Arequipa, en la medida que las negociaciones entabladas con los demandantes se dieron con anterioridad a la publicación de la Ley N° 29434, es decir, dado que la oferta realizada a los demandantes no cumplió con las formalidades que exige la Ley General de Expropiaciones, nunca se generó una obligación.
- No es posible trasladar la carga indemnizatoria a un tercero por los daños sufridos como consecuencia de la propia falta de debida diligencia como es el caso. En la presente causa, los demandantes consideraron que las solas negociaciones con personal de Gobierno Regional de Arequipa generaron una obligación, sin si quiera advertir que la ley autoritativa correspondiente no había sido publicada. Siendo que su actuar apresurado por la compra de un nuevo predio y cierre de sus actividades no puede comprometer al demandando con el pago de una indemnización.
- No es posible pretender una indemnización por daño emergente si no existe un menoscabo patrimonial. En el presente caso, los demandantes solicitaron, entre otros, el pago de US\$ 120,000.00 por concepto de daño emergente en virtud de la compra de un nuevo predio, pretensión carente de fundamento, ya que no existió una afectación patrimonial efectiva, sino que se realizó la sustitución de un bien por otro del mismo valor.

V. BIBLIOGRAFÍA

Fuentes de libros:

Avendaño V., J., (2013). *Contrato*. En Diccionario Civil. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

De la Puente, M. (2010). *Definición de contrato de compraventa*. En Código Civil Comentado. Tomo VIII. Tercera Edición. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

González B., G. (2013). *La responsabilidad contractual en el Código Civil peruano de 1984*. En: Los contratos. Consecuencias jurídicas de su incumplimiento. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Lazo, M. y Reyes, M. (2016). *Régimen Legal de Adquisición y Expropiación de Inmuebles*. En: Revista de Derecho Administrativo N° 16. Lima, Perú: Círculo de Derecho Administrativo de la PUCP.

Taboada C., L. (2003). *Elementos de la Responsabilidad Civil (Comentarios a las normas dedicadas por el Código Civil Peruano a la Responsabilidad Civil Extracontractual y Contractual)*. Segunda Edición. Lima, Perú: Grijley.

Vásquez V., J. (2014). *El contrato de compraventa sobre bien ajeno*. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Tomo 7. Lima: Perú: Gaceta Jurídica.

Walter Gutiérrez, *La Constitución Comentada. Análisis Artículo por Artículo*, Tomo II, 2da Edición (Lima: Gaceta Jurídica, 2013), 502-503.

Fuentes jurisprudenciales:

- Casación N° 4288-2014

- Casación N° 1449-2016-Huaura
- Casación N° 2689-2013- La Libertad

VI. ANEXOS

- Demanda
- Contestación de la demanda
- Acta de audiencia de pruebas y continuación de audiencia de pruebas
- Sentencia de primera instancia
- Recurso de apelación de los demandantes
- Recurso de apelación del demandado
- Sentencia de vista
- Recurso de casación
- Resolución de Corte Suprema

- **FOTOCOPIA DE LA DEMANDA Y ANEXOS**

J.C

CENTRO DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL
FECHA: 27-08-2010
HORA: 1:00 pm
RECEPCION: [Firma]

ACTA N°
AT.....IUP.....AP.....FA.....

EXP. N° 115-2010S&E-CEE

Castro



Solución & Eficacia
CENTRO DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL
Autorizado por R.D. N°039-2006-JUS/DNJ-DCMA

SOLICITUD PARA CONCILIAR

Juan Francisco Ramón Velarde Costa, identificado con DNI 29307653 domiciliado en la calle Islay 125 Urb. La Perla - Cercado de Arequipa apoderado de Faustino Febres Flores y Segunda Luzmila Pinto de Febres como consta del Poder por Escritura Pública debidamente inscrito en el registro de Mandatos y Poderes de esta ciudad; solicito se invite a:

NOMBRES Y DIRECCIONES DOMICILIARIAS DE LOS INVITADOS: Señor Presidente del Gobierno Regional de Arequipa con domicilio legal en la calle San Francisco N°308 del Cercado de Arequipa y el señor Procurador del Gobierno Regional de Arequipa con domicilio legal en la calle Bolívar N°206 del Cercado de Arequipa.

PRETENCION (MATERIA A CONCILIAR): Indemnización por daños y perjuicios ascendientes a la suma de S/. 1 421 661,40 (Un millón cuatrocientos veintiún mil seiscientos sesenta i un con 40/100 nuevos soles) por los siguientes conceptos:

- a) S/.404 009,00 (Cuatrocientos cuatro mil nueve nuevos soles) por concepto de **daño emergente**.
- b) S/.585 952,50 (Quinientos ochenta i cinco mil novecientos cincuenta i dos con 50/100 nuevos soles) por concepto de **lucro cesante**.
- c) S/.270 000,00 (Doscientos setenta mil nuevos soles) por **daño moral**.
- d) S/.161 699,90 (Ciento setenta i un mil seiscientos noventa y nueve con 90/100 por concepto por **intereses devengados a la fecha**.

HECHOS QUE DIERON LUGAR AL CONFLICTO: El Gobierno Regional de Arequipa, por intermedio de sus funcionarios incumplieron con las expectativas creadas y promesa de compra del inmueble ubicado en la Manzana 4, lote N°26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Departamento de Arequipa; el mismo que se encuentra ubicado en el trazo original del Proyecto de Construcción de la Vía Troncal Interconectara de los Distrito de Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado debidamente aprobado por el Congreso de la Republica por Ley 29434; generando con ello daño moral y graves perjuicios económicos en mis poderdantes y en terceros.

ANEXOS:

- 1. Copia de Poder Especial debidamente inscrito en el registro de mandatos de esta ciudad.



- 2. Copia simple de Carta Notarial de fecha 22/12/09 remitida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa.
- 3. Copia simple del titulo de propiedad del inmueble ubicado en la Manzana 4, lote N°26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Departamento de Arequipa

Cinco

A. COPIA DNI
Arequipa, 26 de Agosto de 2010

[Handwritten signature]
JUAN VELÁZQUEZ COSTA
ABOGADO
C.A.A. 1707

Fecha de Audiencias:

1ra. / / 2010 /
 Dia Mes Año Hora

2da / / 2010 /

Calle Los Pinos N°100 con los Robles –Urb. Orrantia, Cercado – Arequipa
Telf. (054) 221843



10

6
seis

P. Vilca Iquiapa

Solución & Eficacia
CENTRO DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL

Autorizado por R.D. N° 039-2006-JUS/DNJ-DCMA
Calle Los Pinos N° 100, Urb. Orrantía - Cercado Tif. 221843

Expediente N° 115-2010-S&E-CCE

**ACTA DE CONCLUSION DEL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO POR DECISION
MOTIVADA DEL CONCILIADOR**
ACTA DE CONCILIACIÓN N° 125-2010

En la ciudad de Arequipa, distrito del Cercado, siendo las cinco de la tarde del día diez de Setiembre del año dos mil diez, ante mi **ESTHER MAGDALENA MACERA ARONES**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 08127370; en mi calidad de Conciliadora Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 9896, presentó su solicitud de conciliación la parte **SOLICITANTE: JUAN FRANCISCO RAMON VELARDE COSTA**, identificado con DNI N° 29307653, Apoderado de **FAUSTINO FEBRES FLORES** y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** acreditando su representación mediante inscripción en la Partida N° 11170643 del Registro de Personas Naturales de la Zona Registral XII - Sede Arequipa, con domicilio en la calle Islay N° 125, Urbanización La Perla, distrito del Cercado, provincia y departamento de Arequipa; con el objeto que le asista en la solución de su conflicto con **EL INVITADO: PRESIDENTE DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA** en este acto representado por el **PROCURADOR PUBLICO DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, don **JESUS VILCA IQUIAPAZA**, identificado con DNI N° 29259404, acreditando su nombramiento con copia simple de la Resolución Ejecutiva Regional N° 099-2003-GR, con domicilio legal en la Calle Bolívar N° 206, distrito del Cercado, provincia y departamento de Arequipa.

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Los hechos de la parte SOLICITANTE se encuentran contenidos en la solicitud de la conciliación que se anexa a la presente y constituye parte integrante de esta Acta.

DESCRIPCIÓN DE LA(S) CONTROVERSIA(S) SOBRE LAS QUE SE PRETENDIA CONCILIAR:

Don **JUAN FRANCISCO RAMON VELARDE COSTA**, en representación de **FAUSTINO FEBRES FLORES** y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES**, solicita al Invitado : **PRESIDENTE DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA** y **PROCURADOR PUBLICO DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, llegar a un acuerdo conciliatorio respecto a:

-**Indemnización por Daños y Perjuicios**, ascendentes a la suma de **S/.1421,661,40** (Un millón cuatrocientos veintiun mil seiscientos sesenta y uno con 40/100 nuevos soles), por los siguientes conceptos:

- a) Por **daño emergente** la suma de **S/.404,009,00** (cuatrocientos cuatro mil nueve nuevos soles).
- b) Por **lucro cesante** la suma de **S/.585,952.50** (quinientos ochenta i cinco mil novecientos cincuenta i dos con 50/100 nuevos soles).
- c) Por **daño moral** la suma de **S/.270,000.00** (doscientos setenta mil nuevos soles).
- d) Por **intereses devengados a la fecha**, la suma de **S/.161,699.90** (ciento sesenta i un mil seiscientos noventa y nueve con 90/100 nuevos soles).

HECHOS QUE MOTIVARON LA CONCLUSION DEL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO

Habiendose citado a las partes para llevar a cabo la Audiencia de Conciliación, se advierte que el invitado **PRESIDENTE DEL GOBIERNO REGIONAL** en este acto representado por el **PROCURADOR PUBLICO DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, don **JESUS VILCA IQUIAPAZA**, identificado con DNI N° 29259404, acreditando su nombramiento con copia simple de la Resolución Ejecutiva Regional N° 099-2003-GR, con domicilio legal en la Calle Bolívar N° 206, distrito del Cercado, provincia / departamento de Arequipa; no tiene facultades para disponer del derecho materia de conciliación, por

JUAN F. VELARDE COSTA



ESTHER M. MACERA ARONES
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REGISTRO 9896

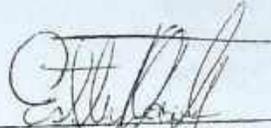


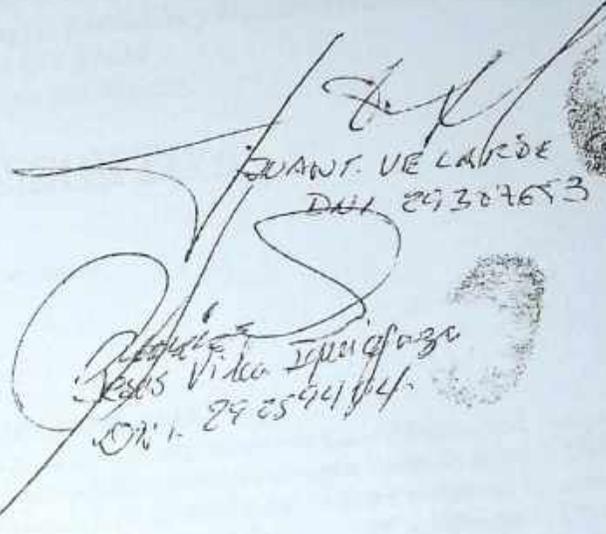
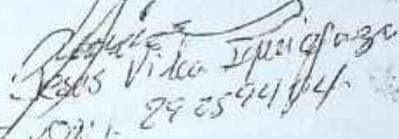
7
sute

lo que se procede a elaborar el Acta con la consiguiente DECISION MOTIVADA, en aplicación del Art. 15 numeral f) de la Ley N° 26872 modificado por el Decreto Legislativo N° 1070:

PRIMERO.- Se da por concluido el procedimiento conciliatorio, al no tener el INVITADO facultades para disponer del derecho materia de conciliación.

Leído el texto anterior, los presentes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las cinco con cuarenta minutos del día diez de setiembre del año dos mil diez, en señal de lo cual firman la presente Acta.


ESTHER M. MACERA ARONES
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REGISTRO 9896
Y EN ASUNTO DE CARACTER FAMILIAR
REGISTRO 972


JUAN VELARDE
DUI 29327653

Pedro Vique
DUI 29259414



ALVARO ALFREDO LLERENA AMES
PERITO TASADOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA Y SEGUROS
Ingeniero Civil - CIP 27624, REPEV 1448-2007

J
ocho

VALUACION

REFERENCIA : Valorización de Viviendas Unifamiliares.
SOLICITANTE : GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA
PROPIETARIO : Faustino Febres Flores y Sra. Luzmila Pinto de Flores.
UBICACION : Calle Alianza # 106, Alto Selva Alegre, Mza 4, Lote # 26, Zona A,
Distrito de Alto Selva Alegre, Provincia y Departamento de Arequipa.
TASADOR : Ing. Alvaro Llerena Ames CIP 27624
REPEV 1448-2007, Habilitación Vigente

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 OBJETO DE LA TASACION

Estimar el valor Comercial en el Mercado Actual del inmueble.

1.2 FECHA DE REFERENCIA DE LA TASACION

15 de Abril del 2009.

1.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS DEL ENTORNO

El entorno, donde se ubica el predio; se trata de una zona urbana adyacente a la Calle Alianza, que cuenta con obras de infraestructura urbana tales como redes de agua potable, redes de desagüe, redes de energía eléctrica pública y domiciliaria, Pistas asfaltadas en regular estado y pistas asfaltadas en buen estado en las avenidas principales de acceso, veredas de concreto simple; en la zona existen vivienda de tipo residencial Unifamiliar de clase media, su área de estructuración es Urbana la zonificación: R3. Habitabilidad 80%, Ocupabilidad 80%.

El predio materia de la presente tasación cuenta con los servicios de:

- 01 Medidor de Energía Eléctrica Monofásica de la Red Pública, conexión vigente.
- 01 Medidor de Agua Potable de la Red Pública, conexión vigente
- 01 Montante de desagüe conectado a la Red Pública.
- Calle asfaltada por el frente.

1.4 USO

05 Vivienda Unifamiliar, cada una de dos y tres piso, sin independización registral.

1.5 LINDEROS

El predio materia de la presente tasación se encuentra encerrada dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el frente, con Calle Alianza, línea recta de 10.47 m.
- Por el costado derecho, colindante con Lote N° 27, línea recta de 33.57 m.
- Por el costado izquierdo, colindante con Lote N° 25, línea recta de 33.39 m.
- Por el fondo colindante con lote 7, línea recta de 10.72 m

1.6 AREA DEL TERRENO Y DE LAS EDIFICACIONES

El predio tiene un área de terreno de 354.44 m²

1.7 DESCRIPCION DE LA DISTRIBUCION DE PLANTAS

Sobre el terreno se ha construido cinco edificaciones de dos y tres pisos, que corresponden a viviendas de los hijos del propietario, pero que no han sido independizadas registralmente.

La distribución general se basa en un pasillo central longitudinal de acceso común, que sirve de ingreso a las edificaciones que se encuentran en el interior.

La distribución de las Viviendas es la siguiente:

Hacia la fachada existen dos edificaciones, la Vivienda #1, a la izquierda corresponde a una construcción de un solo piso, que funcionaba como panadería actualmente sin uso, por la derecha hacia la fachada la Vivienda #2 de 3 pisos, con ingreso desde pasillo de acceso común.

En la parte media del pasillo, a la izquierda la Vivienda #3 de 3 pisos, con acceso desde el pasillo de acceso común, en la parte media a la derecha la Vivienda #4 de 2 pisos con acceso desde el pasillo de uso común y en la parte posterior del terreno la Vivienda principal #5 del dueño del terreno (padres), de un solo piso.

La distribución de cada vivienda es la siguiente:

Vivienda #1: Primer piso, puerta de garaje con acceso desde la calle se trata de un solo ambiente libre, donde funcionaba una panadería. Área techada 28.60 m² (cemento coloreado)

Vivienda #2: Primer piso, Sala (vinílico), escalera de dos tramos (tapizón), Estudio (tapizón).

Segundo: piso; tapizón, Hall, Dormitorio #1s/closet, escalera, Dormitorio #2 c/closet 3 cuerpos, Baño ¾ (Vitrificado).

Tercer piso, tapizón, Dormitorio #3, terraza, Cocina-Comedor de diario (vinílico) con techo de calamina.

Áreas techadas: Primer piso = 42.00 m²

Segundo piso = 44.10 m²

Tercer piso = 18.40 m² (losa), 15.80 m² calamina.

Vivienda #3, Primer piso; (cemento coloreado) Sala, Comedor, Escritorio, Escalera de dos tramos, depósito debajo de escalera.

Segundo Piso, (vinílico) Hall, Dormitorio #1, s/closet, Dormitorio #2 c/closet 3 cuerpos, Baño ¾, Dormitorio #3 c/closet 2 cuerpos.

Tercer piso: Escalera (coloreado), Hall, Cocina s/reposteros (vinílico), Patio lavandería cemento,

Áreas techadas: Primer piso = 42.40 m²

Segundo piso = 42.40 m²

Tercer piso = 23.50 m²

Vivienda #4: Primer piso: pasillo de acceso lateral, escalera coloreada, Baño ¾, Cocina - Diario (vinílico) con reposteros 7 bajos 8 altos, depósito debajo de escalera.

Segundo piso: Hall, Dormitorio #1 c/closet 2 cuerpos (parquet), gradas coloreadas, Dormitorio #2 (vinílico) c/closet 2 cuerpos con techo de calamina

Tercer piso: subiendo +8 pasos, Azotea, patio lavandería.

Áreas techadas: Primer piso = 30.80 m²

Segundo piso = 26.40 m² losa y 29.70 m² calamina.

Vivienda #5: Primer piso, (vinílico y cemento coloreado), por la izquierda Sala - Comedor amplia, Dormitorio #1, c/closet Patio posterior - Lavandería, por la derecha, Dormitorio #2 s/closet, Bar tipo barra, Dormitorio #3, escalera exterior al segundo piso, Dormitorio #4 c/closet repisero, Baño ¾, al fondo con techo de calamina Zona de frituras, Depósito,

Segundo piso, 15 pasos coloreados, Hall exterior, Dormitorio, Baño ¾, Azotea con piso de ladrillo pastelero.

Áreas techadas: Primer piso = 140.67 m² losa + 19.80 m² calamina

Segundo piso = 25.60 m² techo eternit

8 DESCRIPCION DE LAS EDIFICACIONES

Todas las construcciones son de material noble de estructura de muros portantes de albañilería de ladrillo KK confinado y losas de concreto armado tipo aligerada de 0.20 m. de espesor.

El área construida de la edificación ha sido descrita anteriormente, con el siguiente resumen

CUADRO DE AREAS					
	1 er piso	2 do piso	3 do piso	Calamina	Total
Vivienda #1	28.6				28.6
Vivienda #2	42.1	44.1	18.4	15.8	120.4
Vivienda #3	42.4	42.4	23.5		108.3
Vivienda #4	30.8	26.4		29.7	86.9
Vivienda #5	140.67			45.4	186.07
TOTAL	284.57	112.9	41.9	90.9	530.27

9 ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCION

La construcción tiene una antigüedad variable de 15 años.

10 ESTADO DE CONSERVACION:

En términos generales se puede considerar que este predio se encuentra en BUEN estado de conservación

II METODOLOGIA APLICADA:

A-. Se ha realizado una visita de inspección de campo, y a la vez al entorno del predio, a fin de determinar los valores comerciales de compra y venta de inmuebles con características similares.

B-. Descripción de la Metodología aplicada: La valuación se efectúa en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento general de Tasaciones del Perú, resolución Ministerial # 370-85-VC-9300, aplicando el método de valuación Directa.

10
lit

1) VALORIZACION DEL TERRENO

Se tomará como base el valor REAL de oferta y demanda para esta Zona equivalente a US \$ 130.00 /m2.

o Valorización del Terreno.-

Área x Precio Unitario . 354.44 m² x \$ 130.00 = US \$ 46,077.20

VALOR REAL DEL TERRENO	US \$ 46,100.00
-------------------------------	------------------------

2) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

1) VALOR DE LAS EDIFICACIONES

CUADRO DE VALORES UNITARIOS

	#1		#2			#3			#4			#5	
	losa	losa	losa	losa	ligero	losa	losa	losa	losa	losa	Calamina	losa	ligero
ON	1er Piso	1er piso	2do piso	3er piso	Calamina	1er piso	2do piso	3er piso	1er piso	2do piso	2do piso	1er piso	Calamina
	9.15	20.12	0.00	0.00	0.00	20.12	0.00	0.00	10.06	0.00	0.00	10.06	4.57
a	40.81	48.01	48.01	48.01	28.81	48.01	48.01	48.01	48.01	48.01	28.81	48.01	28.81
	39.12	39.12	39.12	39.12	5.26	39.12	39.12	39.12	35.56	35.56	5.26	35.56	5.26
	7.65	9.00	8.30	8.30	6.00	9.50	9.10	9.10	9.50	16.10	6.50	8.00	6.00
	4.20	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04
bs	0.00	0.00	4.08	0.00	0.00	0.00	4.25	0.00	14.97	0.00	0.00	1.24	0.00
t	4.37	6.31	6.31	6.31	5.49	7.25	7.25	7.25	5.49	5.49	5.49	5.49	3.84
pintura	16.87	28.92	28.92	28.92	9.64	28.92	28.92	28.92	28.92	28.92	9.64	28.92	9.64
s	0.00	0.00	9.74	2.72	0.00	0.00	12.54	2.13	7.12	0.00	0.00	7.12	3.50
ña	3.54	0.00	7.58	4.04	0.00	0.00	7.58	4.04	7.58	0.00	0.00	7.07	7.07
ca	5.05	7.53	7.53	7.53	5.05	7.58	7.53	7.53	7.58	7.53	5.05	6.06	5.05
to	130.77	165.10	165.63	151.04	66.29	166.54	170.38	152.18	180.83	147.70	66.79	163.50	79.79
	26.15	33.02	33.14	30.21	13.25	33.31	34.08	30.44	36.17	29.54	13.36	32.72	15.96
	26.15	33.02	33.14	30.21	13.26	33.31	34.08	30.44	36.17	29.54	13.36	32.72	15.96
ño	183.03	231.14	231.95	211.46	92.81	233.15	238.53	213.06	253.16	206.78	93.51	229.02	111.71
DO	183.00	231.00	232.00	211.00	93.00	233.00	239.00	213.00	253.00	207.00	94.00	229.00	112.00
	28.60	42.10	44.10	18.40	15.80	42.40	42.40	23.50	30.80	26.40	29.70	140.67	45.40
	5,233.80	9,725.10	10,231.20	3,882.40	1,469.40	9,879.20	10,133.60	5,005.50	7,792.40	5,464.80	2,791.80	32,213.43	5,084.80
	32%	11%	11%	11%	18%	11%	11%	11%	11%	11%	0%	11%	0%
	3,558.98	8,655.34	9,105.77	3,455.34	1,204.91	8,792.49	9,018.90	4,454.90	6,935.24	4,863.67	2,791.80	28,669.95	5,084.80

DE LAS EDIFICACIONES

96,592.08

VALOR REAL DE LAS EDIFICACIONES	US \$ 96,600.00
--	------------------------

VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Pasillos de circulación, gradas y patio posterior coloreado, 70.00 m2 x US \$ 10.00= US \$ 700.00

Muro de contención de altura 1.20 m = 10.00 m x US \$ 70.00 = US \$ 700.00

Costo total de otras construcciones US \$ 1,400.00

VALOR REAL DE OTRAS CONSTRUCCIONES	US \$ 1,400.00
---	-----------------------

VALOR TOTAL DE LA TASACION:

VALOR DE LAS EDIFICACIONES

Valor Real de las construcciones sin depreciación

US \$ 46,100.00 + US \$ 96,600.00 + US \$ 1,400.00=

US \$ 144,100.00

2 VALOR COMERCIAL DE LA TASACION

De acuerdo a la evaluación de precios en el entorno, se considerará que el valor comercial es igual al de valor de Reposición por un factor de comercialización. Al estar siendo usado este predio como un predio comercial, ya que tiene a la fecha 5 viviendas para alquilar. Se asumirá un coeficiente de mayorización de 1.10 al valor del terreno.

Para este caso se considerará que el valor de las edificaciones será sin depreciación (nuevas por tratarse de reconstruir).

Por lo tanto el valor de Comercialización del predio será:

US \$ 144,100.00 x 1.10 =

US \$ 158,510.00

=

US \$ 158,500.00

SON: CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS 00/100 DOLARES.

Fecha: Arequipa 14 de Abril del 2009.

Tipo de cambio: S/ 3.15 /dólar USA

Otras importantes:

La Propiedad es vendible y no tiene limitaciones en cuanto a su uso.

No existe ninguna servidumbre sobre el terreno.

La propiedad se encuentra actualmente libre de gravamen.

El día de la Inspección se ingresó a todos los ambientes, habiendo considerado medidas reales.

Documentos presentados en la fecha de inspección:

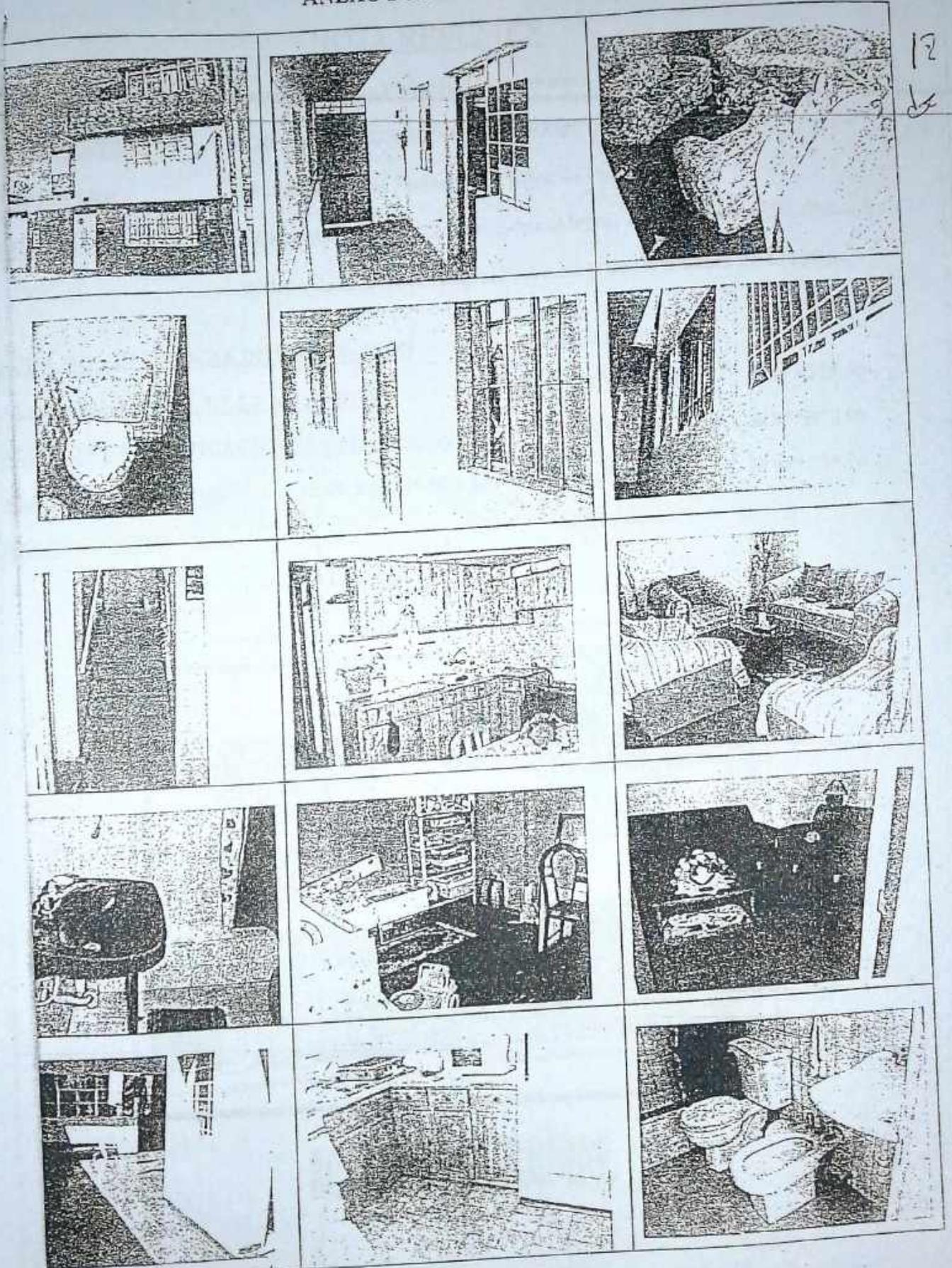
Partida de Inscripción registral

Datos Legales:

predio se encuentra inscrito en la Partida Registral PO6013240 del Registro Predial Urbano.


Alvaro Alfredo Llerena Ames
INGENIERO CIVIL
Reg. de Colección Profesional CIP 27324

ANEXO FOTOGRÁFICO



12
de

Alvaro Llerena Ames
Alvaro Alfredo Llerena Ames
INGENIERO CIVIL
Reg. en el Colegio de Ingenieros CIP 27824

HOJA RESUMEN

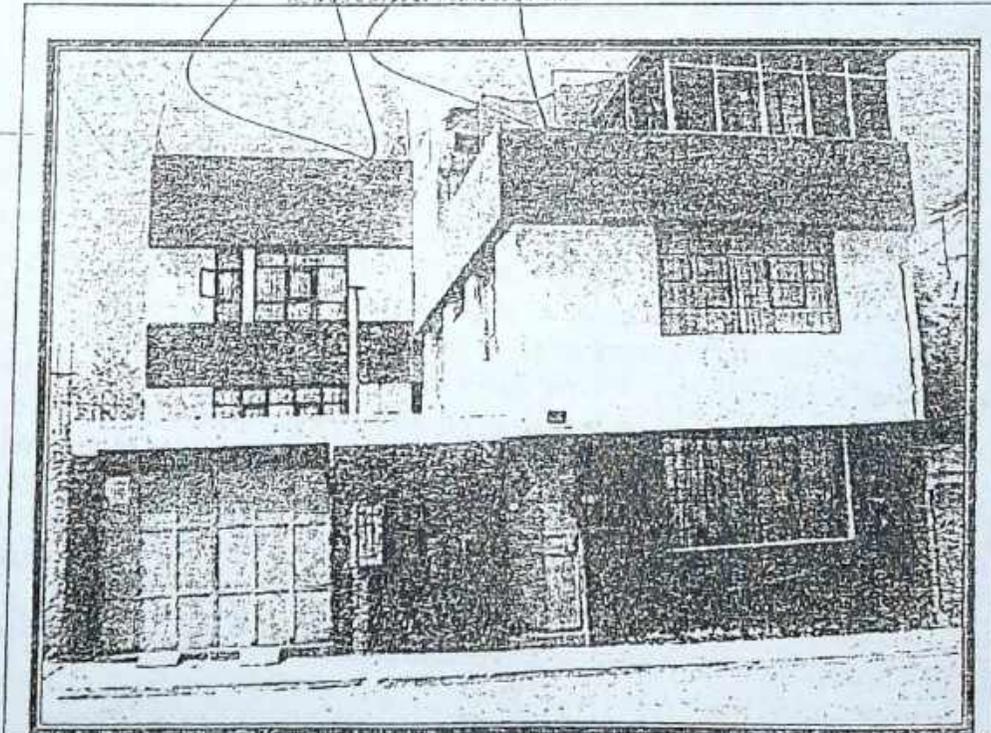
REFERENCIA : Valorización de Viviendas Unifamiliares.
OLICITANTE : GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA
PROPIETARIO : Faustino Febres Flores y Sra. Luzmila Pinto de Flores.
UBICACION : Calle Alianza # 106, Alto Selva Alegre, Mza 4, Lote # 26, Zona A,
Distrito de Alto Selva Alegre, Provincia y Departamento de Arequipa.

13

tree

FECHA DE REFERENCIA DE LA TASACION : 14 de Abril del 2009.
VALOR COMERCIAL DE LA TASACION : US \$ 158,500.00 S/ 499,275.00
VALOR DE LAS EDIFICACIONES + otras construcciones: US \$ 107,800.00 S/ 339,570.00
VALOR DEL TERRENO : US \$ 46,100.00 x 1.10 = US \$ 50,700.00 S/ 159,705.00
TIPO DE CAMBIO : 3.15 / dólar

Alvaro Amos
Alvaro Amos Merend Ames
INGENIERO CIVIL
Reg. en el Colegio de Ingenieros 029 270324



FACHADA PRINCIPAL

Arequipa 8 de Abril de 2009-04-08

PRESIDENCIA
 Registro N° 23394
 14 MAY 2009
 Recibido por: [Signature]
 Hora: 6:00

14
 GOBIERNO REGIONAL AREQUIPA
 TRAMITE DE REGISTRO Y ARCHIVO
 14 MAY 2009
 N°: 23394
 Hora: 12:27

Señor Doctor:
 Juan Manuel Guillén Benavides
 Presidente del Gobierno Regional de Arequipa
 Presente

De nuestra especial consideración:

En calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Avenida Alianza 106 del Distrito de Alto Selva Alegre que se encuentra dentro del trazo decidido para la construcción de la vía Troncal Interconectora Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma, Cerro Colorado, más conocida como PUENTE CHILINA, hemos sido debidamente informados por representantes del Gobierno Regional acerca de la construcción de la mencionada vía, por lo que deseamos manifestar a usted lo siguiente:

- Primero.- Que conocemos el trazo diseñado para la vía.
- Segundo.- Que nuestro inmueble se encuentra dentro del trazo.
- Tercero.- Que sabemos que debemos transferir nuestro inmueble.
- Cuarto.- Finalmente manifestamos nuestro apoyo al proyecto

GERENCIA GENERAL REGIONAL
 Registro N°
 15 MAY 2009
 Recibido por: [Signature]
 Hora: 10:30

Respecto de las transferencias, nos encontramos a la espera de conocer el precio oficial que el Gobierno Regional pagará por nuestra propiedad, el mismo que debe adecuarse a la normatividad vigente que establece para estos casos precios de mercado actualizados.

Deseamos manifestar que nosotros vivimos en ésta propiedad por mas de 50 años en los cuales hemos puesto todo nuestro amor y esfuerzo para ir mejorando nuestro hogar, como también manteniendo una familiaridad en toda la zona (de la cual somos fundadores), dada su tranquilidad y cercanía al centro de la ciudad, centros comerciales etc.

Quimeramente nos gustaría trasladar nuestra casa a otro terreno tal y como la tenemos ahora pero esto no se ajusta a la realidad. Por esto es que se debe considerar, no solo el valor de la tasación, sino los costos de pagos por la compra de la nueva propiedad (impuestos, gastos de compra etc) la reposición de enseres que puedan no ser adecuados para la nueva propiedad, gastos de traslado y todo aquello que demande inversión por éste motivo, que aún que estemos de acuerdo, no es de nuestra iniciativa.

Una vez conocido el precio de tasación y estar conformes con el, procederemos a formalizar la transferencia.

Atentamente

[Signature]

FAUSTINO FEBRES FLORES
 DNI: 29204882

[Signature]

SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES
 DNI: 29702393

J.F.

15
quini

**COMPROMISO DE CELEBRAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON
ARRAS DE RETRACTACIÓN**

Conste por el presente documento el **COMPROMISO DE CELEBRAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON ARRAS DE RETRACTACIÓN**, que celebran, de una parte:

- La señora **JULIA ELVIRA SOFIA NAJARRO VIUDA DE SALINAS**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29521698, con domicilio en urbanización Los Claveles B-6, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, **PAMELA ERIKA SALINAS NAJARRO**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 40515341, con domicilio en urbanización Los Claveles B-6, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, **BELISSA MILUSKA SALINAS NAJARRO**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 30963674, con domicilio en urbanización Los Claveles B-6, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, y **MAURICIO MILTON SALINAS NAJARRO**, debidamente representado por la señora **JULIA ELVIRA SOFIA NAJARRO VIUDA DE SALINAS**, según poder por Escritura Pública inscrito en la Partida M° 11124938 del Registro de Mandatos y Poderes de Arequipa, a quienes en lo sucesivo se les denominará como "**LOS PROMITENTES VENDEDORES**"; y, de la otra parte:

- El señor **MIGUEL ANGEL FEBRES PINTO**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 29252994, con domicilio en Avenida Alianza N° 106, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, a quien en lo sucesivo se le denominará como "**EL PROMITENTE COMPRADOR**", en los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

LOS PROMITENTES VENDEDORES son propietarios del inmueble ubicado con frente a la Calle N 1, Lote 6, Manzana B Urbanización Los Claveles, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, cuya área, fábrica, linderos, medidas perimétricas, y demás características se encuentran detalladas en la Ficha N° 00450345 continuada en la Partida Electrónica N° 01150488 del Registro de Predios de la Oficina Registral N° XII – Sede Arequipa, y que en adelante se le denominará **EL INMUEBLE**.

SEGUNDA: COMPROMISO DE CELEBRAR UN CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA

Por el presente documento las partes se obligan a celebrar un Contrato Definitivo de Compraventa, sobre el total (100%) de los derechos y acciones sobre **EL INMUEBLE**, en adelante el Contrato Definitivo. La referida Compraventa será ad-corpus, y comprenderá terreno, construcciones, entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres, así como todo lo que de hecho y por derecho le pudiera corresponder a **EL INMUEBLE**.

TERCERA: PLAZO Y CONDICIONES PARA CELEBRAR EL CONTRATO DEFINITIVO

3.1 **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara la imposibilidad de celebrar el Contrato Definitivo de Compraventa, ya que deberán conseguir la totalidad del precio a cancelar.

3.2 ~~Ambas partes acuerdan que el plazo para celebrar el Contrato Definitivo, vence en un plazo máximo de 20 días hábiles contados a partir de la celebración del presente contrato.~~

3.4 En este sentido, al vencimiento del plazo pactado, en el párrafo anterior, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, deberá obtener el monto de US\$105,000.00 (CIENTO CINCO MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), en los plazos y forma pactados en la cláusula quinta del presente contrato, a efecto de cancelar el precio pactado.

3.5 **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá eximirse justificadamente de celebrar el Contrato Definitivo en caso que **LOS PROMITENTES VENDEDORES** no cumplan con levantar la hipoteca que pesa sobre **EL INMUEBLE**, o el pago de los impuestos, tributos y gastos por servicios al día; en cuyo caso tendrá derecho a que se le devuelvan las arras, conforme se señala en la cláusula siguiente.

Por su parte, en el caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no cumpliera con su obligación de cancelar el precio en los plazos y forma pactados, o no cumpliera con celebrar el Contrato Definitivo, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se quedarán con las arras recibidas tal como se estipula en la cláusula siguiente.

CUARTA: ARRAS DE RETRACTACION E INDEMNIZACION

4.1. A la firma del presente documento, **EL PROMITENTE COMPRADOR** entrega a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** la suma de US\$10,000.00 (DIEZ MIL 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), mediante depósito bancario en la Cuenta de Ahorros en Dólares N° 215-16323021-1-96, del Banco de Crédito del Perú, monto que se entrega en calidad de **ARRAS DE RETRACTACION**, y de lo cual la firma del presente documento, es suficiente constancia de recepción del dinero antes referido.

4.2 Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** opta por retractarse de la celebración del Contrato Definitivo, perderán el monto entregado en calidad de **ARRAS DE RETRACTACION**. Por el contrario, si lo celebra, dicho importe se imputará contra el precio de **EL INMUEBLE**.

4.3 En la eventualidad de que **LOS PROMITENTES VENDEDORES** no cumpla con levantar la hipoteca que pesa sobre **EL INMUEBLE** o no celebrara el Contrato Definitivo y/o cumpla con entregar todos los tributos y gastos por servicios pagados, devolverá a **EL PROMITENTE COMPRADOR** las arras entregadas dobladas.

QUINTA: DE LOS TERMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DEFINITIVO

El Contrato Definitivo se celebrará bajo los siguientes términos y condiciones:

16
dieciséis

5.1. PRECIO DE VENTA: US\$120,000.00 (Ciento veinte mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

5.2 FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO

5.2.1 A la firma de la minuta del Contrato Definitivo se imputará el importe entregado, en calidad de ARRAS DE RETRACTACION,

5.2.2. El saldo de **US\$ 110.000.00 (Ciento Diez mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)**, que serán cancelados de la siguiente manera:

5.2.2.1 US\$15,000.00 (Quince mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) en un plazo máximo de 7 días hábiles, contados a partir de la celebración del presente contrato, y

5.2.2.2 US\$ 55,000.00 (Cincuenta y cinco mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), en un plazo máximo de 20 días hábiles contados a partir de la celebración del presente contrato, mediante Cheque de Gerencia que será entregado a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**

5.2.2.3 US\$ 40,000.00 (Cuarenta mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la celebración del presente contrato, mediante Cheque de Gerencia que será entregado a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, a la suscripción de la escritura pública de compraventa o Contrato Definitivo.

LOS PROMITENTES VENDEDORES deberán otorgar plenos efectos cancelatorios a los Cheques de Gerencia entregados en el momento de la entrega física de los mismos y la suscripción de la escritura pública.

5.3 ENTREGA DE POSESION

La posesión de **EL INMUEBLE** se entregarán a la firma de la escritura pública que origine el Contrato Definitivo.

5.4. DE LOS IMPUESTOS A PAGAR

5.4.1. Impuesto de Alcabala: este impuesto será pagado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, previa firma de la Minuta correspondiente.

5.4.2 Impuesto Predial: **LOS PROMITENTES VENDEDORES** deberá asumir el pago de éste impuesto por todo el ejercicio 2009, y deberán acreditar el cumplimiento de la obligación mediante la entrega de los recibos correspondientes.

5.4.3 Impuesto a la Renta: **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, deberán asumir el pago de Impuesto a la Renta.

SEXTA: DE LOS GASTOS

Los derechos notariales y registrales que se deriven del presente documento, así como los que se deriven de la celebración del Contrato Definitivo serán asumidos por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

SEPTIMA: DOMICILIO, COMPETENCIA Y JURISDICCION

17
dieciséis

7.1 Cualquier notificación que una de las partes haga a la otra deberá dirigirse a los domicilios señalados en la introducción del presente contrato.

7.2 Las partes señalan como sus domicilios los consignados en la introducción del presente contrato, lugar donde se tendrán por recibidas, aceptadas y conocidas todas las comunicaciones, citaciones y notificaciones, derivadas del mismo y cualquier cambio que pudiese producirse en el futuro deberá ser comunicada a la otra parte por carta notarial con una anticipación no menor de 30 días, pues sin la remisión y entrega de dicha carta notarial se considerarán válidos todos los actos señalados en la presente cláusula. El nuevo domicilio deberá encontrarse necesariamente dentro de la ciudad de Arequipa.

7.3 Asimismo, las partes se someten sin reserva ni limitación alguna a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Arequipa.

18
Jueves

MEDIO DE PAGO.- Las partes dejan constancia que en el presente contrato se ha utilizado el siguiente medio de pago el Recibo de Depósito con Número de Operación 00085, en la Cuenta 215-16323021-1-96, a nombre de NAJARRO VIUDA DE SALINAS JULIA ELVIRA SOFIA, depositado con fecha 20 de mayo del 2009, por la suma de US\$10,000.00 (Diez mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), por parte del monto pactado en el presente contrato.

Suscrito en dos ejemplares de un mismo tenor, en la ciudad de Arequipa, a los veintiún días de mayo de 2009.

Sofia de Salinas  *Vanessa Salinas N.* 
[Signature] 

LOS PROMITENTES VENDEDORES

[Signature] 

EL PROMITENTE COMPRADOR

RODRIGUEZ VELARDE NOTARIA
QUE LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN A:
[Firmas]
CERTEIFICACION
Nº 949231
AREQUIPA - PERU
29 DE MAYO 2009
EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO

RODRIGUEZ VELARDE NOTARIA
2 FIRMAS AUTENTICADAS
AREQUIPA - PERU

RODRIGUEZ VELARDE NOTARIA
2 FIRMAS AUTENTICADAS
AREQUIPA - PERU

RODRIGUEZ VELARDE NOTARIA
CERTIFICO QUE LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN A:
Sofia Elvira Sofia Progresso Vela de Salinas // Pamela Esikha Salinas Najarro
IDENTIFICADO(A)S CON: *29752994*
309163677
AREQUIPA - CAYMA, *29 MAYO 2009*
EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO
CERTEIFICACION
Nº 950731

[Signature]
NOTARIO DE AREQUIPA

16 1 di

"Año de la Unión Nacional Frente a la Crisis Externa"

GOBIERNO REGIONAL AREQUIPA	
SEGE REGIONAL	
TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO	
26 JUN 2009	
Reg. 31602	Folio. 1
Hora. 11:22	Firma.

Arequipa, 26 de Junio del 2009

Señor:
DR. JUAN MANUEL GUILLEN BENAVIDES
PRESIDENTE DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA

CIUDAD.-

Asunto: Conformidad de tasación

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para saludarlo y a la vez comunicarle que nos encontramos conformes con la valuación de predios, emitida por el Ing. Alvaro Alfredo Llerena Ames, Perito Tasador de la Superintendencia de Banca y Seguros, realizada a nuestra propiedad ubicada en la Calle Alianza N° 106, Mza. 4, Lote N°26, Zona A, Distrito de Alto Selva Alegre.

Es preciso indicar, que el Gobierno Regional de Arequipa, nos ha ofrecido un justiprecio del 10% sobre el valor total de tasación, con el que nos encontramos de acuerdo.

Sin otro particular, y agradeciendo la atención que le merezca la presente, quedo de usted.

Atentamente,

Faustino Febres Flores
DNI 29204882

Doña Luzmila Pinto de Flores
DNI 29702393

J. H

GOBIERNO REGIONAL AREQUIPA
CABE REGIONAL
TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
18 JUL 2009
Reg. 24563
Hora: 15:14 Firma:

Arequipa, 16 de Julio de 2009-07-16

Señores:
Dr. Juan Manuel Guillén Benavides
Presidente del Gobierno Regional de Arequipa
Presente.-

De nuestra consideración:

Por intermedio de la presente me dirijo a usted a fin de manifestarle lo siguiente:

PRIMERO.- Aproximadamente por el mes de octubre del año pasado recibí la visita de abogados representantes del Gobierno Regional de Arequipa, quienes en una reunión familiar, nos informaron de los detalles del proyecto "Construcción de la Vía Troncal Interconectora entre los Distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado - Puente Chilina."

SEGUNDO.- Posteriormente acudí, a las oficinas del Gobierno Regional, donde igualmente se me ratificó la información que nos habían dado.

TERCERO.- En mérito a éstas conversaciones, coordinando con los representantes del Gobierno Regional y habiendo conseguido convencer a mis padres, permití la elaboración de una tasación sobre el inmueble de su propiedad.

CUARTO.- En una visita al Ingeniero Ocharán, me informó que ya era posible la compra, por haber obtenido la aprobación del proyecto, es así que revisamos el contrato y el resultado de tasación accediendo a vender nuestro inmueble.

QUINTO.- En base a lo narrado, y por la confianza en su gestión, decidimos buscar un inmueble para mudarnos, debemos mencionar que el inmueble que habitamos cuenta con 4 viviendas, una habitada por nosotros y las otras 3 se alquilaban, para proveer una renta a mis padres, en otra parte funcionaba una panadería que por el mismo motivo ya no operamos y vendimos toda la maquinaria. Encontrado el inmueble, dimos un adelanto de precio en arras, que venció el viernes 3 de julio, motivo por el cual hemos asumido préstamos, que debemos cancelar el 21 del presente mes.

SEXTO.- Señor Presidente, como puede apreciar, nuestro apoyo a su proyecto, fue más que evidente, sin embargo, ese apoyo se vuelve ahora contra nosotros, no podemos, firmar el contrato de compra del inmueble adquirido, por que no contamos con el dinero para el pago de alcabala, y no tenemos de donde más prestarnos.

SÉPTIMO.- Es nuestra intención seguir apoyando el proyecto, nuestros vecinos, nos ven como referente de lo que puede ocurrir en adelante. Por tal motivo acudimos a su despacho para solicitar encarecidamente, se dé una solución a nuestro problema que pone en grave riesgo no sólo nuestra economía sino la salud de nuestros padres, que se encuentran impotentes en ésta situación, lo cual se agrava por su avanzada edad. Por tal motivo, me permite proponer un adelanto de precio contra la firma de un contrato privado, este adelanto servirá par apagar parte de las deudas asumidas y finiquitar nuestro contrato.

Finalmente, Señor presidente solicitamos una entrevista personal con usted, a fin de continuar con la confianza que hasta el momento le hemos depositado y además encontrar una solución a nuestros problemas.

Atentamente

[Signature]
FEBRES PINTO
29252994
959621792

[Signature]
FAUSTINO FEBRES FLORES
DNI: 29204882

[Signature]
SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES
DNI 29702393

J. I.

Arequipa, 6 de agosto del 2009.



21
un

Señor Doctor:
 Juan Manuel Guillén Benavides
 Presidente del Gobierno Regional de Arequipa
 Ciudad.-

De nuestra especial consideración:

Sirva la presente para transmitirles nuestros saludos de estima y consideración, así como para pronunciamos en nuestra condición de propietarios del predio urbano ubicado en la Manzana 4, lote N° 26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra afectado con el trazo del proyecto denominado: Vía interconectora que une los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Cercado, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado.
 En forma resumida y reiterada vemos por necesarios que se tome en cuenta los siguientes hechos:

Habiendo tomado conocimiento de la dimensión del proyecto, las obras que se van a ejecutar, las vías que van a conectar al Puente Chilina y lo que significa para Arequipa la consecución de esta obra, en calidad de afectados directos, hemos prestado siempre nuestra amplia colaboración, como muy bien lo saben el Ing. Miguel Ocharán, Ing. Fidel Copa y los doctores Angélica Alarcón y Juan Coaguila; por lo que ante el requerimiento de nuestra propiedad para la viabilidad del proyecto, en su debido momento, les manifestamos nuestra intención de colaborar a través de la transferencia de nuestra propiedad, a lo que de muy buena fe, nos manifestaron que buscáramos un inmueble similar al nuestro, que el Gobierno Regional podía entregarnos el importe correspondiente para la compra de dicho inmueble. En tales circunstancias, encontramos un inmueble que reunía de alguna manera las necesidades de nuestra familia y para asegurar la compra del referido inmueble, los propietarios-vendedores requirieron que suscribiéramos un Contrato de Arras, lo que fue puesto en conocimiento inmediato del Gobierno Regional, siendo que sobre el particular, nos manifestó el Ing. Ocharán que de todas maneras seguía vigente la propuesta y acuerdo arribado con nosotros. De todos estos hechos son conocedores los responsables del proyecto, SIN EMBARGO, pese al tiempo transcurrido a la fecha no tenemos una respuesta positiva para solucionar nuestro problema y menos se dan alternativas de solución; por lo que hemos consultado y sabemos que para iniciar una obra se debe tener los terrenos disponibles y saneados (recomendación de contraloría).

En tal sentido, nos causa mucha extrañeza que si en su momento hemos manifestado nuestra total aceptación sobre la transferencia de nuestra propiedad y si es de urgencia, así como nos plantearon, el proyecto del Gobierno Regional, porque hasta la actualidad no se define el asunto en una forma más concreta, es decir, a través de la suscripción de los documentos correspondientes, siquiera de naturaleza preparatoria.

Como entenderán este asunto es de suma urgencia ahora para nosotros, ya que según lo acordado, hemos tomado acciones prontas para concretar la negociación con ustedes, como es el caso de adquirir una nueva propiedad a través de préstamos que hemos asumido con cargo a recuperar el importe correspondiente a través de la transferencia de nuestra propiedad por medio del proyecto del Gobierno Regional.

EN TAL SENTIDO, requerimos a su persona, Señor Presidente, para que nos solucione el presente impase y nos conteste por escrito la alternativa de solución en el más breve plazo, considerando siempre la capacidad gerencial de su persona y de todos sus funcionarios, pues a la fecha si bien fuimos citados a una reunión, en el momento de la misma, nos dijeron que dicha reunión sólo sería con la comisión técnica. Esta situación conforme mencionamos en la presente nos preocupa sobremanera y esperamos una solución pronta.

Agradecemos por anticipado la atención y se de una respuesta positiva a nuestro pedido.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente.

F. Tobo
 29204882

Segunda Susana Pinto de Silva
 DNI 29702393

CELULAR 959621792

TESTIMONIO FOTOSTATICO

Serie B - N° 1005493

015435

22
artículo

ESCRITURA : 4879
NATURALEZA : COMPRAVENTA
VENEDORES : JULIA ELVIRA SOFIA NAJARRO VIUDA DE SALINAS
Y OTROS
COMPRADORES : FAUSTINO FEBRES FLORES Y SEÑORA

I.- INTRODUCCION.-

En Arequipa, a los veintin días del mes de noviembre de dos mil nueve, ante mi **JAVIER RODRIGUEZ VELARDE**, Abogado - Notario de Arequipa, con Documento Nacional de Identidad N° 29235681, con la constancia de haber sufragado en las últimas elecciones generales; con Libreta Militar N° 30000444 y RUC N° 10292356817; fueron presentes en mi oficina Notarial ubicada en la Avenida Cayma N° 612, distrito de Cayma, las siguientes personas: =====

1.- La señora **JULIA ELVIRA SOFIA NAJARRO ORTIZ VIUDA DE SALINAS**, de nacionalidad peruana, mayor de edad, ocupada en su casa, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29521698, con constancia de haber sufragado en las últimas elecciones, estado civil viuda, con domicilio en Urbanización Los Claveles B-6, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa; quien procede por su propio derecho y en representación de su hijo **MAURICIO MILTON SALINAS NAJARRO**, según poder por Escritura Pública 27 de agosto del 2008, otorgada ante Notario Javier Rodríguez Velarde, inscrito en la Partida N° 11124938, del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral de Arequipa N° XII, Sede Arequipa.- =====

2.- La señorita **PAMELA ERIKA SALINAS NAJARRO**, de nacionalidad peruana, mayor de edad, Empleada, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 40515341; con constancia de haber sufragado en las últimas elecciones, estado civil soltera, con domicilio en Urbanización Los Claveles B-6, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa; quien procede por su propio derecho y en representación de su hermana **BELISSA MILUSKA SALINAS NAJARRO**, según poder por Escritura Pública 19 de mayo del 2009, otorgada ante Notario Javier Rodríguez Velarde, inscrito en la Partida N° 11140684, del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral de Arequipa N° XII, Sede Arequipa.- =

3.- El señor **FAUSTINO FERRES FLORES**, de nacionalidad peruana, mayor de edad, Jubilado, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 29204882, con constancia de haber sufragado en las últimas elecciones, estado civil casado con la intervención de su esposa señora **SEGUNDA LUZMILA PINTO PINTO DE FEBRES**, de nacionalidad peruana, mayor de edad, ocupada en su casa, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29702393, con constancia de haber sufragado en las últimas elecciones, estado civil casada, ambos con domicilio en Avenida Alianza N° 106, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa; quienes proceden por su propio derecho.- =====

II.- FE DE IDENTIFICACION.-

Doy fe de haber identificado plenamente a los contratantes referidos, quienes obran con capacidad legal, con total libertad y conocimiento suficiente de sus derechos, y hablan el idioma castellano, lo que comprobé al examinarlos con arreglo a ley. =====

III.- DECLARACION DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES.-

Los contratantes me entregaron una minuta debidamente firmada y autorizada por letrado, para que sea elevada a escritura pública, y me expresaron que responde a la voluntad común de las partes y que contiene literalmente el acuerdo de crear la relación jurídica patrimonial que en ella aparece y que se perfecciona con el consentimiento de las partes al firmarse la presente escritura, de conformidad con lo prescrito en el Artículo 1352 del Código Civil; a quienes advertí de los efectos jurídicos del presente acto, minuta que queda agregada a su respectivo legajo. =====



venta
50488
0003
veba
12 2009
vega
AD





V.- TRANSCRIPCION LITERAL DE LA MINUTA.

Señor Notario: -----
Sirvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas el contrato de **COMPRAVENTA**, que celebran, de una parte: -----

La señora **JULIA ELVIRA SOFIA NAJARRO ORTIZ VIUDA DE SALINAS**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29521698, quien procede por su propio derecho y en representación de su hijo **MAURICIO MILTON SALINAS NAJARRO**, según poder por Escritura Pública 27 de agosto del 2008, otorgada ante Notario Javier Rodríguez Velarde, inscrito en la Partida N° 11124938, del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral de Arequipa N° XII, Sede Arequipa.; la señorita **PAMELA ERIKA SALINAS NAJARRO**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 40515341, quien procede por su propio derecho y en representación de su hermana **BELISSA MILUSKA SALINAS NAJARRO**, según poder por Escritura Pública 19 de mayo del 2009, otorgada ante Notario Javier Rodríguez Velarde, inscrito en la Partida N° 11140684, del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral de Arequipa N° XII, Sede Arequipa, ambas con domicilio en Urbanización Los Claveles B-6, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, a quienes en adelante se les denominará **LOS VENDEDORES**; y -----

- El señor **FAUSTINO FEBRES FLORES**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 29204882, y su esposa señora **SEGUNDA LUZMILA PINTO PINTO DE FEBRES**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29702393, ambos con domicilio en Avenida Alianza N° 106, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa; a quienes en adelante se les denominará **LOS COMPRADORES**, -----

En los términos y condiciones de las cláusulas siguientes: -----

PRIMERA: ANTECEDENTES -----

LOS VENDEDORES son propietarios del inmueble ubicado con frente a la Calle N-1, Lote 6, Manzana B Urbanización Los Claveles, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, cuya área, fábrica, linderos, medidas perimétricas, y demás características se encuentran detalladas en la Ficha N° 00450345 continuada en la Partida Electrónica N° 01150488 del Registro de Predios de la Oficina Registral N° XII Sede Arequipa, y que en adelante se le denominará **EL INMUEBLE**. -----

SEGUNDA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO -----

Por el presente documento **LOS VENDEDORES** dan venta real y enajenación perpetua a favor de **LOS COMPRADORES**, **EL INMUEBLE**, el mismo que se transfiere ad-corpus, y comprende terreno, construcciones, instalaciones, entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres, así como todo lo que de hecho y por derecho les pudiera corresponder a **EL INMUEBLE**. -----

TERCERA: DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO -----

1. El precio de venta pactado entre las Partes por la transferencia de propiedad de **LOS BIENES INMUEBLES** ascienden a la suma total de **US\$ 120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL y 00/100 DOLARES AMERICANOS)**, suma total que **LAS VENDEDORAS**, declaran tener cancelada en su totalidad con anticipación a la celebración de la presente minuta. -----

Usted Señor Notario, se servirá dar fe de la declaración de cancelación de la totalidad del precio. -----

2. Ambas Partes declaran que entre el valor de **EL INMUEBLE** y el precio pactado existe la más justa perfecta equivalencia, por lo que de haber alguna diferencia, de más o de menos, que en el presente no revierten, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación. -----

CUARTA: DE LA ENTREGA DE POSESION DE EL INMUEBLE -----

la posesión de **EL INMUEBLE** totalmente desocupado y a entera satisfacción de **LOS**





Serie B - N° 1005494

01543023
ventita

COMPRADORES fue realizada el 18 de junio del 2009, por lo que LOS COMPRADORES declaran que no tiene nada que reclamar

QUINTA: DECLARACIONES GENERALES

5.1 LOS VENDEDORES declaran que sobre EL INMUEBLE no existe gravamen, carga, medida judicial o extrajudicial que afecte el dominio de los mismos, obligándose en todo caso al saneamiento por evicción conforme a ley.

5.2 Se deja constancia que de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, LOS COMPRADORES estarán afectos al pago del Impuesto Predial a partir del primer día del mes de enero del año 2010, y estará afectos a los otros tributos municipales, tales como Arbitrios, a partir del mes siguiente de recibida la posesión inmediata de EL INMUEBLE.

5.3 Conforme lo señala el Decreto Legislativo 952 la presente compraventa se encuentra afecta al Impuesto de Alcabala, en consecuencia le corresponde a LOS COMPRADORES el pago de dicho impuesto.

5.4 Las Partes declaran además que los gastos que genere el otorgamiento, formalización, gestión, tramitación, y celebración de la minuta y escritura pública de compraventa de EL INMUEBLE, serán de cuenta de LOS COMPRADORES.

SEXTA: DOMICILIOS Y JURISDICCION APLICABLE

6.1 Las Partes señalan como sus domicilios los consignados en la introducción de la presente minuta, lugar donde se tendrán por recibidas, aceptadas y conocidas todas las comunicaciones, citaciones, y notificaciones derivadas del presente contrato, y cualquier cambio que pudiese producirse en el futuro deberá ser comunicado a la otra parte por carta notarial con una anticipación no menor de treinta (30) días, pues sin la remisión y entrega de dicha carta notarial se considerarán válidos todos los actos señalados en la presente cláusula. El nuevo domicilio deberá encontrarse necesariamente dentro de la ciudad de Arequipa, Perú.

6.2 Asimismo, ambas Partes se someten sin reserva ni limitación alguna a la jurisdicción de los jueces y tribunales del Distrito Judicial del Cercado de Arequipa, Perú.

Agregue Usted Señor Notario las demás cláusulas de ley, realice los insertos necesarios, y pase los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa, Perú.

Firmado en la ciudad de Arequipa, Perú, en dos ejemplares de igual tenor, a los dieciocho días del mes de julio de 2009.

Firmado y sellado.- Elena Estremadoyro Yáñez.- Abogada.- Matrícula Nro. 2796 C.A.A.- Firmado.- Julia Elvira Sofía Najarro Viuda de Salinas.- Pamela Erika Salinas Najarro.- Faustino Febres Flores.- Segunda Luzmila Pinto de Febres.

V.- CONCLUSION.

I.- VERIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

a) Se me puso a la vista la Declaración Jurada de Autovaluo del año 2009, correspondiente al inmueble materia de la presente compraventa, en la que consta un valor de Autovaluo de S/87,151.59, así como el Recibo de Pago N°11279, cancelado con fecha 28 de mayo del 2009, por la suma de S/170.82 correspondiente al pago del Impuesto Predial de todo el ejercicio 2009, ante la Municipalidad Distrital de la Villa de Yanahuara.

b) Se me puso a la vista el Recibo de Pago N° 16118, por el Impuesto de Alcabala que corresponde a la presente compraventa, por la suma de S/9,771.00, cancelado con fecha 19 de agosto del 2009, ante la Municipalidad Distrital de la Villa de Yanahuara.

c) LOS VENDEDORES me pusieron a la vista los títulos de dominio, donde aparece que el traslado de dominio a su favor se efectuó el 20 de enero del 1996, por lo que de conformidad a lo dispuesto por el



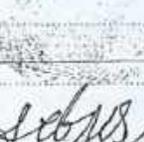
086-2004-EF, no se encuentran afectos al pago de Impuesto a la Renta. =====

FE DE CANCELACION.- LOS VENDEDORES declaran haber recibido a su entera satisfacción la suma de US\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), en cancelación del precio de la presente transferencia de derechos. =====

- MEDIO DE PAGO.- Conforme a lo dispuesto por el Decreto Legislativo 939 y su reglamento, certifico que en la presente compraventa no se utilizó medio de pago alguno de los consignados en el artículo 5 de la referida norma. =====

- FE DE CONTENIDO Y LECTURA.- Instruidos los otorgantes del contenido e implicancias del presente instrumento por la lectura que ellos hicieron, se ratificaron en todas sus partes sin modificación alguna y procedieron a firmar junto conmigo La presente escritura se inicia en la foja de serie N° 1005493 y concluye en la foja de serie N° 1005494 vuelta; de todo lo que doy fe. =====

- PROCESO DE FIRMAS.- =====

Julia Elvira Sofia Najarro Ortiz viuda de Salinas	<i>Sofia de Salinas</i>	
Pamela Erika Salinas Najarro	<i>Pamela Salinas N</i>	
Augustino Febres Flores	<i>A Febres</i>	
Segunda Luzmila Pinto Pinto de Febres	<i>Segunda Luzmila Pinto de Febres</i>	

- Por medio
1. A r en ubic dist cor los este su r dari visit
 2. Pos las t
 3. Con los v
 4. En Ang Arec amp estu e hij muy proy valo Con cons
 5. Nue: oficir Migl ante
 6. En v a nl inmu

Procesado por el Notario

CERTIFICO: que el proceso de firmas concluyó hoy veintisiete de noviembre del dos mil nueve.-

[Signature]
JAVIER RODRIGUEZ VELAZQUEZ
NOTARIO DE AREQUIPA



ES COPIA FOTOSTATICA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO, LA MISMA QUE SE HA SUSCRITO SIN MODIFICACION ALGUNA Y EXPIDO ESTE TESTIMONIO DE ACUERDO A LA LEY, EL QUE RUBRICO SELLO Y FIRMO EN AREQUIPA



30 NOV. 2009

DR. JAVIER RODRIGUEZ VELAZQUEZ
NOTARIO DE AREQUIPA

CARGO

CARTA NOTARIALMENTE REMITIDA

24
centen

REGIONAL AREQUIPA
Arequipa, 22 de diciembre de 2009
CALLE DOCUMENTARIO
22 DIC 2009
Folio
Firma

SEÑORES
GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA
CALLE SAN FRANCISCO 308
CIUDAD.-

AT.: DR. JUAN MANUEL GUILLÉN BENAVIDES
PRESIDENTE

Por medio de la presente cumplimos con comunicar a UDS. lo siguiente:

1. A mediados del mes de Octubre del 2008 el Dr. Juan Coaguila se apersono en representación del Gobierno Regional de Arequipa por nuestra casa ubicada en la Manzana 4, lote N° 26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, a fin de comunicarnos que la construcción de la vía Troncal de Interconexión entre los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Cayma y Cerro Colorado estaba proyectada para pasar por nuestra propiedad y consecuentemente su representada estaba interesada en comprar nuestra propiedad, a fin de darnos una explicación más amplia el Dr. Coaguila nos solicito una nueva visita
2. Posteriormente en los días siguientes el Dr. Juan Coaguila se apersono por las casas de los vecinos con similar propuesta.
3. Como es de esperar estas visitas causaron opiniones encontradas entre los vecinos de la zona.
4. En el mes de Noviembre el Dr. Juan Coaguila acompañado de la Dra. Angélica Alarcón ambos en representación del Gobierno Regional de Arequipa se apersonaron por nuestra casa a fin de darnos una explicación amplia sobre el proyecto de la vía troncal en referencia. En dicha reunión estuvieron presentes nuestros hijos Miguel Ángel y Percy junto a su esposa e hijo. Los representantes del Gobierno Regional de Arequipa estuvieron muy convincentes, manifestándonos que deberíamos de apoyar este proyecto de desarrollo para la ciudad vendiendo nuestra propiedad a un valor de tasación justipreciada y una compensación por gastos de traslado. Con todo esto nos crearon expectativas, que en ese momento, consideramos razonables.
5. Nuestro hijo Miguel Febres Pinto por encargo que le hicimos, acudió a las oficinas de Planificación del Gobierno Regional y conversó con el Ingeniero Miguel Ocharán, quien ratificó lo comunicado por los señores abogados antes mencionados.
6. En visita, realizada por el Doctor Juan Coaguila, en el mes de Marzo 2009 a nuestro domicilio, nos pidió autorización para realizar la tasación del inmueble de nuestra propiedad, lo cual aceptamos.

7. Con fecha 14 de Abril del 2009 se efectuó la tasación de nuestra propiedad por solicitud y cuenta del Gobierno Regional de Arequipa por el Ingeniero Álvaro Alfredo Llerena Ames CIP 27624 arrojando un valor de US\$158,500.00 a S/3.15/dólar al 14/04/2009 lo que hace un total de S/.499,275.00 (Cuatrocientos noventa y nueve mil doscientos setenta y cinco nuevos soles) monto que nos fue comunicado dos semanas después y sumando el 10% por compensación, estuvimos de acuerdo en vender nuestra propiedad, para lo cual la Doctora Alarcón nos requirió la Declaración Jurada de Auto avalúo y el pago del Impuesto Predial del integro del año del nuestra propiedad para proceder a la elaboración de la correspondiente minuta de compraventa documento que luego remitió al Ing., Ocharán para su aprobación. Conociendo todo esto, El Ing. Ocharán nos manifestó que no había ningún problema en concretar la compraventa rápidamente y así también generar confianza en los dueños de las demás propiedades afectadas por la ejecución del proyecto. Nosotros solo estábamos pendientes de lo que se nos comunicara cuando debíamos apersonarnos por la Notaria Publica correspondiente para la firma.

25
venturas

8. Ante todos los referidos actos preparatorios de compra de nuestra casa efectuada por UDS. y la seguridad y expectativa que crearon en nosotros vuestros funcionarios de la inminente transacción, fue que procedimos:

- a Cerrar y liquidar el negocio de panadería que teníamos en nuestra casa en referencia, el mismo que nos generaba una renta para vivir.
- b Vender todas las maquinarias, muebles y equipos de panificación que se utilizaban en la panadería referida en el punto anterior
- c Rescindir el contrato con dos inquilinos que teníamos en dos de los tres departamentos de nuestros hijos.
- d Retirar a un familiar que ocupaba el otro departamento
- e Alquilar un inmueble para deposito de nuestros bienes muebles.
- f Desocupar nuestra casa y trasportar nuestros bienes muebles al depósito alquilado.
- g Buscar otra casa para comprarla y pagarla con el fruto de la venta de nuestra propiedad al Gobierno Regional de Arequipa.

9. Con relación al punto "e": este hecho fue puesto en conocimiento de los representantes de la Gobierno Regional de Arequipa y dadas las muestras de seguridad de la inminente compra de nuestra casa y a la premura de los hechos anteriormente citados, procedimos concretar la compra de del inmueble ubicado en la Urbanización Los Claveles B-6 Distrito de Yanahuara mediante contrato de Compraventa con Arras por un valor de \$120,000.00 (Ciento Veinte mil dólares americanos) con fecha 21 de Mayo del presente año, con el siguiente cronograma de pagos:

- \$10,000.00 al momento de firmar la minuta del contrato.
- \$15,000.00 a los 7 días hábiles.
- \$55,000.00 a los 20 días hábiles.
- \$40,000.00 a los 30 días hábiles como último pago de la compra.

10. Encontrando una incertidumbre en la fecha para finiquitar la compraventa y teniendo los pagos cercanos conversamos con el Ingeniero Miguel Ocharán que en representación del Gobierno Regional de Arequipa, nos dijo que estando conforme con la tasación recibida y estando aprobado el proyecto se procedería a formalizar la compra de nuestra propiedad para lo cual elaboraron una carta en donde se presentaba el monto de la tasación

Copia de la minuta de venta de la casa

más un 10% adicional por compensación, carta que firmamos aceptando vender nuestra propiedad.

11. Los primeros dos pagos y parte del tercero (total \$45,000.00) del contrato de arras que suscribimos por la casa que compramos tuvimos que hacerlo con la totalidad de nuestros ahorros de toda la vida no teniendo mas recursos económicos para cancelar el saldo con lo que se puso en peligro inminente nuestros ahorros, en caso de que la propietaria hubiera invocado a su favor las arras, todo ello nos condujo a un estado de grave daño moral y perjuicio económico que mermo considerablemente tanto mi salud y en particular de mi señora esposa, máxime si se toma en cuenta que somos adultos mayores con 87 y 88 años de edad respectivamente por lo que resultaría directamente responsable el Gobierno Regional de Arequipa representado por sus autoridades.
12. Dada esta grave situación, nuestros hijos acudieron en nuestra ayuda y de manera providencial, gracias a préstamos personales, laborales y bancarios, que han comprometido seriamente la situación económica de ellos, fue que pudimos cancelar el precio del inmueble comprado en arras.
13. Todo lo expresado en esta misiva lo tenemos plenamente documentado y testimoniado.
14. En consecuencia se nos ha causado un grave daño moral y perjuicio económico tanto a nosotros como a nuestros hijos por culpa directa del Gobierno Regional de Arequipa que mediante sus representantes nos creó falsas expectativas e incumplió con la compra de nuestra propiedad.
15. Todo lo aquí expresado se lo hemos hecho conocer en varias oportunidades en forma personal y documentada y mediante nuestro hijo Miguel Febres Pinto quien es nuestro apoderado y a través de cartas, a las cuales no se han dignado responder y dado el tiempo trascurrido, nos vemos obligados a requerirles a UDS. para que en el plazo prudente de quince días útiles contados a partir de la recepción de la presente cumplan con su compromiso y procedan a comprar el inmueble de nuestra propiedad ubicado en la Manzana 4, lote N° 26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, por el precio pactado y tasado de S/.499,275.00 (Cuatrocientos noventa y nueve mil doscientos setenta y cinco nuevos soles) mas el 10% por compensación ofrecido lo que hace un total de S/.549,200.00 (Quinientos cuarenta y nueve mil doscientos nuevos soles) Todo en conformidad con el Art. 6 de la Ley 29434. Caso contrario nos veremos forzados a iniciar en contra de Uds. las acciones legales pertinentes.
16. A partir de la fecha queda a cargo de estos asuntos el Dr. Juan Francisco Velarde Costa del Estudio V&M Abogados Asociados, con domicilio en la Calle Islay 125 Urb. La Perla, Cercado de esta ciudad. (Telf. 242732 - Cel 959419455) a donde se dignarán dirigir cualquier comunicación, misiva o documento.

Atentamente,

F. Febres

Segunda Luzmila Pinto de Febres

FAUSTINO FEBRES FLORES
DNI 29204882

SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES
DNI 29702393

GERTIFICACION A LA VUELTA

*26
ventures*

12

27
cuentas

DECLARACION JURADA

Por medio del presente documento, YO, **LUZ ELENA FEBRES PINTO**, identificada con **D.N.I. N° 29249190**, domiciliada en Calle Santa Fe N° 334 - Urb. Colmenares - Distrito de Pueblo Libre - Provincia y Departamento de Lima, declaro haber otorgado un préstamo personal, a mis señores padres Faustino Febres Flores y Luzmila Pinto de Febres, por la suma de US\$ 7,000.00 (Siete Mil con 00/100 Dólares Americanos), el mismo que fue depositado en la Cuenta N° 215-18005387-1-55 - Banco Crédito, perteneciente a mi hermano Miguel Angel Febres Pinto, con fecha 17 de Junio de 2009. Dicho préstamo fue brindado para que mis señores padres pudieran cancelar la compra venta del inmueble ubicado en la Urb. Los Claveles B-6 Janahuara - Arequipa, en atención los representantes del Gobierno Regional incumplió su promesa de compraventa de la vivienda, ubicada en la Av. Alianza N° 106 del Distrito de Alto Selva Alegre- Arequipa, de propiedad de mis padres, al no firmar la minuta de compraventa.

Pueblo Libre 27 de Diciembre de 2010.



Luz Elena Febres Pinto
DNI. 29249190

CERTIFICO: Que la firma puesta en este documento corresponde a Luz Elena Febres Pinto

Identificado con: DNI 29249190

No asumo responsabilidad sobre su Contenido
Art. 103 D. Leg. 1049.

Lima, 03 ENE 2011



WILSON A. CANELO RAMIREZ
Notario de Lima

12



1.22

28
entrad

Declaración Jurada

Por intermedio de la presente carta, yo, Miguel Angel Febres Pinto, identificado con DNI 29252994 y domiciliado en la Urb. Santa Patricia B4 Distrito de Yanahuara, declaro bajo juramento, haber prestado a mis señores padres Faustino Febres Flores de 91 años de edad y Segunda Luzmila Pinto de Febres de 89 años de edad, la cantidad de \$36200.00 treinta y seis mil doscientos dólares americanos para que puedan afrontar los compromisos de compra de una casa en Urbanización los Claveles B6 Distrito de Yanahuara dado que el Gobierno Regional de Arequipa, incumplió su promesa de compra venta del inmueble propiedad de mis padres ubicado en la Avenida Alianza 106 (manzana 4 lote 26) Distrito de Alto Selva Alegre que forma parte del trazo de una de las vías del Proyecto construcción de la vía Troncal de Interconexión entre los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Cayma y Cerro Colorado y que de no haberse pagado, hubieran perdido la casa y el dinero entregado que corresponde a los ahorros que tenían para su vejez.

Este Dinero (\$36200.00) tendrá que serme devuelto por mis padres ya que este fue obtenido por préstamos en la empresa donde laboro, en bancos y personales.

Arequipa 11 de marzo de 2011

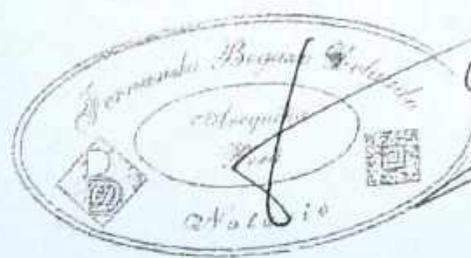

Miguel Angel Febres Pinto
DNI 29252994



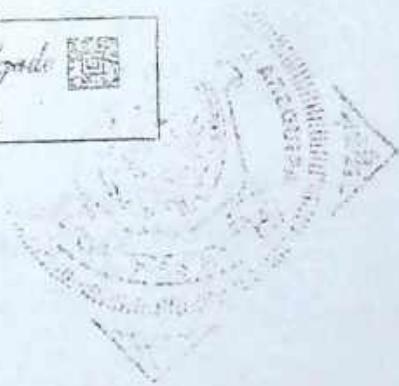
El Notario asume responsabilidad sobre el contenido del documento (Decreto 108 - Decreto Legislativo 1049)




Certifico: La autenticidad de la firma que
ante mí suscribió el Sr. Miguel Angel Febres Pinto
identificado con DNI 29252994
Arequipa, el día 11 de marzo de 2011



Fernando Begoza Delgado
Abogado Notario



J.M

NOTARIA
JOSE LUIS DELGADO
CAMBURSANO
AV. CANADA N° 3778, SEGUNDO Y
TERCER PISO, SAN LUIS
TELEFOS.: 437-4477 437-4900 437-5038

Victor

DECLARACION JURADA

Mediante el presente documento, Yo, Víctor Raúl Febres Pinto, con documento nacional de identidad N°07290080 y domiciliado en Jr.libertad 157 santa patricia distrito la molina , declaro bajo juramento que, he entregado en calidad de préstamo la suma de US\$24,360 (Veinticuatro Mil Trescientos Sesenta con 00/100 dolares americanos) a favor de mis señores padres Faustino Febres Flores y Luzmila Pinto de Febres, a fin que puedan adquirir el inmueble ubicado en el Distrito de Yanahuara de Arequipa, Urb. Los Claveles B-6, a fin de contar con una vivienda puesto que el Gobierno Regional de Arequipa había requerido su inmueble de Alianza 106 - Alto Selva Alegre, por encontrarse dentro del tramo inicial de la construcción del Puente Chilina.

Debo señalar que el préstamo otorgado aun no me ha sido cancelado ni entregado pago a cuenta alguno y de esta situación tienen pleno conocimiento mis hermanos: Jaime Nicanor, Percy Enrique, Renato, Luz Elena y Miguel Angel Febres Pinto.

Bajo juramento, expreso que el contenido de la presente declaración es veraz, por lo que firmo la presente.

La Molina, 21 de Diciembre de 2010.

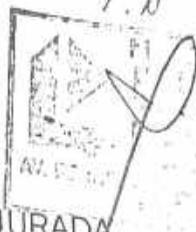
Víctor Raúl Febres Pinto

D.N.I. 07290080



LEGALIZACION DE FIRMA (S) AL DORSO
→

DECLARACION JURADA



30
hues

Isabel Sonia Milla Diez Canseco, con D.N.I. N° 07919365 domiciliada en Jr. Valle Riestra 1564 Urb. Colmenares del Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, declaro que he otorgado a mis suegros Faustino Febres Flores y Luzmila Pinto de Febres, identificados con D.N.I. N° 29204882 y 29702393 respectivamente, en calidad de mutuo, para que puedan efectuar la compra del inmueble ubicado en la Urb. Los Claveles B-6 del Distrito de Yanahuara, Provincia y Departamento de Arequipa, la suma de US\$ 5,299.00 (Cinco Mil Doscientos Noventa y Nueve con 00/100 Dólares Americanos) más S/ 17,000.00 (Diecisiete Mil con 00/100 Nuevos Soles) siendo que el total de este último importe fue cambiado a dólares americanos para facilitar la recepción del mutuo en una sola cuenta bancaria.

El mutuo en referencia, se ha realizado mediante depósitos bancarios, todos en moneda extranjera en la cuenta Bco. Crédito M.E. 215-18005387-1-55, perteneciente a mi cuñado, Miguel Angel Febres Pinto, en las siguientes fechas:

- 15 de Junio de 2009, el importe de US\$ 2,152.00
- 15 de Junio de 2009, el importe de US\$ 3,579.00
- 16 de Junio de 2009, el importe de US\$ 5,146.00

Es todo cuanto tengo que declarar y en señal que la información vertida es veraz, firmo la presente declaración jurada el día 21 del mes de Diciembre del año 2010.

Isabel Sonia Milla Diez Canseco

Isabel Sonia Milla Diez Canseco
D.N.I. N° 07919365

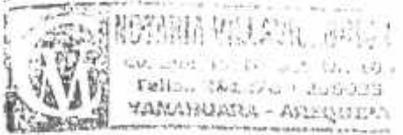
CERTIFICACION DE LA FIDELIDAD DE LOS DATOS
CORRESPONDIENTE A: Isabel Sonia Milla
Diez Canseco
IDENTIFICACION CON: DNI 07919365
SE LE FACILITA LA FIDELIDAD DE LOS DATOS

22 DIC 2010



[Signature]





10

31
frente
no

DECLARACIÓN JURADA

Yo, **FAUSTINO FEBRES FLORES** declaro bajo juramento que para efectos de desocupar el inmueble de mi propiedad ubicado en la Manzana 4, lote N°26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Departamento de Arequipa para poderlo entregar en venta al Gobierno Regional de Arequipa efectué los siguientes gastos:

Concepto	Importe
Traslado primera parte	S/. 200
Traslado segunda parte	300
Reposición de extractor para cocina	750
Reposición cortinas	3,000
Reposición centro de sala	400
Total	S/4,650



Haciendo un total de S/4,650 (Cuatro mil seiscientos cincuenta).

Arequipa, 09 de marzo de 2011

F Flores
FAUSTINO FEBRES FLORES
DNI 29204882



CERTIFICO QUE LA FIRMA Y LOS ANTECEDENTES
CORRESPONDEN A *Faustino Febres Flores*
Flores
DNI *29204882*

AREQUIPA, 10 MAR 2011



Micus
Michael Villalba Cádiz
NOTARIO PÚBLICO





32
T...
25

DECLARACION JURADA

Yo, Victor Raúl Febres Pinto, identificado con D.N.I. N° 07290080, domiciliado en el Jr. Libertad N° 157, Urb. Santa Patricia II Etapa, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, declaro bajo juramento, haber gastado la suma de S/ 16,776 (Dieciséis Mil Setecientos Setenta y Seis con 00/100 Nuevos Soles) entre los meses de Agosto y Setiembre del año 2009, a fin de acondicionar los pisos, iluminación, pintado de paredes/puertas y accesorios de seguridad en el inmueble ubicado en Urb. Los Claveles B-6 del Distrito de Yanahuara - Arequipa el mismo que fue adquirido por mis padres Faustino Febres Flores y Luzmila Segunda Pinto de Febres en vista de la compra que efectuaría el Gobierno Regional de Arequipa para la ejecución del Proyecto Puente Chilina, de su inmueble ubicado en la Av. Alianza N° 106 del Distrito de Alto Selva Alegre.

A continuación detallo el concepto de los gastos realizados:

Arreglo piso de Parket	S/. 1,800.00
Pintado y pintura del inmueble	S/ 2,097.00
Arreglos en la Cocina	S/.12,879.00

El monto de S/. 16, 776.00 que fue invertido, fue entregado en su oportunidad como un mutú a favor de los propietarios del inmueble, por lo que el mismo me tendrá que ser devuelto por mis padres en la forma ya coordinada previamente.

Lima, 09 de Marzo de 2011


Victor Raúl Febres Pinto
D.N.I. N° 07290080



DECLARACION DE
A(EL) ALDCRSO
→

1. R
1 e

33
Amato
per

CTOR RAUL
RMA(S) MAS
NFORMIDAD



Por la presente Yo Percy Enrique Febres Pinto, identificado con DNI 29252993 y domiciliado en Jirón Manchego Muñoz N.231 El Tambo - Huancayo - Junín, declaro bajo Juramento lo siguiente:

1. Yo Administraba una panadería ubicada en el inmueble de mis padres sito en la Av. Alianza 106 Alto Selva Alegre de la ciudad de Arequipa.
2. Que ha solicitud de mi padres, tuvimos que vernos obligados a cerrar dicha Panadería, para tal efecto se tuvo que rematar la maquinaria.
3. La referida Panadería, me producía un a renta mensual mínima de S/.1200.00 los cuales multiplicados por la espera de 16 meses es decir desde el mes de Abril 2009 en que el Gobierno Regional de Arequipa nos concretó la voluntad de compra del inmueble de mis padres hasta el mes de Julio 2010 lo que hace un total de S/.19200.00 de lucro cesante. Tomar en cuenta que este monto deberá ser actualizado a la fecha que se emita la sentencia definitiva del Juicio por Indemnización que mis padres han iniciado en contra del Gobierno Regional de Arequipa.

DOY FE: DE LA AUTENTICIDAD DE LA FIRMA QUE
 ANTECEDE SUSCRITA POR Percy Enrique
Febres Pinto con
 DNI 29252993

Atentamente

Percy Enrique Febres Pinto

CON _____ QUIEN(ES) VUELVE(N)
 A FIRMAR EN EL ACTO DE LA LEGALIZACION, LA
 MISMA QUE SE EFECTUA DE CONFIRMACION CON LO
 DISPUESTO EN EL ART 108 DEL DECRETO LEY N° 2891

HUANCAYO 09 MAR. 2011



Godofredo O. Solís Butrón
 ABOGADO - LICENCIADO
 REG. CNJ. N° 27
 HUANCAYO



Solución & Eficacia
CENTRO DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL

Autorizado por R.D. N° 039-2006-JUS/PMJ-DCMA
 Calle Los Pisos N° 100, Urb. Orquídea - Cercado III, 20184

Expediente N° 044-2010-S&E-CCE

ACTA DE CONCILIACIÓN CON ACUERDO TOTAL

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 049- 2010

Handwritten notes:
 17/11
 34
 Am...
 cont...

En la ciudad de Arequipa, distrito del Cercado, siendo las diecisiete horas del día veintiséis de Febrero del dos mil diez, ante mí **FELIX JESUS VALDERRAMA CUSIPAUCAR**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 29396200, en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 12301, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, la parte **SOLICITANTE**: don **FAUSTINO FEBRES FLORES** identificado con Documento Nacional de Identidad N° 20204982, y doña **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29702393 ambos domiciliados en Urbanización Los Claveles manzana B, lote 6, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, y la **CON-SOLICITANTE**: doña **CRISTINA DEL CARMEN ACOSTA JOFFRE** identificada con Documento Nacional de Identidad N° 06792665, domiciliada en la Avenida Alianza N° 106 - departamento numero UNO, distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa.

Handwritten notes:
 Ley...
 29702393

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

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Los hechos de las partes **SOLICITANTES** se encuentran contenidos en la solicitud de la conciliación que se anexa a la presente y constituye parte integrante de esta Acta.

Handwritten notes:
 P. Felices
 29702393
 SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES

DESCRIPCIÓN DE LA(S) CONTROVERSI(A)S:

Don **FAUSTINO FEBRES FLORES**, y doña **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES**, en su condición de propietarios del inmueble ubicado en Av. Alianza 106, distrito de Alto Selva Alegre, Arequipa, solicitan para llegar a un acuerdo conciliatorio con doña **CRISTINA DEL CARMEN ACOSTA JOFFRE**, por cuanto los solicitantes en forma verbal acordaron el arrendamiento, hecho que no otorga ninguna garantía a las partes para su cumplimiento, toda vez que no existe acuerdo por trató previo distinto que es materia de conflicto.

ACUERDO CONCILIATORIO TOTAL

Considerando los hechos señalados y las propuestas formuladas por las partes y/o el conciliador, se conviene en celebrar un Acuerdo en los siguientes términos:

PRIMERO: Las partes acuerdan y aceptan que los señores **FAUSTINO FEBRES FLORES**, y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** son los propietarios del bien inmueble ubicado en la Av. Alianza 106 Urbanización Alto Selva Alegre, distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa; del que forma parte el departamento numero UNO (1), el mismo que se encuentra ubicado entrando por la puerta principal, primera puerta a la derecha y que esta compuesto por un total de seis (06) ambientes, baño completo patio y lavandería distribuidos en tres pisos (en el primer piso: sala-comedor y escritorio; en el segundo piso: dos dormitorios y baño completo; en el tercer piso: cocina y un dormitorio con patio y lavandería) así mismo el departamento cuenta con servicios de electricidad, agua y desagüe.

SEGUNDO: Las partes acuerdan y aceptan que los señores **FAUSTINO FEBRES FLORES**, y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** son los propietarios del bien inmueble, a quienes se les denominará **LOS ARRENDADORES**, y dan en **ARRENDAMIENTO** el departamento descrito en el punto anterior, a favor de doña **CRISTINA DEL CARMEN ACOSTA JOFFRE**, a quien en adelante se le denominará **LA ARRENDATARIA**.

Handwritten notes:
 FELIX J. VALDERRAMA CUSIPAUCAR
 CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
 REGISTRO 12301
 EN SEÑAL DE CAPACIDAD EN UNO
 Mat. C.A.A. 2003

Handwritten signature:
 Cristina Acosta Joffre
 06792665

TERCERO

Las partes acuerdan y aceptan que el departamento descrito en el acuerdo PRIMERO, objeto del arrendamiento, será destinado única y exclusivamente para uso de VIVIENDA O CASA HABITACION, el incumplimiento de este término será causal de Resolución del Arrendamiento.

CUARTO: Las partes convienen y aceptan que EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO será de 01 (UN) AÑO que se computará del 27 de FEBRERO del 2010 y que vencerá indefectiblemente el 27 de FEBRERO del 2011, fecha ésta última en la que LA ARRENDATARIA se obliga a hacer dejación del departamento arrendado y entregar las llaves del mismo a LOS ARRENDADORES, salvo que de mutuo acuerdo, las partes decidan prorrogar el arrendamiento. Ambas partes acuerdan y aceptan que la renovación del arrendamiento deberá efectuarse treinta (30) días antes al vencimiento del arrendamiento, oportunidad en el que se establecerán las nuevas condiciones, debiendo en tal caso establecerse las mismas formalidades descritas en la presente acta.

QUINTO: Las partes acuerdan que la RENTA MENSUAL será de S/550.00 (QUINIENTOS CINCUENTA 00/100 NUEVOS SOLES), monto que será cancelado por LA ARRENDATARIA cada mes adelantado mediante depósito en la Cuenta de Ahorros en moneda nacional N° 215-12035762-0-21 del Banco de Crédito del Perú, a nombre del apoderado de los arrendadores señor Miguel Ángel Febres Pinto, habiéndose fijado como fecha de pago entre el día 01 y 04 como máximo, de cada mes, sin requerimiento de cobranza previa y en forma puntual. LA ARRENDATARIA solo podrá acreditar el pago de alquileres mediante el voucher de pago bancario emitido por el banco en referencia. LOS ARRENDADORES otorgaran el correspondiente recibo de alquiler contra entrega del voucher antes citado; cualquier demora en el pago del arrendamiento mensual obliga a LA ARRENDATARIA al pago de intereses y moras iguales a los cobrados por los bancos en operaciones activas vigentes a la fecha de la obligación sin perjuicio a lo que se estipula mas adelante.

SEXTO: LA ARRENDATARIA declara y acepta que el bien inmueble arrendado se encuentra en perfectas condiciones, las puertas con sus respectivas llaves, y ventanas, todo en buenas condiciones y a su entera satisfacción; asimismo LA ARRENDATARIA se compromete y acepta cuidar el departamento con la mayor diligencia requerida y al finalizar el plazo del arrendamiento devolverlo a LOS ARRENDADORES en las mismas condiciones en que lo reciben, sin más deterioro que el producido por el uso normal y corriente.

SEPTIMO: Las partes acuerdan y aceptan que se ha efectuado un inventario del departamento, donde se describen y detallan cada uno de los ambientes del mismo, así como sus acabados, accesorios, puertas y ventanas, con el fin de establecer las condiciones del mismo, inventario que forma parte integrante de la presente Acta, y que esta suscrito por las partes conciliantes.

OCTAVO: Las partes acuerdan y aceptan que, LA ARRENDATARIA pagará el consumo de electricidad, teléfono y en general cualquier servicio que utilice. El consumo mensual por agua potable y desagüe que emite SEDAPAR será prorrateado entre la totalidad de los departamentos alquilados y ocupados del inmueble.

NOVENO: Las partes acuerdan y aceptan que, LA ARRENDATARIA se compromete a no introducir al departamento animales que causen molestias o perturben a los otros inquilinos, en todo caso los ARRENDADORES se reservan el derecho de solicitar el retiro de animales sin expresión de causa. Los arrendadores NO se responsabilizan por cualquier daño que pudiera sufrir la ARRENDATARIA, en su persona o de sus familiares por causas de la naturaleza, como terremotos, inundaciones, incendio. De la misma manera, los arrendadores NO se responsabilizan por robos, hurtos o cualquier daño o delito que pudiera ocurrir en el inmueble alquilado; debiendo la arrendataria tomar todas las providencias y seguridades del caso; LA ARRENDATARIA se compromete a no perturbar, ni incomodar a los otros inquilinos del inmueble con ruidos molestos y actos que perturben la tranquilidad, especialmente en horas de la noche; y mantendrá despejados los corredores y salidas para brindar seguridad en caso de sismo, incendio etc.. De presentarse tales situaciones será requerida por una sola vez, por escrito notarialmente para el cese de tales actos y de continuar los mismos será causal de resolución del presente arrendamiento.

DIECIMO: Las partes acuerdan y aceptan que LA ARRENDATARIA, bajo sanción de darse por concluido el Arrendamiento, queda terminantemente prohibida de introducir modificaciones estructurales o mejoras de carácter permanente sin recabar la previa autorización escrita y expresa de LOS ARRENDADORES. Las mejoras que se introdujeran sin dicha autorización quedarán, en todo caso en beneficio del bien inmueble, sin lugar a reembolso alguno. De igual modo, el arrendamiento terminará en forma inmediata si LA ARRENDATARIA subarrienda total o

Segunda Inscripción
29 de 2348
35
T. ROSSINO TORRES F

FELIX J. VALDEARRAMA
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REGISTRO 12301
VENTAJOSO DE CARÁCTER FAMILIAR
Mat. C.A.A. 2038
FELIX J. VALDEARRAMA
ABOGADO

Ante mí
Custodia del Libro de Actos de Oficio
2010 00792665

EXTRAJUDICIAL
UNIVERSIDAD

parcialmente el bien inmueble, hace cesión o traspaso del arrendamiento o da al inmueble un uso distinto al acordado.

DÉCIMO PRIMERO: Las partes acuerdan y aceptan que LA ARRENDATARIA declara conocer, perfectamente, que el inmueble donde se encuentra el departamento materia de la presente conciliación se encuentra en pleno proceso de venta y/o expropiación, por lo que está llana a desocuparlo en su momento conforme a lo estipulado en este acuerdo.

DÉCIMO SEGUNDO: Las partes acuerdan y aceptan que, LA ARRENDATARIA otorga una GARANTÍA ascendente a la suma de \$1.550.00 (QUINIENTOS CINCUENTA 00/100 NUEVOS SOLES) la misma que no generará intereses y será devuelta por LOS ARRENDADORES al finalizar el plazo del arrendamiento previa exhibición de los recibos por los servicios de luz eléctrica, agua, y arbitrios cancelados al día, sin deuda alguna; y que el bien inmueble se encuentre sin deterioro en concordancia con el punto SEXTO y SEPTIMO de la presente Acta; asimismo las partes acuerdan que el monto correspondiente a la garantía no podrá ser utilizado por LA ARRENDATARIA para el pago de la renta o los servicios, pero si responde por cualquier perjuicio que se pudiera haber causado en el inmueble.

DÉCIMO TERCERO: Las partes convienen que si LA ARRENDATARIA incumple con el pago de un (01) mes de la renta o alquiler, se dará por terminado el arrendamiento, obligándose esta a hacer la dejación y entrega del departamento arrendado en plazo de QUINCE DÍAS: sin perjuicio del cobro de los alquileres dejados de pagar, así como la penalidad acordada.

DÉCIMO CUARTO: Las partes acuerdan y aceptan que LA ARRENDATARIA podrá poner fin al arrendamiento antes del plazo de vencimiento, debiendo para esto cursar un pre-aviso notarial en forma escrita con treinta días de anticipación a los ARRENDADORES, y abonar el monto de dos mensualidades por concepto de lucro cesante. En el caso en que LOS ARRENDADORES decidieran vender el departamento o todo el inmueble, se obligan a dar aviso a LA ARRENDATARIA con un mes de anticipación.

DÉCIMO QUINTO: Las partes acuerdan y aceptan que si al vencimiento del plazo del arrendamiento, LA ARRENDATARIA unilateralmente continuase ocupando el departamento, ésta se compromete como penalidad al pago de una MULTA de US\$ 30.00 (TREINTA DÓLARES NORTEAMERICANOS) diarios durante el tiempo que lo siga ocupando en forma indebida, sin perjuicio de las acciones legales que los propietarios puedan ejercitar para conseguir la desocupación del inmueble.

DÉCIMO SEXTO: Ambas partes de común acuerdo establecen que ante el incumplimiento del pago de un mes de la renta mensual, o si vencido el plazo no se produce la desocupación y entrega del inmueble, dará lugar a que la parte afectada pueda solicitar la ejecución del acta en forma judicial, obligándose la parte que incumplía con el pago de las costas y costos que se generen como consecuencia de las acciones judiciales. Las partes de común acuerdo se someten expresamente a los fueros judiciales de ésta ciudad y señalan como sus domicilios el que aparece en la parte introductoria de la presente Acta, lugar donde se les harán llegar las citaciones y notificaciones judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar.

36
frente
sin



Se recomienda de urgencia ir a este elict.
29702398

VERIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS

En este acto FELIX JESUS VALDERRAMA CUSIPAUCAR, con Registro del C.A.A. N° 2033, abogado de éste Centro de Conciliación procedió a verificar la legalidad de los acuerdos adoptados por las partes conciliantes, dejándose expresa constancia que conocen, que de conformidad con el artículo 18° de la Ley de Conciliación N° 26872, modificado por el artículo 1° del Decreto Legislativo N° 1070, concordado con el artículo 688° Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, Decreto Legislativo N° 768, modificado por el Decreto Legislativo N° 1069, el Acta de este acuerdo conciliatorio constituye Título Ejecutivo.

Leído el texto anterior, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las dieciséis horas del día **VEINTISEIS** de **FEBRERO** del año **DOS MIL DIEZ**, en señal de lo cual firman la presente **Acta N° 049-2010**, la misma que consta de **tres (03) páginas**.

F. J. Valderrama
FELIX J. VALDERRAMA CUSIPAUCAR
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REGISTRO 12301
Y EN ASUNTO DE CARACTER FAMILIAR
REGISTRO 975

F. J. Valderrama
FELIX J. VALDERRAMA CUSIPAUCAR
ABOGADO
Mat. C.A.A. 2033

F. J. Valderrama
29204882
FELIX J. VALDERRAMA CUSIPAUCAR

Quinta Ciudad I
Calle del Comercio, Asesoría Jurídica
TEL: 06-922665





13

Solución & Eficacia CENTRO DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL

Autorizado por R.D. N° 039-2006-JUS/DNJ-DCMA
Calle Los Pinos N° 100, Urb. Oarrantía - Cercado Tr. 221843

Expediente N° 104-2010-S&E-CCE

ACTA DE CONCILIACIÓN CON ACUERDO TOTAL

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 107- 2010

En la ciudad de Arequipa, distrito del Cercado, siendo las diecisiete horas con treinta minutos del día veintitrés de Julio del dos mil diez, ante mi **ESTHER MAGDALENA MACERA ARONES**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 08127370, en mi calidad de Conciliadora Extrajudicial debidamente autorizada por el Ministerio de Justicia con Registro N° 9996, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, la parte **SOLICITANTE**: don **FAUSTINO FEBRES FLORES** identificado con Documento Nacional de Identidad N° 29204882, y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29702393 ambos domiciliados en Urbanización Los Claveles manzana B, lote 6, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa; y los **COSOLICITANTES**: don **ALBERTO REMIGIO RIVERA HERRERA** identificado con Documento Nacional de Identidad N° 29200649, y doña **YENNY MARTHA BILBAO MALAGA** identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29636006, ambos domiciliados en la Avenida Alianza N°106 - departamento numero DOS, distrito Añu Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa.

Handwritten notes:
Yenny Martha Bilbao Malaga
Alberto Rivera Herrera

Handwritten notes:
Alta Febrés Flores
Alta Febrés Flores
Yenny Martha Bilbao Malaga

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

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Los hechos de las partes **SOLICITANTES** se encuentran contenidos en la solicitud de la conciliación que se anexa a la presente y constituye parte integrante de esta Acta.

DESCRIPCIÓN DE LA(S) CONTROVERSI(A):

Don **FAUSTINO FEBRES FLORES**, y doña **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES**, en su condición de propietarios del inmueble ubicado en Av. Alianza 106, distrito de Añu Selva Alegre, Arequipa, solicitan para llegar a un acuerdo conciliatorio con don **ALBERTO REMIGIO RIVERA HERRERA** y doña **YENNY MARTHA BILBAO MALAGA**, por cuanto los solicitantes en forma verbal acordaron el arrendamiento, hecho que no otorga ninguna garantía a las partes para su cumplimiento, toda vez que no existe acuerdo por trato previo distinto que es materia de conflicto.

ACUERDO CONCILIATORIO TOTAL

Considerando los hechos señalados y las propuestas formuladas por las partes y/o el conciliador, se conviene en celebrar un Acuerdo en los siguientes términos:

- PRIMERO:** Las partes acuerdan y aceptan que los señores **FAUSTINO FEBRES FLORES**, y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** son los propietarios del bien inmueble ubicado en la Av Alianza 106 Urbanización Alto Selva Alegre distrito Alto Selva Alegre provincia y departamento de Arequipa; del que forma parte el departamento numero DOS (2), cuyo ingreso se encuentra entrando por la puerta principal, segunda puerta a la izquierda y que está compuesto por un total de seis (06) ambientes: baño completo, patio y lavandería distribuidos en tres pisos mas una cochera (en el primer piso: sala-comedor, escritorio y pequeño depósito; en el segundo piso: dos dormitorios, habitación depósito y baño completo; en el tercer piso: cocina con patio y lavandería) la cochera está ubicada en la frontera izquierda de la propiedad y se ingresa a la misma: entrando por la puerta principal de la propiedad la primera puerta a la izquierda; así mismo el departamento cuenta con servicios de electricidad, agua y desagüe.
- SEGUNDO:** Las partes acuerdan y aceptan que los señores **FAUSTINO FEBRES FLORES**, y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** son los propietarios del bien inmueble, a quienes se

104-2010-S&E-CCE

Handwritten signature: Segundo Luzmila Pinto de Febres

Handwritten signature: Esther Magdalena Macera Arones
ESTHER M. MACERA ARONES
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REGISTRO 9996

Handwritten signature: Esther Magdalena Macera Arones
ESTHER M. MACERA ARONES
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REGISTRO 9996



les denominará **LOS ARRENDADORES**, y dan en **ARRENDAMIENTO** el departamento descrito en el punto anterior, a favor de don **ALBERTO REMIGIO RIVERA HERRERA** y doña **YENNY MARTHA BILBAO MALAGA**, a quienes en adelante se les denominará **LOS ARRENDATARIOS**.

TERCERO: Las partes acuerdan y aceptan que el departamento descrito en el acuerdo PRIMERO, objeto del arrendamiento, será destinado única y exclusivamente para uso de **VIVIENDA O CASA HABITACION**, el incumplimiento de este término será causal de Resolución del Arrendamiento.

CUARTO: Las partes convienen y aceptan que **EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO** será de **01 (UN) AÑO** que se computará del **01 de AGOSTO del 2010** y que vencerá indefectiblemente el **31 de JULIO del 2011**, fecha ésta última en la que **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a hacer dejación del departamento arrendado y entregar las llaves del mismo a **LOS ARRENDADORES**, salvo que de mutuo acuerdo, las partes decidan prorrogar el arrendamiento. Ambas partes acuerdan y aceptan que la renovación del arrendamiento deberá efectuarse treinta (30) días antes al vencimiento del arrendamiento, oportunidad en el que se establecerán las nuevas condiciones, debiendo en tal caso establecerse las mismas formalidades descritas en la presente acta.

QUINTO: Las partes acuerdan que la **RENTA MENSUAL** será de **SI.600.00 (SEISCIENTOS 00/100 NUEVOS SOLES)**, monto que será cancelado por **LOS ARRENDADORES** cada mes adelantado mediante depósito en la Cuenta de Ahorros en moneda nacional N° **215-12035752-0-21** del Banco de Crédito del Perú, a nombre del apoderado de los arrendadores señor Miguel Ángel Febres Pinto, habiéndose fijado como fecha de pago entre el día 27 y 30 como máximo, de cada mes, sin requerimiento de cobranza previa y en forma puntual. **LOS ARRENDATARIOS** solo podrán acreditar el pago de alquileres mediante el voucher de pago bancario recibo de alquiler en referencia. **LOS ARRENDADORES** otorgaran el correspondiente recibo de alquiler contra entrega del voucher antes citado; cualquier demora en el pago del arrendamiento mensual obliga a **LOS ARRENDATARIOS** al pago de intereses y moras iguales a los cobrados por los bancos en operaciones activas vigentes a la fecha de la obligación sin perjuicio a lo que se estipula mas adelante.

SEXTO: **LOS ARRENDATARIOS** declaran y aceptan que el bien inmueble arrendado se encuentra en perfectas condiciones, las puertas con sus respectivas llaves, y ventanas, todo en buenas condiciones y a su entera satisfacción, asimismo **LOS ARRENDATARIOS** se comprometen y aceptan cuidar el departamento con la mayor diligencia requerida y al finalizar el plazo del arrendamiento devolverlo a **LOS ARRENDADORES** en las mismas condiciones en que lo reciben, sin más deterioro que el producido por el uso normal y corriente.

SEPTIMO: Las partes acuerdan y aceptan que se ha efectuado un inventario del departamento, donde se describen y detallan cada uno de los ambientes del mismo, así como sus acabados, accesorios, puertas y ventanas, con el fin de establecer las condiciones del mismo, inventario que forma parte integrante de la presente Acta, y que esta suscrito por las partes conciliantes.

OCAVO: Las partes acuerdan y aceptan que, **LOS ARRENDATARIOS** pagarán el consumo de electricidad, teléfono y en general cualquier servicio que utilicen. El consumo mensual por agua potable y desagüe que emite **SEDAPAR** será prorrateado entre la totalidad de los departamentos alquilados y ocupados del inmueble.

NOVENO: Las partes acuerdan y aceptan que, **LA ARRENDATARIOS** se comprometen a no introducir al departamento animales que causen molestias o perturben a los otros inquilinos, en todo caso los **ARRENDADORES** se reservan el derecho de solicitar el retiro de animales sin expresión de causa. Los arrendadores **NO** se responsabilizan por cualquier daño que pudieran sufrir los **ARRENDATARIOS**, en su persona o de sus familiares por causas de la naturaleza, como terremotos, inundaciones, incendio. De la misma manera, los arrendadores **NO** se responsabilizan por robos hurtos o cualquier daño o delito que pudiera ocurrir en el inmueble alquilado; debiendo los arrendatarios tomar todas las providencias y seguridades del caso; **LOS ARRENDATARIOS** se comprometen a no perturbar, ni incomodar a los otros inquilinos del inmueble con ruidos molestos o actos que perturben la tranquilidad, especialmente en horas de la noche, y mantendrán despejados los corredores y salidas para brindar seguridad en caso de sismo, incendio etc. De presentarse tales situaciones será requerida por una sola vez, por escrito notarialmente para el cese de tales actos y de continuar los mismos será causal de resolución del presente arrendamiento.

Yenny Martha Bilbao Malaga
Alberto Remigio Rivera Herrera

Miguel Ángel Febres Pinto
Alonso Bilbao Malaga

Esther M. Rivera Arroyes
 ABOGADA

Yenny Martha Bilbao Malaga
 ESTHER M. RIVERA ARROYES
 CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
 REGISTRO: 8019 G
 Y EN ABASTO DE CARÁCTER FAMILIAR

Se acuerda cancelar el depósito de \$ 600.00
 09/08/10

4852



DECIMO: Las partes acuerdan y aceptan que **LOS ARRENDATARIOS**, bajo sanción de darme por concluido el Arrendamiento, quedan terminantemente prohibidos de introducir modificaciones estructurales o mejoras de carácter permanente sin recabar la previa autorización escrita y expresa de **LOS ARRENDADORES**. Las mejoras que se introdujeran sin dicha autorización quedarán, en todo caso en beneficio del bien inmueble, sin lugar a reembolso alguno. De igual modo, el arrendamiento terminará en forma inmediata si **LOS ARRENDATARIOS** subarrendan total o parcialmente el bien inmueble, hace cesión o traspaso del arrendamiento o da al inmueble un uso distinto al acordado.

DECIMO PRIMERO: Las partes acuerdan y aceptan que **LOS ARRENDATARIOS declaran conocer, perfectamente, que el inmueble donde se encuentra el departamento materia de la presente conciliación se encuentra en pleno proceso de venta y/o expropiación, por lo que están lianos a desocuparlo en su momento conforme a lo estipulado en este acuerdo.**

DECIMO SEGUNDO: Las partes acuerdan y aceptan que, **LOS ARRENDATARIOS otorgan una GARANTIA** ascendente a la suma de **S/600.00 (SEISCIENTOS 00/100 NUEVOS SOLES)** la misma que no generará intereses y será devuelta por **LOS ARRENDADORES** al finalizar el plazo del arrendamiento previa exhibición de los recibos por los servicios de luz eléctrica, agua, y arbitrios cancelados al día, sin deuda alguna; y que el bien inmueble se encuentre sin deterioro en concordancia con el punto SEXTO y SEPTIMO de la presente Acta; asimismo las partes acuerdan que el monto correspondiente a la garantía no podrá ser utilizado por **LOS ARRENDATARIOS** para el pago de la renta o los servicios, pero si responde por cualquier perjuicio que se pudiera haber causado en el inmueble.

DECIMO TERCERO: Las partes convienen que si **LOS ARRENDATARIOS** incumplen con el pago de un (01) mes de la renta o alquiler, se dará por terminado el arrendamiento, obligándose éstos a hacer la dejación y entrega del departamento arrendado en plazo de **QUINCE DÍAS**, sin perjuicio del cobro de los alquileres dejados de pagar, así como la penalidad acordada.

DECIMO CUARTO: Las partes acuerdan y aceptan que **LOS ARRENDATARIOS** podrá poner fin al arrendamiento antes del plazo de vencimiento, debiendo para esto cursar un pre-aviso notarial en forma escrita con treinta días de anticipación a los **ARRENDADORES**, y abonar el monto de dos mensualidades por concepto de lucro cesante. En el caso en que **LOS ARRENDADORES** decidieran vender el departamento o todo el inmueble, se obligan a dar aviso a **LA ARRENDATARIA** con un mes de anticipación.

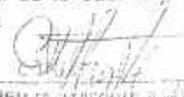
DECIMO QUINTO: Las partes acuerdan y aceptan que si al vencimiento del plazo del arrendamiento, **LOS ARRENDATARIOS** unilateralmente continuasen ocupando el departamento, éstos se comprometen como penalidad al pago de una **MULTA** de **US\$ 30.00 (TREINTA DOLARES NORTeamERICANOS)** diarios durante el tiempo que lo siga ocupando en forma indebida, sin perjuicio de las acciones legales que los propietarios puedan ejercitar para conseguir la desocupación del inmueble.

DECIMO SEXTO: Ambas partes de común acuerdo establecen que ante el incumplimiento del pago de un mes de la renta mensual, o si vencido el plazo no se produce la desocupación y entrega del inmueble, dará lugar a que la parte afectada pueda solicitar la ejecución del acta en forma judicial, obligándose la parte que incumpla con el pago de las cuotas y costos que se generen como consecuencia de las acciones judiciales. Las partes de común acuerdo se someten expresamente a los fueros judiciales de esta ciudad y señalan como sus domicilios el que aparece en la parte introductorio de la presente Acta, lugar donde se los harán llegar las citaciones y notificaciones judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar.

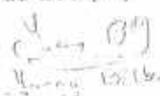
VERIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS

En este acto **ESTHER MAGDALENA MACERA ARONES**, con Registro del C.A.A. N° 655, abogada de éste Centro de Conciliación procedió a verificar la legalidad de los acuerdos adoptados por las partes conciliantes, dejándose expresa constancia que conocen, que de conformidad con el artículo 18° de la Ley de Conciliación N° 26872, modificado por el artículo 1° del Decreto Legislativo N° 1070, concordado con el artículo 688° Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, Decreto Legislativo N° 768, modificado por el Decreto Legislativo N° 1069, el Acta de este acuerdo conciliatorio constituye Título Ejecutivo.

Leído el texto anterior, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las dieciocho horas con treinta minutos del día VEINTITRES de JULIO del año DOS MIL DIEZ, en señal de lo cual firman la presente Acta N° 107-2010, la misma que consta de tres (03) páginas.


ESTHER MAGDALENA MACERA ARONES
CONCILIADORA DE JUSTICIA
REGISTRO 9295
Y EN ASUNTO DE CARACTER FAMILIAR
REGISTRO 972


Esther M. Macera Arones
ABOGADA
N° 655 C.A.A.


Yeny B. B. B.
29636006



Solución & Eficacia CENTRO DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL

Autorizado por R.D. N° 039-2006-JUS/DNJ-DCMA
Calle Los Pinos N° 100, Urb. Orrorantia - Cercado Tlf 221843

Expediente N° 042-2010-S&E-CCE

ACTA DE CONCILIACIÓN CON ACUERDO TOTAL ACTA DE CONCILIACIÓN N° 048- 2010

En la ciudad de Arequipa, distrito del Cercado, siendo las doce horas del día veintiséis de Febrero del año dos mil diez, ante mí **FELIX JESUS VALDERRAMA CUSIPAUCAR**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 29396200; en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 12301, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, la parte **SOLICITANTE**: don **FAUSTINO FEBRES FLORES** identificado con Nacional de Identidad N° 29204882, y doña **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29702393 ambos domiciliados en Urbanización Los Claveles manzana B, lote 6, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa; y la **COSOLICITANTE**: doña **YENSI TORRES QUISPE** identificada con Nacional de Identidad N° 40902328, domiciliada en la Avenida Alianza N° 106, departamento 3(TRES), distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa.

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

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Los hechos de las partes **SOLICITANTES** se encuentran contenidos en la solicitud de la conciliación que se anexa a la presente y constituye parte integrante de esta Acta.

DESCRIPCIÓN DE LA(S) CONTROVERSIA(S):

Don **FAUSTINO FEBRES FLORES**, y doña **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES**, en su condición de propietarios del inmueble ubicado en Av. Alianza 106, distrito de Alto Selva Alegre, Arequipa, solicitan para llegar a un acuerdo conciliatorio con doña **YENSI TORRES QUISPE**, por cuanto los solicitantes en forma verbal acordaron el arrendamiento, hecho que no otorga ninguna garantía a las partes para su cumplimiento, toda vez que no existe acuerdo por trato previo distinto que es materia de conflicto.

ACUERDO CONCILIATORIO TOTAL

Considerando los hechos señalados y las propuestas formuladas por las partes y/o el conciliador, se conviene en celebrar un Acuerdo en los siguientes términos:

PRIMERO: Las partes acuerdan y aceptan que los señores **FAUSTINO FEBRES FLORES**, y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** son los propietarios del bien inmueble ubicado en la Av. Alianza 106 Urbanización Alto Selva Alegre, distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa; del cual forma parte el departamento numero **TRES (3)**, el mismo que se encuentra ubicado entrando por la puerta principal, segunda puerta a la derecha y que esta compuesto por un total de tres ambientes, baño completo, azotea distribuidos en tres pisos (en el primer piso: cocina-comedor, baño completo; en el segundo piso: dos dormitorios; en el tercer piso: azotea); así mismo el departamento cuenta con servicios de electricidad, agua y desagüe.

SEGUNDO: Las partes acuerdan y aceptan que los señores **FAUSTINO FEBRES FLORES**, y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** son los propietarios del bien inmueble, a quienes se le denominará **LOS ARRENDADORES**, y dan en **ARRENDAMIENTO** el departamento descrito en el punto anterior, a favor de la señorita **YENSI TORRES QUISPE**, a quien en adelante se le denominará **LA ARRENDATARIA**.

17
S. J. Valderrama Cusipaucar
29702393



F. Flores
29204882



F. Flores
29204882



S. J. Valderrama Cusipaucar
FELIX J. VALDERRAMA CUSIPAUCAR
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REGISTRO 12301

Yensi Torres Quispe
40902328
Xensi Torres Quispe





TERCERO: Las partes acuerdan y aceptan que el departamento descrito en el acuerdo **PRIMERO**, objeto del arrendamiento, será destinado única y exclusivamente para uso de **VIVIENDA O CASA HABITACION**, el incumplimiento de este término será causal de Resolución del Arrendamiento.

CUARTO: Las partes convienen y aceptan que **EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO** será de **01 (UN) AÑO** que se computará del **27 de FEBRERO del 2010** y que vencerá indefectiblemente el **27 de FEBRERO del 2011**, fecha ésta última en la que **LA ARRENDATARIA** se obliga a hacer dejación del departamento arrendado y entregar las llaves del mismo a **LOS ARRENDADORES**, salvo que de mutuo acuerdo, las partes decidan prorrogar el arrendamiento. Ambas partes acuerdan y aceptan que la renovación del arrendamiento deberá efectuarse treinta (30) días antes al vencimiento del arrendamiento, oportunidad en el que se establecerán las nuevas condiciones, debiendo en tal caso establecerse las mismas formalidades descritas en la presente acta.

QUINTO: Las partes acuerdan que la **RENTA MENSUAL** será de **S/.325.00 (TRESCIENTOS VEINTICINCO 00/100 NUEVOS SOLES)**, monto que será cancelado por **LA ARRENDATARIA** cada mes adelantado mediante depósito en la Cuenta de Ahorros en moneda nacional N° **215-12035762-0-21 del Banco de Crédito del Perú**, a nombre del apoderado de los arrendadores señor **Miguel Ángel Febres Pinto**, habiéndose fijado como fecha de pago entre el día 27 y 30 como máximo, de cada mes, sin requerimiento de cobranza previa y en forma puntual. **LA ARRENDATARIA** solo podrá acreditar el pago de alquileres mediante el voucher de pago bancario emitido por el banco en referencia. **LOS ARRENDADORES** otorgaran el correspondiente recibo de alquiler contra entrega del voucher antes citado; cualquier demora en el pago del arrendamiento mensual obliga a **LA ARRENDATARIA** al pago de intereses y moras iguales a los cobrados por los bancos en operaciones activas vigentes a la fecha de la obligación sin perjuicio a lo que se estipula mas adelante.

SEXTO: **LA ARRENDATARIA** declara y acepta que el bien inmueble arrendado se encuentra en perfectas condiciones, las puertas con sus respectivas llaves, y ventanas, todo en buenas condiciones y a su entera satisfacción; asimismo **LA ARRENDATARIA** se compromete y acepta cuidar el departamento con la mayor diligencia requerida y al finalizar el plazo del arrendamiento devolverlo a **LOS ARRENDADORES** en las mismas condiciones en que lo reciben, sin más deterioro que el producido por el uso normal y corriente.

SEPTIMO: Las partes acuerdan y aceptan que se ha efectuado un inventario del departamento, donde se describen y detallan cada uno de los ambientes del mismo, así como sus acabados, accesorios, puertas y ventanas, con el fin de establecer las condiciones del mismo, inventario que forma parte integrante de la presente Acta, y que esta suscrito por las partes conciliantes.

OCTAVO: Las partes acuerdan y aceptan que, **LA ARRENDATARIA** pagará el consumo de electricidad, teléfono y en general cualquier servicio que utilice. El consumo mensual por agua potable y desagüe que emite **SEDAPAR** será prorrateado entre la totalidad de los departamentos alquilados y ocupados del inmueble.

NOVENO: Las partes acuerdan y aceptan que, **LA ARRENDATARIA** se compromete a no introducir al departamento animales que causen molestias o perturben a los otros inquilinos, en todo caso los **ARRENDADORES** se reservan el derecho de solicitar el retiro de animales sin expresión de causa. Los arrendadores **NO** se responsabilizan por cualquier daño que pudiera sufrir la **ARRENDATARIA**, en su persona o de sus familiares por causas de la naturaleza, como terremotos, inundaciones, incendio. De la misma manera, los arrendadores **NO** se responsabilizan por robos, hurtos o cualquier daño o delito que pudiera ocurrir en el inmueble alquilado; debiendo la arrendataria tomar todas las providencias y seguridades del caso, **LA ARRENDATARIA** se compromete a no perturbar, ni incomodar a los otros inquilinos del inmueble con ruidos molestos o actos que perturben la tranquilidad, especialmente en horas de la noche; y mantendrá despejados los corredores y salidas para brindar seguridad en caso de sismo, incendio etc.. De presentarse tales situaciones será requerida por una sola vez, por escrito notarialmente para el cese de tales actos y de continuar los mismos será causal de resolución del presente arrendamiento.

DECIMO: Las partes acuerdan y aceptan que **LA ARRENDATARIA**, bajo sanción de darse por concluido el Arrendamiento, queda terminantemente prohibida de introducir modificaciones estructurales o mejoras de carácter permanente sin recabar la previa autorización escrita y expresa de **LOS ARRENDADORES**. Las mejoras que se introdujeran sin dicha autorización quedarán, en todo caso en beneficio del bien inmueble, sin lugar a reembolso alguno. De igual



Sig. Miguel Ángel Febres Pinto
29 de febrero 2010

Febres Pinto
MIGUEL ANGELO FEBRES PINTO

Felix J. Valderrama Cusipaucar
FELIX J. VALDERRAMA CUSIPAUCAR
ABOGADO
Mat. C.A.A. 2033

Felix J. Valderrama Cusipaucar
FELIX J. VALDERRAMA CUSIPAUCAR
CONSEJERO EXTRAJUDICIAL
REGISTRO 12301
Y EN ASUNTO DE CARACTER FAMILIAR
REGISTRO 975

Yuste
4042 2328
Yuste





Solución & Eficacia
CENTRO DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL

Autorizado por R.D. N° 039-2006-JUS/DNJ-DCMA
Calle Los Pinos N° 100, Urb. Orrorita - Cercado Tlf. 221843

Expediente N° 014-2011-S&E-CCE

ACTA DE CONCILIACIÓN CON ACUERDO TOTAL

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 018- 2011

1.0
V.V. Esther Magda Arones
D. Pinto

En la ciudad de Arequipa, distrito del Cercado, siendo las doce horas con treinta minutos del día dieciséis de Febrero del año dos mil once, ante mi ESTHER MAGDALENA MACERA ARONES, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 08127370; en mi calidad de Conciliadora Extrajudicial debidamente autorizada por el Ministerio de Justicia con Registro N° 9896, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, la parte **SOLICITANTE**: don **FAUSTINO FEBRES FLORES** identificado con Nacional de Identidad N° 29204882, y doña **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29702393 ambos domiciliados en Urbanización Los Claveles manzana B, lote 6, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa; y los **COSOLICITANTES**: don **VALENTÍN VÍCTOR HUANCA LOZANO** identificado con Nacional de Identidad N° 29239663, y doña **DELIA ZEVALLOS HANCCO** identificada con Nacional de Identidad N° 29224797, ambos domiciliados en Av. Roosevelt 421- Gráficos, distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa.

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

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Los hechos de las partes SOLICITANTES se encuentran contenidos en la solicitud de la conciliación que se anexa a la presente y constituye parte integrante de esta Acta.

DESCRIPCIÓN DE LA(S) CONTROVERSIA(S):

Don **FAUSTINO FEBRES FLORES**, y doña **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES**, en su condición de propietarios del inmueble ubicado en Av. Alianza 106, distrito de Alto Selva Alegre, Arequipa, solicitan para llegar a un acuerdo conciliatorio con don **VALENTÍN VÍCTOR HUANCA LOZANO**, y doña **DELIA ZEVALLOS HANCCO**, sobre desalojo por vencimiento del plazo de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Av. Alianza 106, departamento N° 4, Urbanización Alto Selva Alegre, distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa.

ACUERDO CONCILIATORIO TOTAL

Considerando los hechos señalados y las propuestas formuladas por las partes y/o el conciliador, se conviene en celebrar un Acuerdo en los siguientes términos:

PRIMERO: Las partes acuerdan y aceptan que los señores **FAUSTINO FEBRES FLORES**, y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** son los propietarios del bien inmueble ubicado en la Av. Alianza 106 Urbanización Alto Selva Alegre, distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa; del que forma parte el departamento numero cuatro, el mismo que se encuentra ubicado en el área posterior de la propiedad (entrando al fondo) compuesto por seis habitaciones: una sala; un comedor; una cocina y dos baños, todo distribuido en dos pisos (05 habitaciones, sala, comedor, cocina y un baño en el primer piso y en el segundo piso 01 habitación y un baño); asimismo, el departamento cuenta con sus respectivos servicios de electricidad, agua y desagüe.

SEGUNDO: Las partes acuerdan y aceptan que los propietarios **FAUSTINO FEBRES FLORES** y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** a quienes en adelante se les denominará **LOS ARRENDADORES RENUEVAN EL ARRENDAMIENTO**, del departamento descrito en el punto anterior, a favor de **VALENTÍN VÍCTOR HUANCA LOZANO**, y **DELIA ZEVALLOS HANCCO**, a quien en adelante se le denominará **LOS ARRENDATARIOS**.

Segunda Luzmila Pinto de Febres
29702393

ESTHER M. MACERA ARONES
ABOGADA
REGISTRO 9896
29204882
29224797

ESTHER M. MACERA ARONES
CONCILIADORA EXTRAJUDICIAL
REGISTRO 9896
EN ASUNTO DE CARÁCTER FAMILIAR
RECONOCIDO 0993



PRIMERO: Las partes acuerdan y aceptan que el departamento descrito en el punto PRIMERO, objeto del presente contrato, será destinado única y exclusivamente para uso de **VIVIENDA O CASA HABITACION**, el cumplimiento de este término será causal de Resolución del Arrendamiento.

CUARTO: Las partes convienen y aceptan que **EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO** será de **01 (UN) AÑO** que se computará del **16 de FEBRERO del 2011** y que vencerá indefectiblemente el **16 de FEBRERO del 2012**, fecha en esta última en la que **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a hacer dejación del departamento arrendado y entregar las llaves del mismo a **LOS ARRENDADORES**, salvo que de mutuo acuerdo, las partes decidan prorrogar el arrendamiento. Ambas partes acuerdan y aceptan que la renovación del arrendamiento deberá efectuarse treinta (30) días antes al vencimiento del arrendamiento, oportunidad en el que se establecerán las nuevas condiciones, debiendo en tal caso establecerse las mismas formalidades descritas en la presente acta.

QUINTO: Las partes acuerdan que la **RENTA MENSUAL** será de **S/. 650.000 (SIESCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO CERO NUEVOS SOLES)**, monto que será cancelado por **LOS ARRENDATARIOS** cada mes adelantado, mediante depósito en la Cuenta de Ahorros en moneda nacional N° **215-12035762-0-21 del Banco de Crédito del Perú**, a nombre del apoderado de los arrendadores señor **Miguel Ángel Febres Pinto**, habiéndose fijado como fecha de pago entre el día 15 y 18 como máximo, de cada mes, sin requerimiento de cobranza previa y en forma puntual. **LOS ARRENDATARIOS** solo podrán acreditar el pago de alquileres mediante el voucher de pago bancario emitido por el banco en referencia. **LOS ARRENDADORES** otorgarán el correspondiente recibo de alquiler contra entrega del voucher antes citado; cualquier demora en el pago del arrendamiento mensual obliga a **LOS ARRENDATARIOS** al pago de intereses y moras iguales a los cobrados por los bancos en operaciones activas vigentes a la fecha de la obligación sin perjuicio a lo que se estipula mas adelante.

SEXTO: **LOS ARRENDATARIOS** declaran y aceptan que el bien inmueble arrendado se encuentra en perfectas condiciones, las puertas con sus respectivas llaves, y ventanas, todo en buenas condiciones y a su entera satisfacción; asimismo **LOS ARRENDATARIOS** se comprometen y acepta cuidar el departamento con la mayor diligencia requerida y al finalizar el plazo del arrendamiento devolverlo a **LOS ARRENDADORES** en las mismas condiciones en que lo reciben, sin más deterioro que el producido por el uso normal y corriente del bien inmueble.

SEPTIMO: Las partes acuerdan y aceptan que se ha efectuado un inventario del departamento, donde se describen y detallan cada uno de los ambientes del mismo, así como sus acabados, accesorios, puertas y ventanas, con el fin de establecer las condiciones del mismo, inventario que forma parte integrante de la presente Acta, y que esta suscribo por las partes conciliantes.

OCTAVO: Las partes acuerdan y aceptan que, **LOS ARRENDATARIOS** pagarán el consumo de de electricidad, teléfono y en general cualquier servicio que utilicen. El consumo mensual por agua potable y desagüe que emite SEDAPAR será prorrateado entre la totalidad de los departamentos alquilados y ocupados del inmueble. **LOS ARRENDATARIOS** se comprometen a no introducir al departamento animales que causen molestias o perturben a los otros inquilinos, en todo caso los arrendadores se reservan el derecho de solicitar el retiro de animales sin expresión de causa. Se mantendrá despejados los corredores y salidas para brindar seguridad en caso de sismo, incendio etc. Los arrendadores **NO** se responsabilizan por cualquier daño que pudieran sufrir los arrendatarios, en sus personas o de sus familiares por causas de la naturaleza, como terremotos, inundaciones, incendio. De la misma manera, los arrendadores **NO** se responsabilizan por robos, hurtos o cualquier daño o delito que pudiera ocurrir en el inmueble alquilado. Los arrendatarios deben tomar todas las providencias y seguridades del caso.

NOVENO: Las partes acuerdan y aceptan que **LOS ARRENDATARIOS**, bajo sanción de darse por concluido el arrendamiento, quedan terminantemente prohibidos de introducir modificaciones estructurales o mejoras de carácter permanente sin recabar la previa autorización escrita y expresa de **LOS ARRENDADORES**. Las mejoras que se introdujeran sin dicha autorización quedarán, en todo caso en beneficio del bien inmueble, sin lugar a reembolso alguno. De igual modo, el arrendamiento terminará en forma inmediata si **LOS ARRENDATARIOS** abandonan total o parcialmente el bien inmueble, hacen cesión o traspaso del arrendamiento o dan al inmueble un uso distinto al acordado.

DECIMO: Las partes acuerdan y aceptan que **LOS ARRENDATARIOS** declaran conocer, perfectamente, que el inmueble donde se encuentra el departamento materia del presente se encuentra en pleno proceso de venta y/o expropiación, por lo que están llanos a desocuparlo en su momento conforme a lo estipulado en el presente acuerdo.

Mano y sello de Miguel Ángel Febres Pinto

44
Miguel Ángel Febres Pinto
29239663

Esther M. Cabeza Arceles
29222482
Firma Electrónica

Esther M. Cabeza Arceles
29222482
FBI 057114 FEBRES

Esther M. Cabeza Arceles
ABOGADA
MAY 2002 P. 2

ESTHER M. CABEZA ARCELES
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REGISTRO 98986
Y CHASUNTO DE CARACTER FAMILIAR

DECIMO PRIMERO: Las partes acuerdan y aceptan que, **LOS ARRENDATARIOS** otorgan una **GARANTÍA** consistente a la suma de **S/. 650.00 (SIESCIENTOS CINCUENTA 00/100 NUEVOS SOLES)** la misma que no genera intereses y será devuelta por **LOS ARRENDADORES** al finalizar el plazo del arrendamiento previa exhibición de los recibos por los servicios de luz eléctrica, agua, arbitrios, y seguridad cancelados al día, sin deuda alguna; y que el bien inmueble se encuentre sin deterioro en concordancia con el punto SEXTO y SEPTIMO de la presente Acta; asimismo las partes acuerdan que el monto correspondiente a la garantía no podrá ser utilizado por **LOS ARRENDATARIOS** para el pago de la renta o los servicios, pero si responde por cualquier perjuicio que se pudiera haber causado en el inmueble.

45
cuentas
no

DECIMO SEGUNDO: Las partes convienen que si **LOS ARRENDATARIOS** incumplen con el pago de un (01) mes de la renta o alquiler, se dará por terminado el arrendamiento, obligándose esta a hacer la dejación y entrega del departamento arrendado en plazo de **QUINCE DÍAS**; sin perjuicio del cobro de los alquileres dejados de pagar, así como la penalidad acordada.

DECIMO TERCERO: Las partes acuerdan y aceptan que **LOS ARRENDATARIOS** podrá poner fin al arrendamiento antes del plazo de vencimiento, debiendo para esto cursar un pre-aviso notarial en forma escrita con treinta días de anticipación a los **ARRENDADORES**, y abonar el monto de dos mensualidades por concepto de lucro cesante. En el caso en que **LOS ARRENDADORES** decidieran vender el departamento o todo el inmueble, se obligan a dar aviso a **LOS ARRENDATARIOS** con un mes de anticipación.

DECIMO CUARTO: Las partes acuerdan y aceptan que si al vencimiento del plazo del arrendamiento, **LOS ARRENDATARIOS** unilateralmente continuasen ocupando el departamento, éstos se comprometen solidariamente como penalidad al pago de una **MULTA de US\$ 30.00 (TREINTA DÓLARES NORTEAMERICANOS)** diarios durante el tiempo que lo sigan ocupando en forma indebida, sin perjuicio de las acciones legales que los propietarios quisieran ejercitar para conseguir la desocupación del inmueble.

DECIMO QUINTO: Ambas partes de común acuerdo establecen que ante el incumplimiento del pago de un mes de la renta mensual, o si vencido el plazo no se produce la desocupación y entrega del inmueble, dará lugar a que la parte afectada pueda solicitar la ejecución del acta en forma judicial; obligándose la parte que incumpla con el pago de las costas y costos que se generen como consecuencia de las acciones judiciales. Las partes de común acuerdo se someten expresamente a los fueros judiciales de ésta ciudad y señalan como sus domicilios el que aparece en la parte introductoria de la presente Acta, lugar donde se les harán llegar las citaciones y notificaciones judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar.

29702343
reproducible digitalizado

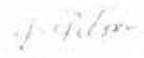
VERIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS

En este acto **ESTHER MAGDALENA MACERA ARONES**, con Registro del C.A.A. N° 655, abogada de éste Centro de Conciliación procedió a verificar la legalidad de los acuerdos adoptados por las partes conciliantes, dejándose expresa constancia que conocen, que de conformidad con el artículo 18° de la Ley de Conciliación N° 26872, modificado por el artículo 1° del Decreto Legislativo N° 1070, concordado con el artículo 688° Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, Decreto Legislativo N° 768, modificado por el Decreto Legislativo N° 1069, el Acta de este acuerdo conciliatorio constituye Título Ejecutivo.

Leído el texto anterior, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las **trece horas con treinta minutos** del día **DIECISEIS de FEBRERO** del año **DOS MIL ONCE**, en señal de lo cual firman la presente **Acta N° 018-2011**, la misma que consta de **tres (03) páginas**.


ESTHER M. MACERA ARONES
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REGISTRO 9896
EN ASUNTO DE CARACTER FAMILIAR
REGISTRO 972




22920412
HANS DE LA CRUZ FLORES


ESTHER M. MACERA ARONES
ABOGADA
REGISTRO 9896




22920412

29702343

29702343



DETALLE DE INTERESES GENERADOS

Proveniencia de dinero	Dólares	Solos (3.05*dólar)	%Interés	Mesos	Interés
Señores Faustino y Luzmila Febres	45000	137250	15	12	20458.5
Los Hijos y Señora Isabel Milla	78437	239233	18	12	42962.2
por Gasto de Casa		10750	18	12	1935.0
por Arreglos de casa		16776	18	12	3019.7
por Lucro Cesante venta de casa		549202.5	15	13	89245.4

46
Usando
sin

Panadería		
Mes	Ganancia cada mes por	Ganancia del mes más interés del 15%
Abril 2009	1200	1440
Mayo 2009	1200	1425
Junio 2009	1200	1410
Julio 2009	1200	1395
Agosto 2009	1200	1380
Septiembre 2009	1200	1365
Octubre 2009	1200	1350
Noviembre 2009	1200	1335
Diciembre 2009	1200	1320
Enero 2010	1200	1305
Febrero 2010	1200	1290
Marzo 2010	1200	1275
Abril 2010	1200	1260
Mayo 2010	1200	1245
Junio 2010	1200	1230
Julio 2010	1200	1215
Total	S/.18200.00	S/.21240

Total Interés por panadería S/. 2040

Alquileres		
Mes	Monto Perdido Alquiler	Interés
Agosto 2009	2125	318.8
Septiembre 2009	2125	292.2
Octubre 2009	2125	265.6
Noviembre 2009	2125	239.1
Diciembre 2009	2125	212.5
Enero 2010	2125	185.9
Febrero 2010	1800	135.0
Marzo 2010	600	37.5
Abril 2010	600	307.5
Mayo 2010	600	22.5
Junio 2010	600	15.0
Julio 2010	600	7.5
Total	S/.17550	S/.2039.1

Total Interés por alquileres S/:2039.1

J.W.

47
comunidad
santa



Gobierno Regional de Arequipa - GRA
Proyecto Especial de Infraestructura
de Transporte - Sub Gerencia de Estudios



Municipalidad Provincial de
Arequipa - MPA



**PROYECTO CONSTRUCCIÓN VÍA TRONCAL INTERCONECTORA
ENTRE MIRAFLORES, SELVA ALEGRE, YANAHUARA, CAYMIA Y
GERRO COLORADO"**

Arequipa, Octubre 2008

I. ASPECTOS GENERALES

48
revisado
revisado

1.1. ANTECEDENTES

Del estudio y análisis efectuado en la zona metropolitana de Arequipa, se ha podido determinar que el transporte urbano presenta una alta congestión y deficiente nivel de transitabilidad entre los dos márgenes del río Chili. Toda esta situación negativa es causado principalmente por la deficiente distribución espacial de los puentes y vías de acceso, alta concentración de puentes muy cerca al casco monumental en un tramo muy corto del valle del río Chili, centralización de los lugares de mayor concurrencia, deficientes condiciones geométricas de las vías, excesiva oferta de transporte público de baja capacidad (taxis), desorganización del transporte público colectivo e imprudencia de los conductores y peatones.

II. OBJETIVOS

- **Objetivo de Desarrollo.-** Promover mejoras en la interconexión entre los distritos que se encuentran en los dos márgenes del río Chili, facilitando el acceso de las personas a sus diferentes destinos.
- **Objetivo del Proyecto.-** Solucionar el problema referente a la mala distribución espacial de los puentes y vías de acceso, deficientes condiciones geométricas de las vías, generando condiciones adecuadas para descongestionar el tránsito y mejorar la transitabilidad entre los distritos separados por el río Chili.

III. DESCRIPCION DE LA VIA TRONCAL POR NODOS Y TRAMOS

A. DESCRIPCION DE LOS NODOS DE INTERSECCION

NODO 1; INTERCAMBIO VIAL AV. PROGRESO CON AV. AREQUIPA (Progresiva. 0+100 @ 0+300)

Comprende la intersección de las avenidas Arequipa y Progreso en el distrito de Alto Selva Alegre, con un entronque mixto de cuatro ramas, dividido en un paso a desnivel (avenida Progreso - inicio Via Troncal) y una rotonda elevada (avenida Arequipa) con carriles para vuelta continua hacia la derecha y a discreción hacia la izquierda.

NODO 2; INTERCAMBIO VIAL PAMPAS DE POLANCO (Progresiva. 0+940 @ 1+260)

Ubicado en terrenos del Colegio Militar Fco. Bolognesi que entregara flujos vehiculares de ambos sentidos de la Via Troncal hacia pampas de Polanco en el distrito de Alto Selvas Alegre

NODO 3; INTERCAMBIO VIAL JIRON CUZCO (Progresiva. 1+920 @ 2+140)
Comprende la intersección del Jr. Cuzco (Carmen Alto) distrito de Cayma y Vía Troncal (final - Puente Chilina), con un entronque mixto de 4 ramas, dividido en un paso a desnivel (Vía Troncal) y una rotonda elevada (Jr. Cuzco) con carriles para vuelta continua hacia la derecha y a discreción hacia la izquierda.

NODO 4; INTERCAMBIO VIAL AV. CAYMA (Progresiva. 2+740 @ 2+980)
Comprendido por un túnel de 240 m. de largo que atravesara la parte urbana del distrito de Cayma a la altura del hospital de la Policía, bajo terrenos del complejo recreativo "Mariano Cervantes Laguna", el parque principal de la Urb. La Marina, y los lotes del 14-20 de la Urb. La Marina.

NODO 5; INTERCAMBIO VIAL AV. AVIACION (Progresiva. 4+900 @ 5+188)
Comprende la intersección de la avenida Aviación cuadra 10 en el distrito de Cerro Colorado y Vía Troncal, con un entronque mixto de 4 ramas, dividido en un paso a desnivel (Vía Troncal) y una rotonda elevada (Av. Aviación) con carriles para vuelta continua hacia la derecha y a discreción hacia la izquierda.

NODO 6; ACEQUIA ALTA
Ubicado en el inicio de la Av. Miguel Grau en Acequia Alta.

B. DESCRIPCION DE LAS ETAPAS

Existen cuatro etapas en el proceso constructivo y están entre los nodos arriba descritos.

ETAPA 1; DEL NODO 1 AL NODO 3

Comprende los siguientes nudos y tramos

- A. Tramo 1; Inicio al Nodo 1 (Progresiva. 0+000 @ 0+100)
- B. NODO 1; INTERCAMBIO VIAL AV. PROGRESO CON AV. AREQUIPA (Progresiva. 0+100 @ 0+300)
- C. Tramo 2 ; Av. Mariscal Marx (Progresiva. 0+300 @ 0+500)
- D. Tramo 3; Colegio Militar (Progresiva. 0+500 @ 0+700)
- E. Tramo 4; Tunel Colegio Militar (Progresiva. 0+700 @ 0+940)

Este segmento estará cubierto con una estructura de concreto armado con una cobertura de techo, sobre la cual se construirá campos deportivos y áreas para recreación así como permitirá el paso peatonal del lado oeste al lado este del Colegio Militar, las paredes laterales de esta vía cerrada serán cubiertos por taludes con vegetación para evitar la erosión además esta mimetizara la estructura.

F. NODO 2; INTERCAMBIO VIAL PAMPAS DE POLANCO (Progresiva. 0+940 @ 1+260)

Los tramos de autopista tendrán un ancho promedio de vía de 29m y comprenden seis carriles y dos bermas laterales con un separador central de 1.2 m,

50
aviso

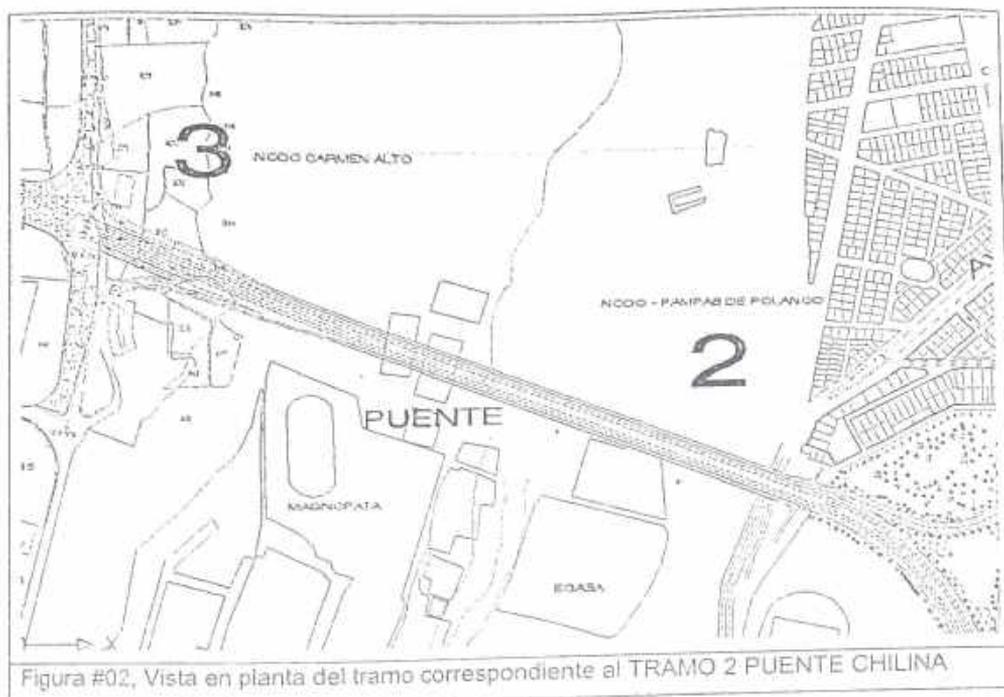


Figura #01 Vista en planta del tramo correspondiente al TRAMO 1 con tratamiento del área erizada

G. Tramo 5; Puente Chilina

Ubicado entre los Nodos Nro. 2 y 3 (Progresivas 1+340 a 1+900)

El Tramo inicia en el nodo Pampas de Polanco con un ancho de vía de 30.9m, que comprende el puente con un recorrido longitudinal aproximado de 640m comprende seis (6) carriles bidireccionales de 3.6 m. por carril y una solera central de 0.6 m, dos aceras laterales de 3.6 m. con ciclo vías y vallas de seguridad de 1.2 entre la vía vehicular y la acera y con una valla de seguridad con el limite lateral de 2.3m. la vía pasa a aproximadamente 40m sobre el valle del rio Chili cruzando zona agrícola próxima a Egasa y al complejo deportivo Magnopata, Finalmente se entrega el flujo vehicular al nodo 3 de Jiron Cuzco.



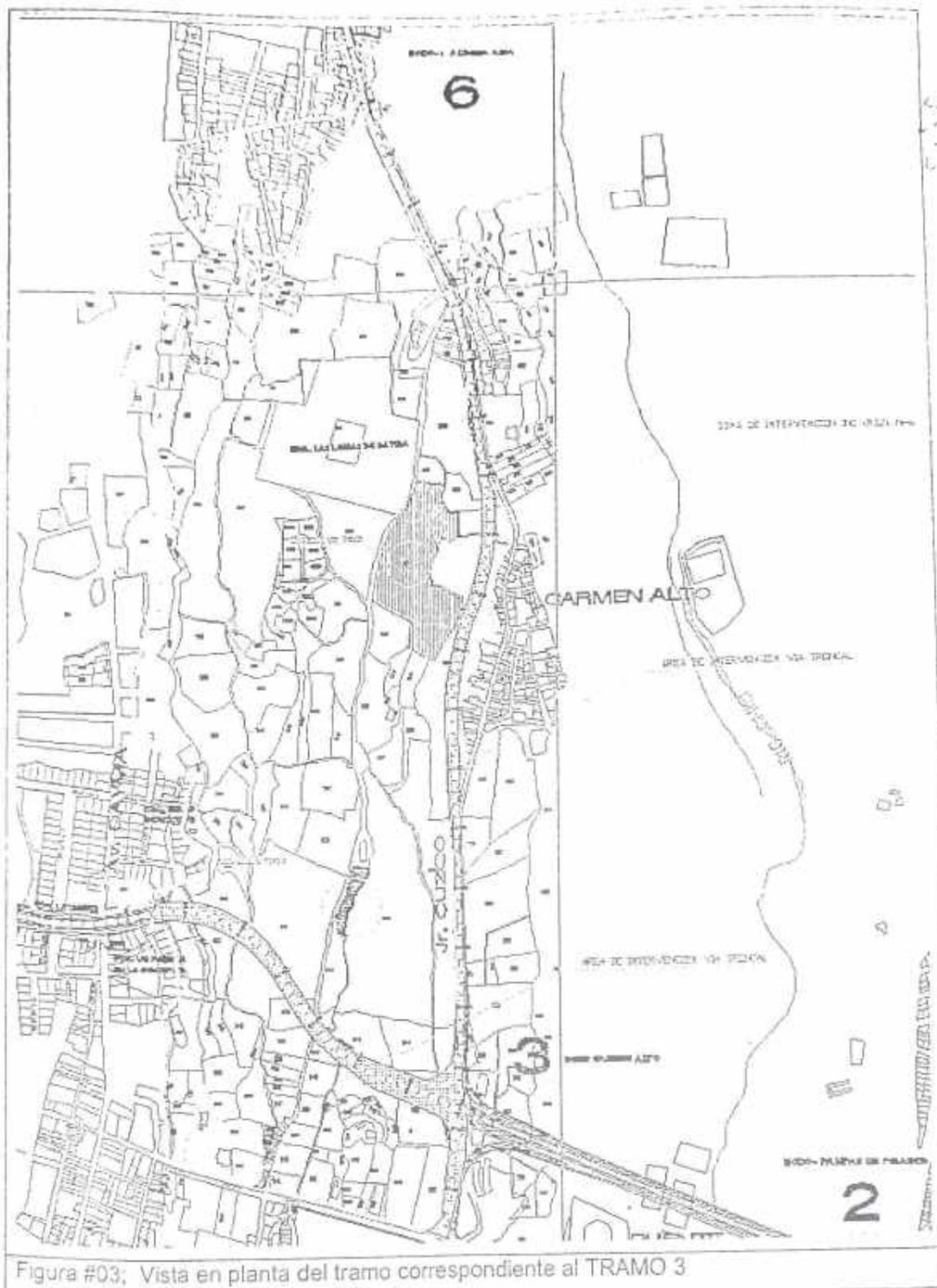
H. Nodo 3; Intercambio Vial Jiron Cuzco (Progresiva. 1+920 @ 2+140)

ETAPA 2; DEL NODO 3 AL NODO 6

Ubicado entre los Nodos Nro. 3 y 6 (Progresivas 0+00 a 2+440)

A. Tramo 6; Ubicado en el Jiron Cuzca hasta Acequia alta

La vía inicia en el **nodo 3** con un ancho de 20.5m que comprende 4 carriles mas 2 bermas laterales como parte de la vía denominada jirón Cuzco que se ampliará de 2 a 4 carriles hasta la progresiva 0+700 punto en el que bordea el pueblo tradicional de Carmen Alto sobre la zona protegida por el INC para retomar Jirón Cuzco hasta el **nodo 6** Acequia Alta

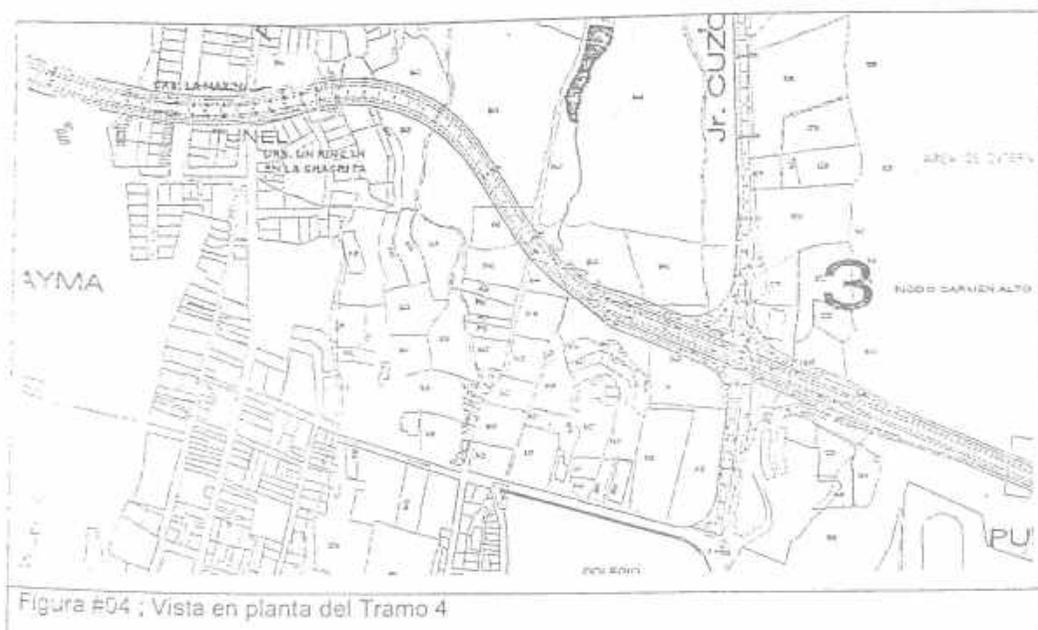


ETAPA 3; DEL NODO 3 AL NODO 4

Ubicado entre los Nodos Nro. 3 y 4 (Progresivas 2+140 a 2+980)

53
Caminos
Pav

- A. Tramo 7; Autopista elevada del suelo -Viaducto (Progresivas 2+140 a 2+580)
- B. Tramo 8; Autopista al ras del suelo (Progresivas 2+580 a 2+660)
- C. Tramo 9; Autopista elevada del suelo -Viaducto (Progresivas 2+660 a 2+740)
- D. NODO 4; INTERCAMBIO VIAL AV. CAYMA (Progresiva. 2+740 @ 2+980)



ETAPA 4; DEL NODO 4 AL NODO 5

Ubicado entre los Nodos Nro. 4 y 5 (Progresivas 2+980 a 5+188)

El tramo inicia en el nodo Cayma con un ancho de 32m comprende 6 carriles mas dos bermas laterales así como un separador central de 3.00m pasa por el área agrícola entre Cayma y Cerro Colorado en su último tramo pasa al costado de la Urb El Rosario II Hasta llegar al Nodo 5 en Cerro Colorado

- 54
construccion
- A. Tramo 10; Autopista al ras del suelo (Progresivas 2+980 a 3+200)
 - B. Tramo 11; Autopista elevada del suelo -Viaducto (Progresivas 3+200 a 3+700)
 - C. Tramo 12; Autopista al ras del suelo (Progresivas 3+700 a 3+840)
 - D. Tramo 13; Autopista elevada del suelo -Viaducto (Progresivas 3+840 a 4+500)
 - E. Tramo 14; Autopista al ras del suelo (Progresivas 4+500 a 4+900)
 - F. NODO 5; INTERCAMBIO VIAL AV. AVIACION (Progresiva. 4+900 @ 5+188)



NODO 5; INTERCAMBIO VIAL AV. AVIACION (Progresiva. 4+860 @ 5+226)

V. ANEXO FOTOGRAFICO

55
Luis
no



FOTO # 1; VISTA AEREA DE TRAMO COLEGIO MILITAR

56
unidades
2000

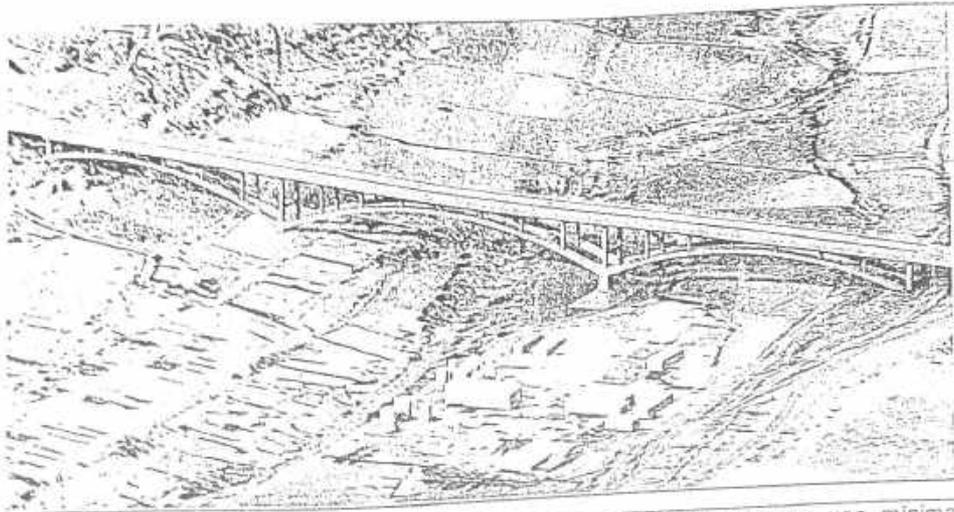


FOTO # 3. Vista Panorámica del puente sobre el Valle Chilina. Se observa una mínima intervención del área verde por el paso del puente

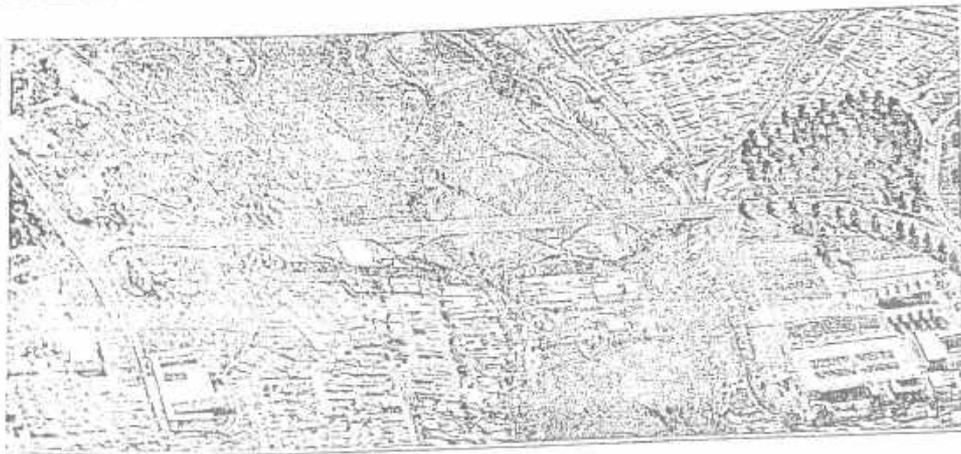


FOTO # 4. Vista Panorámica del puente sobre el Valle Chilina y sus interconexiones con la vía que va por el colegio militar y con la vía a Carmen Alto. Nótese que en esta última interconexión de la vía a Cayma se interrumpe debido a que la construcción se realizara en una segunda etapa.

57
comunidad
voto

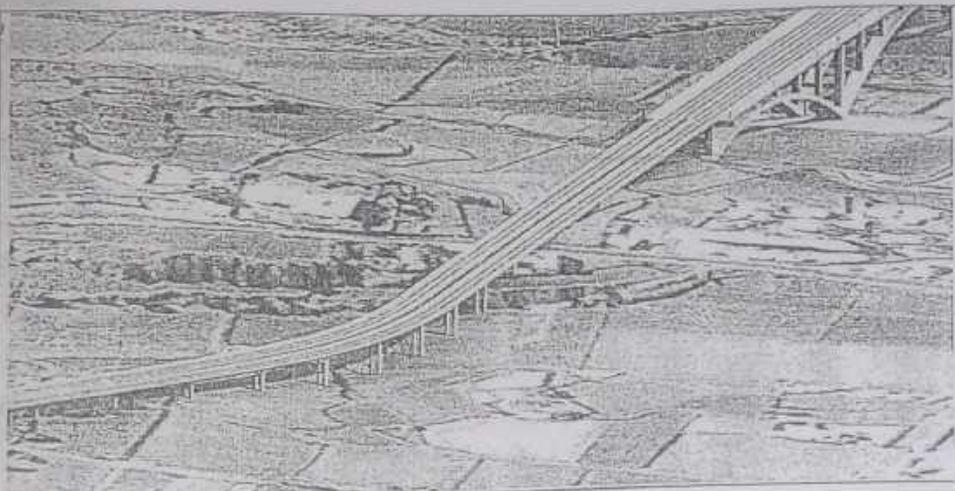


FOTO # 5: Vista Panorámica del futuro viaducto del tramo 4 correspondiente entre la vía a Carmen Alto y la Avda. Cayma. El viaducto tiene altura promedio aproximada de 8 Metros y permite que se intervenga lo menos posible la andenería del Valle de Chilina, no interrumpe la operatividad de las labores agrícolas, infraestructura de riego, circulación, etc. Por otro lado el viaducto servirá como un mirador para apreciar la campiña.



FOTO # 6: Vista del viaducto propuesto en el sector protegido por INC tramo 4

PLIEGO

SEN

PRC

AND

JUR

resp

Que

ajen

por

solid

pres

Asin

devo

dem

A Ud

QTR

322

pres

TV

El Jefe interjefe confiere al cual
participa con testimonio Plana Kozque
Voladora de la...

IX

El Jefe interjefe confiere al cual
Se le asigna ALICIA MARELLA
Un of. para sobre Insolvencia
Fuentes Retras y otros con el Jefe Regional
de Bogota.

1.10

1.10

1.10

11

1.11
Buzo autogatoro compene al cual prestara
su testimonio JUAN COAGUIA LOPEZ su
Los seguidos por Faustino Flores y, otra
parte Gubernación con el Cabeno Leguina
de Arequipa

Expediente:
Especialista legal:
Cuaderno: Principal
Escrito: 01-2010
Sumilla: Demanda indemnización por daños y perjuicios

CORTE SUPERIOR DE JU
CENTRO DE DISTRIBU.

30 MAR 2011

RECEBIDO
VENTANILLA 12

61
señal

Señor Juez Especializado en lo Civil:

FAUSTINO FEBRES FLORES identificado con DNI 29204882, y SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES identificada con DNI 20702393, ambos con dirección domiciliaria en Urbanización "Los Claveles" B-6 del distrito de Yanahuara de esta ciudad y señalando domicilio procesal en la calle Islay 125 Urb. La Perla, Cercado, Estudio del letrado que autoriza a UD. atentamente decimos:

1. NOMBRE Y DIRECCIÓN DOMICILIARIA DEL DEMANDADO: El Gobierno Regional de Arequipa debidamente representado por su presidente y su procurador con domicilio legal sito en calle San Francisco 308 y la calle Bolívar 206 del cercado de Arequipa, respectivamente.
2. PETITORIO: Demandan al Gobierno Regional de Arequipa para que cumpla con indemnizarnos con la suma de S/.1 421,661,40 (Un millón cuatrocientos veintiún mil seiscientos sesenta i un con 40/100 nuevos soles) por los daños y perjuicios que les han ocasionado a consecuencia de la creación dolosa de falsas expectativas e incumplimiento del contrato de compra del inmueble de nuestra propiedad ubicado en la Manzana 4, lote N°26 (Avenida Alianza 106) de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Departamento de Arequipa; el mismo que se encuentra ubicado en el trazo original del Proyecto de Construcción de la Vía Troncal Interconectora de los Distrito de Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado debidamente aprobado por el Congreso de la Republica por Ley 29434; el quantum de la reparación solicitada comprende los siguientes conceptos:
 - a) S/.404 009,00 (Cuatrocientos cuatro mil nueve nuevos soles) por concepto de daño emergente.
 - b) S/.585 952,50 (Quinientos ochenta i cinco mil novecientos cincuenta i dos con 50/100 nuevos soles) por concepto de lucro cesante.
 - c) S/.270 000,00 (Descientos setenta mil nuevos soles) por daño moral.
 - d) S/.161 699,90 (Ciento setenta i un mil seiscientos noventa y nueve con 90/100 por concepto por intereses según liquidación anexa.

4. FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

- 4.1 A mediados del mes de Octubre del 2008 el abogado Juan Coaguila López en representación del Gobierno Regional de Arequipa, se apersonó por la casa de los demandantes ubicada en la Manzana 4, lote N° 26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, a fin de comunicarles que la construcción de la vía Troncal de Interconexión entre los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Cayma y Cerro Colorado estaba proyectada para pasar por su propiedad y consecuentemente su representada les ofreció comprarla. A fin de darles una explicación mas amplia el abogado Coaguila concertó una nueva visita con los demandantes.
- 4.2 En los días siguientes el abogado Juan Coaguila López se apersonó por las casas de los vecinos de los demandantes con similar oferta; como era previsible estas visitas y oferta causaron opiniones encontradas entre los vecinos de la zona.
- 4.3 A fines del mes de Octubre del 2008 el abogado Juan Coaguila López en representación de Gobierno Regional de Arequipa convocó a varios vecinos de la zona a una reunión, la cual se efectuó en la vía pública (en la primera cuadra de la Avenida Alianza frente a la tienda de propiedad de Flora Suyo y Teresa Cano), en esta reunión el referido abogado en representación del Gobierno Regional de Arequipa explicó ampliamente el ofrecimiento de dicha entidad de comprar sus inmuebles ya que los mismos se encontraban dentro del trazo de la vía Troncal de Interconexión entre los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Cayma y Cerro Colorado, las vecinas de los demandantes doña Teresa Cano de Ballón y doña Maria Noresme Valdivia Dueñas, quienes también participaron en dicha reunión de comienzo a fin, son testigos de esta oferta de compra de inmueble por parte del demandado Gobierno Regional de Arequipa.
- 4.4 En el mes de Noviembre del 2008 el abogado Juan Coaguila acompañado de la Dra. Angélica Alarcón ambos presentándose como representantes autorizados del Gobierno Regional de Arequipa se apersonaron por la casa de los demandantes a fin de darles una explicación amplia sobre el proyecto de la vía troncal en referencia. En dicha reunión estuvieron presentes los hijos de los demandantes Miguel Angel y Percy Febres Pinto junto a la esposa de esta último Patricia Muñoz e hijo Andrés Febres Muñoz y la vecina doña Julia Calderón Sivincha. Los representantes del Gobierno Regional de Arequipa estuvieron muy convincentes, incitándoles

61
seub
u

ha apoyar el proyecto de desarrollo para la ciudad y procedieron a hacerles a los demandantes una oferta formal por parte de su representado el Gobierno Regional de Arequipa para comprar su propiedad a un precio equivalente al valor de tasación justipreciada del inmueble más una compensación por gastos de traslado ascendiente al 10% del valor tasado. Con todo esto crearon en los demandantes expectativas razonables.

- 62
Sereu
ds
- 4.5 El 20 de Noviembre de 2008 el Gobierno Regional de Arequipa convocó a los demandantes junto a sus vecinos a una reunión que se llevó a cabo en Local Social de Alto Selva Alegre sito en Avenida Arequipa; en esta reunión estuvieron presentes el Alcalde de Alto Selva Alegre don Antonio Gamero y por el Gobierno Regional de Arequipa los ingenieros Fidel Copa Pineda y Miguel Ocharán Pichu entre otros funcionarios. Los referidos ingenieros explicaron el proyecto y ratificaron y confirmaron todo lo ofertado por los abogados Juan Coaguila y Angélica Alarcón y reiteraron públicamente que contaban con el íntegro del dinero para la compra de las propiedades en modalidad justiprecio; y que los propietarios que habían sido visitados y cuyos inmuebles estaban en el trazo de la vía a construirse podían, a su elección (de los propietarios), ser reubicados en una propiedad de valor similar o ubicar una casa para comprarla por el valor que después reintegraría el Gobierno Regional de Arequipa mediante el pago del precio resultante de la tasación comercial más un 10%. Testigos de estos hechos son doña Teresa Cano de Ballón, doña María Noresme Valdivia Dueñas y doña Julia Calderón Sivincha, vecinas de la zona, quienes estuvieron presentes en la citada reunión de comienzo a fin.
- 4.6 El hijo de los demandantes Miguel Febres Pinto por encargo que le hicieron sus padres, acudió a las oficinas de Planificación del Gobierno Regional y conversó con el Ingeniero Miguel Ocharán Pichu, quien ratificó la oferta efectuada por los abogados y funcionarios del Gobierno regional de Arequipa antes mencionados, manifestándonos que su representada prometía comprar la propiedad de los demandantes en un precio igual al de la tasación comercial de la misma, a la que se agregaría un 10% sobre dicho valor de tasación por compensación por gastos de traslado.
- 4.7 En visita, realizada por el abogado Juan Coaguila López, en el mes de Marzo 2009 al domicilio de los demandantes, les pidió autorización para realizar la tasación del inmueble de su propiedad a fin de determinar el valor comercial de su casa el mismo que constituiría el precio de venta y

proceder a la compra de la misma por parte del Gobierno Regional de Arequipa; a lo que los demandantes accedieron.

4.8 Por solicitud y cuenta del Gobierno Regional de Arequipa con fecha 14 de Abril del 2009 se efectuó la tasación de propiedad de los demandantes por el Ingeniero Álvaro Alfredo Llerena Ames CIP 27624 arrojando un valor de US\$158, 500.00 a S/3.15/dólar al 14/04/2009 lo que hacía un total de S/.499 275,00 (Cuatrocientos noventa y nueve mil doscientos setenticinco nuevos soles) monto que les fue comunicado dos semanas después, a lo que se sumaría el 10% de dicho valor tasado por compensación, siendo, en consecuencia, el precio de compraventa ofrecido por el demandado de S/549 202,50 (Quinientos cuarenta y nueve mil doscientos dos con 50/100) los demandantes estando de acuerdo con dicho precio consintieron y aceptaron vender su propiedad.

4.9 Es así que con fecha 14 de Mayo del 2009 los demandantes suscribieron una carta fechada 08/04/2009 y preparada por los abogados Juan Coaguila López y Angélica Alarcón, según formato preestablecido, dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa; Juan Manuel Guillen Benavides en la cual los demandantes manifestaron:

- 1° Conocer el trazo de la vía.
- 2° Que su inmueble se encuentra dentro del trazo.
- 3° Que sabían que debían transferir su inmueble.
- 4° Que manifestaban su apoyo al proyecto.

A solicitud de los demandantes se hizo insertar dentro de dicho documento de manera clara, precisa y expresa, el hecho de que vivían en el inmueble materia de transferencia por mas de 50 años en donde habían depositado todo su esfuerzo y amor de toda una vida y el tremendo esfuerzo moral, psicológico y económico que les demandaba el vender su propiedad; comprar y trasladarse a otra; la referida misiva fue ingresada a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional de Arequipa con fecha 14/05/2009 con Registro N°23394 a horas 12:00; ingresada a Presidencia con fecha 14/05/2009 con Registro N°23394 a horas 15:00 e ingresada a Gerencia General con fecha 15/05/2009 a horas 10:30 como consta de la copia del citado documento; el cual constituyó el consentimiento y aceptación expresa de venta por parte de los demandantes al oferente Gobierno Regional de Arequipa con lo que QUEDO PERFECCIONADO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ENTRE LAS PARTES. (Contrato constituido por la oferta efectuada

G3
Suscrito
ten

por el Gobierno Regional de Arequipa y perfeccionado con la aceptación y consentimiento expreso de los demandantes debidamente comunicado al oferente mediante documento de fecha cierta: Artículos 1352° y 1373° del Código Civil)

64
Sección
Acto

A efectos de la correspondiente elaboración de la escritura de compraventa se les requirió a los demandantes que entregaran la Declaración Jurada de Autoavalúo y el recibo de pago del Impuesto Predial del íntegro del año 2009 de su propiedad para proceder a redactar la minuta de compraventa; los demandantes cumplieron con entregar la referida documentación y la correspondiente minuta fue preparada por la abogada Angélica Alarcón quién luego la remitió al ingeniero Miguel Ocharán para su aprobación. El ingeniero Ocharán puso en consideración de los demandantes la referida minuta para la conformidad por parte de los demandados, manifestándoles que no había ningún problema en concretar la compraventa y así generar confianza en los propietarios de las demás inmuebles afectados por la ejecución del proyecto. Los demandantes accedieron en conformidad con los extremos de la minuta presentada por el ingeniero Miguel Ocharán y solo estaban pendientes de que se les comunicara el día y hora para apersonarse por la notaria pública correspondiente para la suscripción y consumación de la traslación de dominio y pago de precio pactado.

4.10 Ante el perfeccionamiento del contrato de compraventa de la casa de los demandantes con el Gobierno Regional de Arequipa en virtud del documento de aceptación y consentimiento correspondiente, la conformidad con el precio, y la aprobación por parte de los demandados de la minuta compraventa (punto 4.9 ut supra) y la confianza y seguridad que crearon en los demandantes los funcionarios del Gobierno Regional de Arequipa de la inminente transferencia del inmueble a favor de estos últimos y la necesidad de que esté debidamente desocupado para su entrega a el demandado, los demandados cumplieron con iniciar la búsqueda y compra de otro inmueble a ser pagado con el precio de la venta de su primigenia propiedad; este actuar corresponde a la diligencia ordinaria y a la buena fe que se impone en este tipo de negocios (Art. 1362 del C.C.); por lo que los demandantes procedieron a :

- a. Cerrar y liquidar el negocio de panadería que tenían en el inmueble en referencia, el mismo que les generaba una renta para subsistir.

- 65
señalado
como
- b. Vender todas las maquinarias, muebles y equipos de panificación que se utilizaban en el negocio de panadería referida en el punto anterior.
 - c. Buscar otra casa para comprarla y pagarla con el fruto de la venta de su propiedad al Gobierno Regional de Arequipa.
 - d. Alquilar un inmueble para depósito de sus bienes muebles.
 - e. Desocupar la casa y transportar sus bienes muebles a un depósito alquilado.

4.11 Con relación al punto "c": este hecho fue puesto en conocimiento de los representantes del Gobierno Regional de Arequipa y dada la inminencia de la firma de la transferencia del inmueble de propiedad de los demandantes a favor del demandado y el pago del correspondiente precio; con fecha 21 de Mayo del 2009 los demandantes procedieron a concretar la compra del inmueble ubicado en la Urbanización Los Claveles B-6 del distrito de Yanahuara mediante contrato de Compraventa con Arras de Retracción por un valor de \$120,000.00 (Ciento Veinte mil dólares americanos), con el siguiente cronograma de pagos:

\$10,000.00 al momento de firmar la minuta del contrato.

\$15,000.00 a los 7 días hábiles.

\$55,000.00 a los 20 días hábiles.

\$40,000.00 a los 30 días hábiles como último pago de la compra.

Los demandantes contaban con el pago del precio por parte del demandado de la compraventa de su primigenia propiedad para cancelar los pagos precitados.

4.12 En vista que el demandado incumplía con la suscripción de la transferencia y pago del precio del inmueble de propiedad de los demandantes y estos ante el compromiso contraído y detallado en el punto anterior se vieron obligados a efectuar los primeros dos pagos y parte del tercero (total \$45,000.00) del contrato de arras con el íntegro de sus ahorros de toda la vida, no teniendo más recursos económicos para cancelar el saldo, con lo que se puso en inminente peligro su economía y subsistencia en el muy probable caso de que la propietaria hubiera invocado a su favor las arras, esta tensión psicológica e incertidumbre los condujo a un estado de grave daño moral y perjuicio económico que mermo considerablemente tanto la salud del demandante Faustino Febres Pinto y en particular la de su señora esposa, máxime si se toma en cuenta

que ambos son adultos mayores de 90 y 88 años de edad respectivamente.

66
Seventy
Six

- 4.13 Ante la incertidumbre de la fecha para firmar la escritura de transferencia y recibir el pago del precio por parte del demandado y teniendo los demandantes los pagos pendientes de la casa recientemente adquirida (punto 4.11 *Ut Supra*) conversaron con el Ingeniero Miguel Ocharán que en representación del Gobierno Regional de Arequipa, les manifestó estar conforme con la tasación recibida y estando aprobado el proyecto se procedería a firmar la escritura pública de compra de propiedad de los demandantes de inmediato, para lo cual, el demandado, elaboró una carta que los demandantes firmaron con fecha 26/06/2009 en la cual comunicaban su conformidad con la tasación efectuada reiterando su aceptación y consentimiento con la venta de su propiedad a favor del demandado en el precio pactado de S/549 202,50 y ratificando el perfeccionamiento del contrato (punto 4.8: precio de venta = valor de tasación +10% de dicho valor) dicha carta fue ingresada a la oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional de Arequipa con fecha 26/06/2009, registro N°31602 a horas 11.42. como consta de la copia del citado documento.
- 4.14 En vista de que la demandada no comunicaba a los demandantes la fecha para la firma del correspondiente contrato de transferencia de su propiedad y pago del precio, fue que con fecha 16 de Julio del 2009 remitieron una carta suscrita también por su hijo Miguel Febres Pinto dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, efectuando un breve correlato de los hechos y solicitándole una entrevista personal; la referida carta ingresó a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional de Arequipa con registro 34563 de fecha 16/07/2009 a horas 15:14. como consta de la copia del citado documento. El demandado nunca dio respuesta a la carta en referencia.
- 4.15 Con fecha 28 de Junio del 2009 el Gobierno Regional de Arequipa organizó un Cabildo Abierto en el Local Social de Alto Selva Alegre en donde el ingeniero Miguel Ocharán Pichu y otros funcionarios presentaron a técnicos del Gobierno Regional de Arequipa quienes expusieron sobre las bondades del proyecto y la necesidad de que los propietarios que tenían inmuebles ubicados dentro del trazo accedieran a venderlos al demandado a la brevedad quien ofrecía el pago de un justiprecio mediante tasación más un 10% por concepto de compensación, testigo de estos

ofrecimientos es la vecina de los demandantes, doña Teresa Cano de Ballón, quien estuvo presente en la citada reunión de comienzo a fin.

4.16 En el mes de agosto del 2009 los demandantes a solicitud del ingeniero Miguel Ocharán Pichu convencieron a su vecina doña Maria Noresme Valdivia Dueñas (cuyo inmueble también se encuentra dentro del trazo de la vía a ser construida por el Gobierno Regional de Arequipa) para que visite al referido ingeniero a fin de que le aclare los mal entendidos; en dicha reunión el ingeniero Ocharán le ofreció la compra de su propiedad por parte del demandado en vista de que los demandantes habían concretado el contrato de compraventa de su propiedad con Gobierno Regional de Arequipa; asimismo le sugirió que convenciera a los otros vecinos afectados por el trazo para que acepten su oferta y les vendan sus propiedades.

4.17 En el mes de agosto del 2009 en reunión convocada por el propio Presidente del Gobierno Regional de Arequipa Juan Manuel Guillén Benavides y con la presencia del Ingeniero Miguel Ocharán Pichu, el Gerente y el Asesor de Imagen de la referida institución; fueron presentes los demandantes en las oficinas de la Presidencia del Gobierno Regional de Arequipa, conjuntamente con la señora Teresa Cano de Ballón entre otros vecinos. En dicha reunión el Presidente del Gobierno Regional de Arequipa manifestó claramente lo siguiente:

a. Con relación a los demandantes: Se disculpo por la demora en concretar la suscripción de la correspondiente escritura de transferencia de su propiedad y pago del precio pactado; lo que se efectuaría indefectiblemente en los próximos días a fin de que los demandantes puedan cancelar la deuda en que habían incurrido en comprar otra casa y trasladarse a la misma.

b. Con relación a la vecina doña Teresa Cano de Ballón: Le manifestó que su inmueble no se encontraba dentro del trazo de la vía a construirse; pero dado el impacto ambiental que se iba a causar (contaminación ambiental, sonora y visual) el Gobierno Regional de Arequipa le ofrecía la posibilidad de comprar su propiedad para hacer un área verde o similar.

4.18 A pesar de los reiterados compromisos por parte del Presidente y demás funcionarios del Gobierno Regional de Arequipa; el demandado

67
Solicitud
veter

reiterada y deliberadamente incumplía la suscripción de la correspondiente escritura pública y el pago del precio acordado.

68
seventy
two

4.19 Como los demandantes estaban obligados a cancelar el precio del inmueble que habían comprado para trasladarse (punto 4.11 *Ut Supra*) y no teniendo medios económicos para hacerlo, a lo que se agregaba, su deteriorado estado de salud tanto física como psicológica, a consecuencia, precisamente, de todos estos hechos. Sus hijos acudieron en su ayuda y de manera providencial, gracias a préstamos personales, laborales y bancarios, los que han comprometido seriamente su situación económica, fue que los demandantes pudieron cancelar el precio del inmueble que se vieron obligados a comprar en arras, a fin de desocupar la casa que tenían que transferir al demandado.

4.20 En tal orden de hechos fue que el 06 de Agosto de 2009 los demandantes remitieron una carta dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, haciendo un breve correlato de los hechos ocurridos a esa fecha y solicitándole se sirva dar una respuesta escrita; dicha misiva ingresó a la oficina de Trámite Documentario y Archivo con fecha 06 de Agosto del 2009 a horas 14:48 con Registro 37528 como consta de la copia del citado documento. El demandado nunca dio respuesta a esta carta; lo que agrava y denota el dolo en su actuar.

4.21 El 22 de diciembre de 2009, después de una larga espera por parte de los demandantes y luego de verse obligados a consultar el asunto con su asesor legal se remitió una Carta Notarial al Gobierno Regional de Arequipa, requiriéndole para que en el término de quince días cumpliera con su compromiso y procedan al pago del precio pactado; sin embargo tampoco se ha dignado en responder a esta última misiva.

4.22 A la fecha los demandantes tienen una deuda ascendiente a US\$ 75 237.00 con sus hijos y que se desprende de la siguiente manera:

- a. A su hijo Miguel Angel Febres Pinto le deben US\$36 200.00 (Treinta y seis mil doscientos dólares norteamericanos)
- b. A su hijo Victor Raúl Febres Pinto le deben la suma de US\$24 360,00 (Veinticuatro mil trecentos sesenta dólares norteamericanos).
- c. A su hija Luz Elena Febres Pinto le debemos la suma de US\$7,000.00 (Siete mil dólares norteamericanos)
- d. A su nuera Isabel Sonia Milla Díaz Canseco US\$10 877,00 (Diez mil ochocientos setenta i siete dólares norteamericanos)

- e. A lo anterior se agregarán los intereses que han generado dichos préstamos por parte de sus hijos y que los demandantes están obligados a cancelar.

Los demandantes a fin de cumplir con pagar las deudas contraídas con sus hijos, los que ha su vez han contraído deudas de carácter personal y bancario, se verán obligados a vender la propiedad que han adquirido en la Urbanización "Los Claveles" B-6 del distrito de Yanahuara de esta ciudad a precio de realización inmediata (el que obviamente será menor al precio pagado) alquilar un departamento el que será sufragado con la renta que produce la casa materia de venta al demandado hasta que puedan vender este último inmueble el mismo que nadie esta interesado en adquirir por la incertidumbre de si este será materia de expropiación o no por parte del demandado Gobierno Regional de Arequipa y con ello terminar de pagar las deudas e intereses comprometidos. Todo esto agravará aun más la situación moral y psicológica de los demandantes adultos mayores con resultados probablemente fatales.

4.23 Como es de verse el Gobierno Regional de Arequipa al incumplir dolosamente con el contrato que quedo perfeccionado por:

- a) La oferta por parte del demandado-oferente de comprar el inmueble a los demandantes.
- b) La aceptación expresa y por escrito por parte de los demandantes de vender su propiedad inmueble puesta en conocimiento del demandado-oferente con fecha 08/04/2008 (punto 4.9 *Ut supra*)
- c) El precio pactado por ambas partes. Fijado por el comprador-oferente (demandado) en la tasación comercial del inmueble más un 10% de dicho valor y debidamente aceptado por escrito por el vendedor (demandantes)
- d) A lo que se agrega que el comprador-oferente (demandado) en ningún momento ha manifestado disconformidad con el precio, ni con su voluntad de compra, tampoco ha comunicado al vendedor (demandantes) su voluntad de revocar la compra por algún motivo o razón.

Y al haber incumplido el demandado-oferente con comprar el inmueble materia de contrato pagando el precio acordado ha ocasionado grave perjuicio económico que ha menoscabado el patrimonio

caja
Oficina
vivienda

→ nueva
casa

de los demandantes (tal y como se detallará en la Determinación del Quantum de la Reparación) y ha causado grave daño moral y deterioro en la salud de los demandantes, particularmente en la de la codemandante Segunda Luzmila Pinto de Febres quien debido al "stress" y las presiones psicológicas prácticamente ha perdido la visión en uno de sus ojos.

70
Setiembre

4.24 Finalmente, con fecha 10 de Septiembre del 2010 los demandantes invitaron a Conciliar al Presidente y Procurador del Gobierno Regional de Arequipa al Centro de Conciliación, a fin de llegar a un acuerdo armonioso con relación a su propiedad y a los daños y perjuicios ocasionados; sin embargo dicha conciliación fracasó por que el procurador público del Gobierno Regional de Arequipa carecía de facultades para disponer del derecho materia de conciliación; quedando la presente acción expedita.

5. FACTORES DE ATRIBUCIÓN:

5.1 De carácter subjetivo:

5.1.1 **Culpa Inexcusable:** Como queda demostrado del correlato fáctico el demandado ha actuado con negligencia grave.

5.1.2 **Dolo:** El demandado, además, ha actuado con dolo por lo siguiente:

- e) **Actos preparatorios:** El demandado ofertó comprar el inmueble de los demandantes y pactó con estos últimos el precio que es el resultado del valor de la tasación comercial del inmueble más el 10% del valor de la referida tasación por concepto gastos de traslado (S/549 202,50).
- f) **Actos de ejecución:** El demandado dispone la tasación del bien inmueble de propiedad de los demandantes (punto 4.8) y estos firman una carta de conocimiento y aceptación de venta con lo que queda perfeccionado el contrato de compraventa entre las partes (punto 4.9) los demandantes ratifican su conformidad de tasación y aceptación de compraventa mediante una segunda carta (punto 4.13) los demandantes a fin de entregar el inmueble debidamente desocupado y ante los requerimientos por parte del demandado proceden a cerrar negocios, vender enseres, desocupar el inmueble materia de venta y compra otra casa.
- g) **Actos de consumación:** El demandado a pesar de haber perfeccionado el contrato de compraventa con los demandantes **deliberadamente INCUMPLE** su obligación

de formalizar la transferencia y pagar el precio pactado por el inmueble de propiedad de los demandantes sin expresión de causa.

71
reiterada
un

- h) **Circunstancias agravantes:** A pesar de los reiterados requerimientos escritos (puntos 4.14; 4.20; 4.22; *ut supra*) el demandado no ha expresado voluntad alguna de revocar su oferta ni ha comunicado la existencia de algún impedimento, causa u hecho fortuito o de fuerza mayor que le impida cumplir con su obligación hasta la fecha; **por lo que no puede invocar a su favor** lo previsto en los Arts. 1314°; 1315° y 1317° del Código Civil. Asimismo ha abusado de la buena fe de dos adultos mayores que cuentan con 90 y 88 años de edad respectivamente.

6. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

6.1 De orden sustantivo:

- 6.1.1 El Artículo 1351° del C.C. que dispone que *"El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial."* El demandado ofreció comprar a los demandantes el inmueble de su propiedad por un precio determinado y estos últimos aceptaron las condiciones y el precio.
- 6.1.2 El Artículo 1353° del C.C. *"Todos los contratos de derecho privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, salvo en cuanto resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato."*
- 6.1.3 El artículo Artículo 1362° del C.C. que prescribe que *"Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes."* Los demandantes han obrado en todo momento de buena fe y con la diligencia debida, contrariamente a la parte demandada.
- 6.1.4 El Artículo 1373 del C.C. que prescribe **"El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente."** El oferente no solo (demandado) recibió y conoció de la aceptación expresa por parte de los demandantes de vender su propiedad en fecha y lugar determinados (punto 4.9 *ut supra*) sino que también recepcionó y conoció de este hecho de manera reiterada (punto 4.13 *ut supra*).

- 72
se
de
- 6.1.5 De carácter específico: El art. 1321 del C.C. *"Queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve. El resarcimiento por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante, en cuanto sean consecuencia inmediata y directa de tal inejecución. Si la inejecución o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de la obligación, obedecieran a culpa leve, el resarcimiento se limita al daño que podía preverse al tiempo en que ella fue contraída."*
- 6.1.6 El Artículo 1318 del C.C. que prescribe que *"Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación."*
- 6.1.7 Artículo 1322 del C.C. que prescribe: *"El daño moral, cuando él se hubiera irrogado, también es susceptible de resarcimiento."*
- 6.1.8 Los Arts. 1529 in fine del C.C. que define la compraventa y estipula las obligaciones del vendedor y el comprador.

7. DETERMINACIÓN DEL QUANTUM DE LA REPARACIÓN: El total de los daños y perjuicios ocasionados a los demandantes quedan determinados de la manera siguiente:

7.1 DAÑO EMERGENTE:

la nueva casa

Constituido por los gastos emergentes que los demandantes se han visto obligados a sufragar para:

- a) Pago del precio del inmueble ubicado en Urbanización "Los Claveles" B-6 del distrito de Yanahuara - Arequipa adquirido mediante contrato de compraventa con arras:

Concepto	Soles	Dólares
Ahorros de los demandantes		45,000
Préstamo de Elena Febres Pinto		7,000
Préstamo de Miguel Ángel Febres Pinto		36,200
Préstamo de Raúl Febres Pinto		24,360
Préstamo Isabel Milla Diez Canceco		10,877
Total		123,432
Total en soles (Tipo de cambio 3.05)	376,483	

b) Gastos por desocupación del inmueble materia de venta al demandado.

73
retener
per

Concepto	Soles	Dólares
Gastos por traslado primera parte	200	
Alquiler de depósito para muebles	600	
Gastos de traslado segunda parte	300	
Gastos de reposición de cocina gas	1,000	
Gastos de reposición de extractor	750	
Gastos de reposición de muebles de comedor	2,300	
Gastos de reposición de muebles de sala	2,200	
Gastos de reposición de cortinas	3,000	
Gastos reposición centro de sala	400	
Total	10,750	

c) Gastos por refacciones esenciales en el inmueble referido en el acápite
a) para su habitabilidad:

Concepto	Soles	Dólares
Arreglo del piso	1,800	
Pintado y pintura del inmueble	2,097	
Arreglos en la cocina	12,879	
Total	16,776	

TOTAL DAÑO EMERGENTE EN NUEVOS SOLES 404, 009.00

7.2 LUCRO CESANTE:

Constituido por lo dejado de percibir por los demandantes a consecuencia directa del incumplimiento de contrato por parte del demandado.

Concepto	Soles
Precio de venta del inmueble no percibido por incumplimiento del contrato por el demandado (incluye el 10% por compensación)	549,202.50
Pérdida de ingresos de panadería por 16 meses	19,200
Pérdida de alquileres del Dpto. UNO por 07 meses en estado de desocupado desde agosto 2009 hasta marzo 2010 en que	3850

se alquila nuevamente.	
Pérdida de alquileres del Dpto. DOS por 12 meses en estado de desocupado desde agosto 2009 hasta julio 2010 en que se alquila nuevamente.	7200
Pérdida de alquileres del Dpto. TRES por 07 meses en estado de desocupado desde agosto 2009 hasta marzo 2010 en que se alquila nuevamente.	2275
Pérdida de alquileres del Dpto. CUATRO por 06 meses y medio en estado de desocupado desde agosto del 2009 hasta 15 febrero del 2010.	4225
Total nuevos soles	585 952.50

74
sitios
unidos

TOTAL LUCRO CESANTE EN NUEVOS SOLES 585 952.50

7.3 DAÑO MORAL

Constituido por el sufrimiento moral causado a los demandantes quienes son adultos mayores y han vivido en el inmueble, materia de venta al demandado, la mayor parte de su vida, viéndose obligados a desocuparlo y mudarse a uno distinto lo que les causo una afección psicósomática seria, presentando sendos cuadros de depresión y angustia con la consecuente merma en su salud física al punto de que la demandante Segunda Luzmila Pinto de Febres prácticamente ha perdido la vista en uno de sus ojos, en síntesis la calidad de vida de los demandantes se vio seriamente comprometida; asimismo el daño moral alcanza a terceras personas ya que los hijos de los demandantes se han visto seriamente afectados en sus proyectos de vida al tener que hacer un desembolso súbito de dinero a fin de ayudar a sus padres, tal aporte dinerario desequilibró sus economías personales y familiares frustrando proyectos y causando intranquilidad y zozobra hasta la fecha ya que los referidos préstamos no han podido ser devueltos, tal agresión moral a los hijos debe de ser resarcida económicamente por los demandantes por lo que procede el reclamarla a la parte demandada.

Concepto	Soles
Daño moral directo ocasionado a los demandantes	120 000
Daño moral indirecto ocasionado a los hijos de los Demandantes.	150 000
Total en nuevos soles	270 000

TOTAL DAÑO MORAL EN NUEVOS SOLES**270 000***75
satisfacción
m***7.4 INTERESES**

Constituido por los intereses pagados por los préstamos efectuados a los demandantes para poder afrontar los gastos emergentes sobre y por el lucro cesante según tasas que se consignan en disgregado en anexo aparte.

Concepto	Soles
Intereses pago del precio del inmueble ubicado en Urbanización "Los Claveles" B-6 del distrito de Yanahuara - Arequipa según detalle en anexo.	63,420.00
Intereses por Gastos por desocupación del inmueble materia de venta al demandado según detalle en anexo.	193.5
Intereses por Gastos por refacciones esenciales en el inmueble según detalle en anexo.	3 019.7
Intereses por lucro cesante en venta frustrada del inmueble al demandado según detalle en anexo.	89 245.4
Intereses por lucro cesante de negocio (panadería) según detalle en anexo.	2 040
Intereses por lucro cesante de alquileres no percibidos según detalle en anexo.	2 039.1
Total en nuevos soles	161 699.9

7.5 RESUMEN

CONCEPTO	SOLES
TOTAL DAÑO EMERGENTE EN NUEVOS SOLES	404 009.00
TOTAL LUCRO CESANTES EN NUEVOS SOLES	585 952.50
TOTAL DAÑO MORAL EN NUEVOS SOLES	270 000.00
TOTAL INTERESES	161 699.09
TOTAL INDEMNIZACIÓN DAÑOS Y PERJUICIOS EN NUEVOS SOLES	1 421,661.38

8. **MONTO DEL PETITORIO:** Más de 3000 URP.
9. **VÍA PROCEDIMENTAL :** Proceso de Conocimiento
10. **MEDIOS PROBATORIOS:**

76
Setiembre
en

10.1 **DECLARACIÓN DE TESTIGOS**

- 10.1.1 La declaración testimonial que prestará doña **TERESA CANO DE BALLÓN**, conforme al pliego interrogatorio que en sobre cerrado se anexa, domiciliada en la Avenida Alianza 102 del distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, ocupada en su casa, quien declarará sobre los siguientes puntos:
- a) Oferta de compra de inmuebles de propiedad de los demandantes por parte de los representantes del oferente - demandado.
 - b) Ratificación de compra del inmueble de propiedad de los demandantes por la parte demandada representada por el Presidente del Gobierno Regional de Arequipa.
- 10.1.2 La declaración testimonial que prestará doña **MARIA NORESME VALDIVIA DUEÑAS**, conforme al pliego interrogatorio que en sobre cerrado se anexa, domiciliada en la Avenida Alianza 108 del distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, ocupada en su casa, quien declarará sobre los siguientes puntos:
- a) Oferta de compra de inmuebles de propiedad de los demandantes por parte de los representantes del oferente - demandado.
- 10.1.3 La declaración testimonial que prestará **DON ÁLVARO ALFREDO LLERENA AMES**, conforme al pliego interrogatorio que en sobre cerrado se anexa, domiciliado en la Urbanización Ibarguen Mz. A del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, Ingeniero Civil de profesión, quien declarará sobre los siguientes puntos:
- a) Tasación del inmueble de propiedad de los demandantes por orden del demandado Gobierno Regional de Arequipa para fines de su compra.
- 10.1.4 La declaración testimonial que prestará doña **JULIA CALDERÓN SIVINCHA**, conforme al pliego interrogatorio que en sobre cerrado se anexa, domiciliada en la Avenida Roosevelt N°100 del distrito

de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, ocupada en su casa, quien declarará sobre los siguientes puntos:

- a) Oferta de compra del inmueble de propiedad de los demandantes por parte de los representantes del oferente - demandado.

77
sitio
punto

10.1.5 La declaración testimonial que prestará doña **JUAN ELISBAN COAGUILA LOPEZ**, conforme al pliego interrogatorio que en sobre cerrado se anexa, domiciliado en la Av. Salaverry 307 Urbanización Lara del distrito de Socabaya, provincia y departamento de Arequipa, abogado de profesión, quien declarará sobre los siguientes puntos:

- b) Oferta de compra del inmueble de propiedad de los demandantes por parte oferente - demandado.

10.2 DOCUMENTOS:

10.2.1 Tasación de fecha 14/04/2009 elaborada por el Ingeniero Álvaro Alfredo Llerena Ames CIP 27624 a solicitud y cuenta del demandado Gobierno Regional de Arequipa del inmueble de propiedad de los demandantes ubicada en la Manzana 4, lote N°26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Departamento de Arequipa.

10.2.2 Carta fechada 08/04/2009 y suscrita por los demandantes 14/05/2009 dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa; ingresada a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional de Arequipa con fecha 14/05/2009 con Registro N°23394 a horas 12:00; ingresada a Presidencia con fecha 14/05/2009 con Registro N°23394 a horas 15:00 e ingresada a Gerencia General con fecha 15/05/2009 a horas 10:30.

10.2.3 Compromiso de Celebrar un Contrato de Compraventa con Arras de Retracción de fecha 21/05/2009 celebrado entre los demandantes y la Julia Elvira Sofia Najarro de Salinas y otros sobre el inmueble ubicado en la calle 1 Lote 6 Manzana B de la Urbanización "Los Claveles" del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

10.2.4 Carta de fecha 26/06/2009 en la cual comunicábamos nuestra conformidad con la tasación efectuada reiterando nuestro aceptación y consentimiento con la venta de nuestra propiedad a

favor del demandado en el precio pactado; ingresada a la oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional de Arequipa con fecha 26/06/2009, registro N°31602 a horas 11.42.

98
steve
oco

10.2.5 Carta de fecha 16/07/2009 remitieron dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, con breve correlato de los hechos y solicitud de entrevista personal; ingresada a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional de Arequipa con registro 34563 de fecha 16/07/2009 a horas 15:14.

10.2.6 Carta de fecha 06/08/2009 dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, con breve correlato de los hechos ocurridos a esa fecha y solicitud de respuesta escrita; ingresada a la oficina de Trámite Documentario y Archivo con fecha 06 de Agosto del 2009 a horas 14:48 con Registro 37528

10.2.7 Testimonio de la escritura pública de compraventa de fecha 21/11/2009 celebrado entre los demandantes y la Julia Elvira Sofia Najarro de Salinas y otros sobre el inmueble ubicado en la calle 1 Lote 6 Manzana B de la Urbanización "Los Claveles" del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

10.2.8 Carta Notarial de fecha 22/12/2009, dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, requiriéndole para que en el término de quince días cumpliera con su compromiso y procedan a consumir compra de nuestra propiedad.

DOCUMENTOS QUANTUM REPARATIVO:

10.2.9 Declaración Jurada que acredita el préstamo de US\$7,000.00 efectuado por LUZ ELENA FEBRES PINTO a los demandantes.

10.2.10 Declaración Jurada que acredita el préstamo de US\$36,200.00 efectuado por MIGUEL ANGEL FEBRES PINTO a los demandantes.

10.2.11 Declaración Jurada que acredita el préstamo de US\$24,360.00 efectuado por VÍCTOR RAÚL FEBRES PINTO a los demandantes.

10.2.12 Declaración Jurada que acredita el préstamo de US\$17,000.00 efectuado por ISABEL SONIA MILLA DIEZ CANCECO a los demandantes.

10.2.13 Declaración Jurada que acredita el gasto de de S/4,650.00 efectuado los demandantes según se detalla en el mismo.

- 10.2.14 Declaración Jurada que acredita el gasto de S/.\$16,776.00 efectuado por VÍCTOR RAÚL FEBRES PINTO por los conceptos que se detallan en dicho documento.
- 10.2.15 Declaración Jurada de PERCY ENRIQUE FEBRES PINTO que acredita el lucro cesante por cierre de panadería y ascendente a S/.19,200.00 a Julio del 2010.
- 10.2.16 Acta de Conciliación 049-2010 que acredita que el departamento número UNO del interior del inmueble ubicado en la Manzana 4, lote N°26 (Avenida Alianza 106) de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Departamento de Arequipa genera un alquiler mensual de S/550.00 mensuales, por lo que **prueba el lucro cesante** en ese monto al haber tenido que ser desocupado y mantenerse en ese estado para su entrega al demandado Gobierno Regional de Arequipa y condicionado a tal situación como es de verse de su acuerdo décimo primero.
- 10.2.17 Acta de Conciliación 107-2010 que acredita que el departamento número DOS del interior del inmueble ubicado en la Manzana 4, lote N°26 (Avenida Alianza 106) de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Departamento de Arequipa genera un alquiler mensual de S/600.00 mensuales, por lo que **prueba el lucro cesante** en ese monto al haber tenido que ser desocupado y mantenerse en ese estado para su entrega al demandado Gobierno Regional de Arequipa y condicionado a tal situación como es de verse de su acuerdo décimo primero.
- 10.2.18 Acta de Conciliación 048-2010 que acredita que el departamento número TRES del interior del inmueble ubicado en la Manzana 4, lote N°26 (Avenida Alianza 106) de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Departamento de Arequipa genera un alquiler mensual de S/325.00 mensuales, por lo que **prueba el lucro cesante** en ese monto al haber tenido que ser desocupado y mantenerse en ese estado para su entrega al demandado Gobierno Regional de Arequipa y condicionado a tal situación como es de verse de su acuerdo décimo primero.
- 10.2.19 Acta de Conciliación 018-2011 que acredita que el departamento número CUATRO del interior del inmueble ubicado en la Manzana 4, lote N°26 (Avenida Alianza 106) de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre,

79
setenta
y nueve

provincia y Departamento de Arequipa genera un alquiler mensual de S/650.00 mensuales, por lo que **prueba el lucro cesante** en ese monto al haber tenido que ser desocupado y mantenerse en ese estado para su entrega al demandado Gobierno Regional de Arequipa y condicionado a tal situación como es de verse de su acuerdo décimo.

20
olvide

10.2.20 Detalle de Intereses.

10.2.21 **Copia del Proyecto Via Troncal Interconectora de los Distrito de Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado**

10.3 RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS:

10.3.1 El reconocimiento que efectuará en su contenido y firma el Ingeniero Álvaro Alfredo Llerena Ames CIP 27624 de Tasación de fecha 14/04/2009 que elaboró a solicitud y cuenta del demandado Gobierno Regional de Arequipa del inmueble de propiedad de los demandantes ubicada en la Manzana 4, lote N°26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Departamento de Arequipa. El referido profesional domicilia en la Urbanización Ibarguen Mz. A del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

10.4 EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS:

10.4.1 La exhibición que efectuará la parte demandada de los originales de los siguientes documentos:

- a) Tasación de fecha 14/04/2009 elaborada por el Ingeniero Álvaro Alfredo Llerena Ames CIP 27624 a solicitud y cuenta del demandado Gobierno Regional de Arequipa del inmueble de propiedad de los demandantes ubicada en la Manzana 4, lote N°26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Departamento de Arequipa.
- b) Carta fechada 08/04/2009 y suscrita por los demandantes 14/05/2009 dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa; ingresada a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional de Arequipa con fecha 14/05/2009 con Registro N°23394 a horas 12:00; ingresada a Presidencia con fecha 14/05/2009 con Registro N°23394 a horas 15:00 e ingresada a Gerencia General con fecha 15/05/2009 a horas 10:30.

- 87
c) Carta de fecha 26/06/2009 en la cual comunicábamos nuestra conformidad con la tasación efectuada reiterando nuestro aceptación y consentimiento con la venta de nuestra propiedad a favor del demandado en el precio pactado; ingresada a la oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional de Arequipa con fecha 26/06/2009, registro N°31602 a horas 11.42.
- d) Carta de fecha 16/07/2009 remitieron dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, con breve correlato de los hechos y solicitud de entrevista personal; ingresada a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional de Arequipa con registro 34563 de fecha 16/07/2009 a horas 15:14.
- e) Carta de fecha 06/08/2009 dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, con breve correlato de los hechos ocurridos a esa fecha y solicitud de respuesta escrita; ingresada a la oficina de Trámite Documentario y Archivo con fecha 06 de Agosto del 2009 a horas 14:48 con Registro 37528.
- f) Carta Notarial de fecha 22/12/2009, dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, requiriéndole para que en el término de quince días cumpliera con su compromiso y procedan a consumar compra de nuestra propiedad.

10.4.2 La exhibición que efectuará la parte demandada del libro de registro de ingreso documentario de su Oficina de Trámite Documentario y Archivo donde se encuentran los registros de N°23394 de fecha 14/05/2009; fecha 26/06/2009, registro N°31602; fecha 26/06/2009, registro N°31602; Registro N°34563 de fecha 16/07/2009; fecha 06/08/2009 con Registro N°37528.

POR TANTO:

Dígnese admitir la presente demanda.

ANEXOS:

- 1.A Copia legible Documento Nacional de Identidad de Faustino Febres Flores
- 1.B Copia legible Documento Nacional de Identidad de Segunda Luzmila Pinto de Febres
- 1.C Acta de Conciliación frustrada entre las partes
- 1.D Tasación de Inmueble elaborada por el Ingeniero Álvaro Alfredo Llerena Ames

82
advent
6

- 1.E Carta de fecha 08/04/2009
- 1.F Compromiso de Celebrar un Contrato de Compraventa con Arras
- 1.G Carta de fecha 26/06/2009
- 1.H Carta de fecha 16/07/2009
- 1.I Carta de fecha 06/08/2009
- 1.J Testimonio de la escritura pública de compraventa
- 1.K Carta Notarial de fecha 22/12/2009
- 1.L Declaración Jurada préstamo de US\$7,000.00
- 1.LL Declaración Jurada préstamo de US\$36,200.00
- 1.M Declaración Jurada que acredita el préstamo de US\$24,360.00
- 1.N Declaración Jurada que acredita el préstamo de US\$17,000.00
- 1.O Declaración Jurada gasto de de S/.4,650.00
- 1.P Declaración Jurada gasto de S/.\$16,776.00
- 1.Q Declaración Jurada de PERCY ENRIQUE FEBRES PINTO
- 1.R Acta de Conciliación 049-2010
- 1.S Acta de Conciliación 107-2010
- 1.T Acta de Conciliación 048-2010
- 1.U Acta de Conciliación 018-2011
- 1.V Detalle de Intereses.
- 1.W Copia del Proyecto Vía Troncal
- 1.X Sobres de pliegos interrogatorios de testigos

Arequipa, 24 de marzo de 2011

[Handwritten signature]
JUAN F. VELARDE COSTA
ABOGADO
C.A.A. 1707

[Handwritten signature]

Segundo Pinto de Velarde

- **FOTOCOPIA DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y ANEXOS**

90
ver

Cargo de Ingreso de Escrito
(Centro de Distribucion General)
58017-2011

Expediente :01254-2011-0-0401-JR-CI-08 F.Inicio: 30/03/2011 14:28:49
Juzgado :8° JUZGADO CIVIL - Sede Central
Documento : ESCRITO
F.Ingreso :10/06/2011 15:46:10 Folios : 5
Presentado :DEMANDADO GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA
Especialista :VEGA QUILLA JULY
Cuantia : .00 N Copias/Acomp :
Cedulas :0 SIN CEDULAS DE NOTIFICACION
Dep Jud :0 SIN DEPOSITO JUDICIAL

Arancel :0 SIN TASAS

Sumilla :
APERSONAMIENTO , CONTESTA DEMANDA

Observacion : 01 COPIA

SALAS CORRALES, PERCY
Ventanilla 1
Módulo 2
Plaza España s/n Cercado Arequipa
58017-2011

Recibido

1-B 92
Luis
ds

Regional Arequipa, correspondiente al Ejercicio Fiscal 2003.

Artículo Cuarto.- Disponer que por la Oficina de Relaciones Públicas, se efectúen las gestiones correspondientes con la Oficina de Imagen Institucional de la Corte de Justicia de Arequipa, para la respectiva juramentación.

Dado en la Sede Central del Gobierno Regional de Arequipa, a los cinco días del mes de abril del dos mil tres.

Regístrese, publíquese y archívese.

DANIEL ERNESTO VERA BALLÓN
Presidente

08651

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO REGIONAL
DE AREQUIPA

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL
N° 099-2003-GR

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 093-2003-GR del once de abril del presente año, se nombró como Procurador Público Regional del Gobierno Regional de Arequipa a don Pedro Álvarez Dueñas y como Procuradora Pública Regional Adjunta a doña Rosa Ochoa Cahuana, quienes a la fecha no han jurado el cargo ni asumido sus funciones;

Que, con fecha quince y dieciséis de abril del año en curso, don Pedro Álvarez Dueñas y Rosa Ochoa Cahuana, han presentado su renuncia al cargo de Procurador Público Regional y Adjunta al Procurador Público, respectivamente, bajo el argumento de haber sido nombrado como Vocal Superior de la Corte Superior de Justicia de Cusco, el primero de ellos, y por asuntos personales, la segunda de ellos; asumiéndose esta renuncia como al nombramiento y no al cargo, pues nunca fueron asumidos;

Que, para efectuar el nombramiento de los profesionales antes citados, se tuvo presente el cuadro de méritos alcanzado por la Comisión de Selección para Procurador Público Regional y Adjunto del Gobierno Regional, el que fuera aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 089-2003-GR del siete de abril del presente año;

Que, ante la eventualidad como la presentada, el reglamento aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 057-2003-GR ha previsto que en caso de no aceptarse el cargo, debe llamarse a quienes siguen en el cuadro de méritos;

Que, de dicho cuadro de méritos aparece el doctor Jesús Vilca Iquiapaza como el postulante que ha ocupado el segundo lugar después del renunciante Pedro Álvarez Dueñas, con un total de 70,50 puntos; mientras que en la plaza para Adjunto al Procurador, aparece ocupando el segundo lugar, la doctora Luz Amparo Begoza Burga, con un puntaje de 65,50;

Que, en tal sentido, con las facultades y atribuciones establecidas en la Ley N° 27867 y D.S. N° 002-2003-JUS, teniendo en cuenta el reglamento aprobado por Resolución N° 057-2003-GR, así como el cuadro de méritos por Resolución N° 089-2003-GR;

RESUELVO:

Artículo Primero.- ACEPTAR la renuncia al Nombramiento de Procurador Público Regional presentada por don PEDRO ALVAREZ DUENAS.

Artículo Segundo.- NOMBRAR a don JESÚS VILCA IQUIAPAZA como Procurador Público Regional del Gobierno Regional de Arequipa, con nivel remunerativo F-3.

Artículo Tercero.- ACEPTAR la renuncia al Nombramiento de Adjunta al Procurador Público Regional presentada por doña ROSA OCHOA CAHUANA.

Artículo Cuarto.- NOMBRAR a doña LUZ AMPARO BEGAZO BURGA como Adjunta al Procurador Público

Regional del Gobierno Regional de Arequipa, con nivel remunerativo F-1.

Artículo Quinto.- El egreso que genere la presente resolución será con cargo al Presupuesto de la Ejecutoria 001 Sede Arequipa del Pliego 443 Gobierno Regional Arequipa, correspondiente al ejercicio fiscal 2003.

Artículo Sexto.- Disponer que a través de la Oficina de Comunicaciones se efectúen las gestiones correspondientes con la Corte Superior de Justicia de Arequipa, para la respectiva juramentación.

Dado en la Sede Central del Gobierno Regional de Arequipa, a los dieciséis días del mes de abril del dos mil tres.

Regístrese, publíquese y archívese.

DANIEL ERNESTO VERA BALLÓN
Presidente

08652



Convocan a concurso público de méritos para nombramiento de Procurador Público Regional y designan Comisión Evaluadora

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL
N° 285-2003-GR/JPR

Huancayo, 26 de mayo de 2003

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO
REGIONAL JUNÍN

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 78° de la Ley N° 27867 (Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales) y su modificatoria Ley N° 27902, así como el D.S. N° 002-2003-JUS, disponen que la defensa de los derechos e intereses del Estado a nivel del Gobierno Regional se ejerce judicialmente por un Procurador Público Regional;

Que, en cumplimiento a los dispositivos legales antes mencionados y estando dentro del plazo previsto por el D.S. N° 002-2003-JUS, se hace imperativo convocar al respectivo concurso público de méritos y con el objeto de nombrar al Procurador Público Regional del Gobierno Regional Junín;

Que, para los efectos de lo señalado precedentemente, debe designarse también a la Comisión Evaluadora la misma que luego del concurso público deberá elevar a la Presidencia Regional un informe con los resultados finales de la evaluación respectiva;

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21° Inc. c) de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, su modificatoria Ley N° 27902 y contando con las visaciones de la Oficina General Regional de Administración y de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- CONVOCAR a Concurso Público de Méritos para el nombramiento del Procurador Público Regional del Gobierno Regional Junín y dentro del marco de los dispositivos legales expedidos para tal efecto.

Artículo Segundo.- DESIGNAR a la Comisión Evaluadora del referido concurso y que estará compuesto por los siguientes miembros:

- El Gerente General del Gobierno Regional Junín, quien la presidirá
- El Decano del Ilustre Colegio de Abogados de Junín;
- y,
- El Director de la Oficina General Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional Junín, quien además actuará como Secretario.

10.06.2011

10 JUN 2011

93
Luis
P

Expediente : 2011-1254
Especialista : Dra. Vega
Cuaderno : Principal
Escrito : 01
Sumilla : Apersonamiento, contesta demanda

SEÑOR JUEZ DEL OCTAVO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL:

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA, REPRESENTADO POR LUZ AMPARO BEGAZO DE DAVILA, en su calidad de PROCURADORA PUBLICA ADJUNTA A CARGO DE LOS ASUNTOS JUDICIALES DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA, nombrada por Resolución Ejecutiva Regional N° 099-2003-GR e identificada con DNI. N° 29289062, con domicilio procesal en la Calle Bolívar 206 Cercado, en el proceso de INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS seguido por SEGUNDA PINTO DE FEBRES Y OTRO en contra del Gobierno Regional de Arequipa: ante Usted respetuosamente digo:

Que por intermedio de la presente, y estando a lo dispuesto en el Art. 47 de la Constitución Política del Estado, sobre representación y defensa del Estado en Juicio, Decreto Legislativo N° 1068, del Sistema de Defensa Jurídica del Estado y su Reglamento aprobado por el D.S. 017-2008-JUS concordante con el Artículo 78 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, modificado por la Ley N° 27902, Ordenanza Regional N° 10-2007-AREQUIPA y estando dentro del término de ley ME HAGO PARTE EN EL PRESENTE PROCESO EN REPRESENTACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA (QUIEN ES REPRESENTADO POR SU PRESIDENTE DR. JUAN MANUEL GUILLÉN BENAVIDES), Y DE LA PROCURADURÍA PÚBLICA REGIONAL.

POR LO TANTO:

A usted solicito tenerme por apersonada y por señalado mi domicilio procesal.

CLY
deuda
Auto

PRIMER OTROSI DIGO.- Que estando dentro del término de Ley, procedo a absolver el traslado de la presente demanda, al amparo de los siguientes fundamentos:

1.- PETITORIO:

SOLICITO SE DECLARE INFUNDADA LA DEMANDA EN TODOS SUS EXTREMOS, DEBIENDO DE DISPONERSE EL ARCHIVO DEFINITIVO EN SU OPORTUNIDAD, lo que amparo en los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación paso a exponer:

2.- DE LOS FUNDAMENTOS DE HECHO:

2.1.- Con respecto a los hechos expuestos en la demanda debemos precisar que al decidir el Gobierno Regional de Arequipa la ejecución del Proyecto "Puente Chilina" y establecer el trazo de las vías que lo integraban se dispuso la difusión del mismo entre los propietarios que pudieran encontrarse involucrados dentro del trazo propuesto. Esto con la finalidad de llevar a cabo un proceso de socialización del futuro proyecto, dando a conocer las bondades del mismo, así como sus consecuencias entre las que se encontraba la expropiación de inmuebles.

2.2.- Respecto del tema expropiaciones era necesario dejar entre los propietarios de inmuebles afectados claramente establecido que ella pasaría por un proceso de conversaciones, tasaciones, oferta por parte del Gobierno Regional, por lo que la transferencia se efectuaría si ellos estaban de acuerdo, pues de lo contrario se iniciaba un proceso judicial de expropiación. Es en este contexto que el Gobierno Regional dispone que se inicien labores técnicas (topografía, tasaciones) y legales (levantamiento de información, estudio de titulación de los posibles predios a afectarse y el inicio de conversaciones con los propietarios para los fines antes expuestos).

2.3.- A efecto de precisar montos para efectos presupuestales se realizaron tasaciones en los inmuebles cuyos propietarios permitieron el ingreso, tales tasaciones

tasación

95
Luis
Alvarado

servirían para elaborar el estimado de gastos para fines de expropiación dentro del proyecto.

2.4.- A fin de tener un registro exacto de los propietarios que oportunamente transferirían su propiedad (sin necesidad de proceso judicial) se elaboraron cartas tipo, en las cuales los propietarios deberían manifestar su conocimiento del proyecto y de que su ejecución los obligaría a transferir sus inmuebles, así como su apoyo al proyecto.

2.5.- Con fecha 27 de mayo de 2009, el Gobierno Regional de Arequipa, remite al Congreso de la República la solicitud de emisión de la Ley autoritativa, que permita la expropiación de inmuebles afectados por tratarse de un proyecto de necesidad pública. Es así que con fecha 09 de noviembre del 2009 se publica la Ley 29434, que autoriza el inicio de expropiaciones. Esta ley en concordancia con la Ley 27117 Ley General de Expropiaciones, establece el procedimiento a seguir para adquirir inmuebles por la vía de la expropiación, el cual se ha seguido para adquirir ya varios bienes inmuebles, vía expropiación, para la construcción del Puente Chilina.

2.6.- Este procedimiento se inicia cuando el Gobierno Regional de Arequipa, con fecha 23/12/2009 emitió la Resolución Ejecutiva Regional Nro. 910-2009-GRA/PR, a través de la cual, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley Nro. 29434 y en la Ley Nro. 27117, ^(proceso) Ley General de Expropiaciones, se cumplió con identificar provisionalmente los inmuebles que podrían ser afectados con el trazo de la vía, dentro de los cuales NO SE ENCUENTRA EL PREDIO DE PROPIEDAD DE LA PARTE DEMANDANTE. Posteriormente se realiza la tasación comercial actualizada de los inmuebles, efectuada por el Departamento de Valuaciones del Ministerio de Vivienda y Construcción. Luego se expide la La Resolución Ejecutora de Expropiación autorizando la misma, identificando en forma precisa el inmueble, indicando su valor comercial. A continuación tenemos la Carta de Oferta, enviada por conducto notarial, conteniendo el monto a pagar por la expropiación, de acuerdo a la tasación efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción. Finalmente tenemos la aceptación

del propietario de la oferta efectuada y producto de ello, recién se formaliza la transferencia del inmueble.

96
verificar
sin

2.7.- RESPECTO A LA "OFERTA" QUE MENCIONA LA DEMANDANTE, SI BIEN ES CIERTO, SE SOSTUVIERON CONVERSACIONES CON LOS PROPIETARIOS TENDIENTES A ADQUIRIR SU PROPIEDAD NUNCA EXISTIÓ OFERTA ALGUNA QUE CUMPLIERA CON LOS REQUISITOS LEGALES EN MATERIA EXPROPIATORIA, TAL COMO SE MENCIONA EN LOS TÉRMINOS ANTERIORES, PUES TRATÁNDOSE DE ENTIDADES DEL ESTADO LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN (MUEBLE O INMUEBLE) PASA POR DIFERENTES PROCESOS ADMINISTRATIVOS, NO DEPENDIENDO ÚNICAMENTE DE LA FIRMA DE UNA MINUTA COMO PODRÍA HACERSE EN EL ÁMBITO PRIVADO.

2.8.- Sin perjuicio de lo expuesto en los puntos anteriores, señalo que con respecto a las declaraciones juradas presentadas como medios probatorios que acreditan el supuesto quantum reparativo, éstas no acreditan la existencia de crédito u obligación dineraria, ya que la declaración jurada al ser un acto unilateral no acredita la existencia de una relación jurídica de naturaleza bilateral (préstamo, mutuo, comodato, etc). Situación que su despacho debe tener en cuenta al momento de valorar las pruebas aportadas, ya que estas declaraciones carecen de eficacia probatoria.

2.9.- Con lo expuesto en los párrafos precedentes quedan desvirtuados todos los fundamentos expuestos en la demanda por la parte demandante y queda acreditado que nunca el Gobierno Regional de Arequipa efectuó una oferta formal o verbal de compra del inmueble de su propiedad y si la demandante asumió obligaciones frente a terceros en base a falsas expectativas que él se las generó de manera independiente, consideramos que el Gobierno Regional de Arequipa no debe asumir ninguna responsabilidad al respecto y mucho menos compensar ninguna indemnización.

9A
contestada
nisi

2.10.- Por lo tanto, y conforme los argumentos esgrimidos anteriormente es que debe de declararse **INFUNDADA LA DEMANDA Y ORDENARSE SU ARCHIVO DEFINITIVO.**

IV.- FUNDAMENTACION JURIDICA:

Amparo las afirmaciones efectuadas en los siguientes dispositivos legales:

- 4.1.- El Art. 424 y 425 del CPC, respecto a los requisitos de procedibilidad y admisibilidad en la contestación de la demanda
- 4.2.- La Ley Nro. 29434, LEY QUE DECLARA DE NECESIDAD PÚBLICA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN CONSTRUCCIÓN VÍA TRONCAL INTERCONECTORA DE LOS DISTRITOS DE MIRAFLORES, ALTO SELVA ALEGRE, YANAHUARA, CAYMA Y CERRO COLORADO DE LA PROVINCIA DE AREQUIPA
- 4.3.- La Ley Nro. 27117, Ley General de Expropiaciones en lo concerniente al procedimiento a seguir para adquirir inmuebles por la vía de la expropiación.
- 4.4.- Demás normas que resulten pertinentes.

V.- MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco como medios probatorios los siguientes

- 1. El Informe que deberá emitir la Gerencia Regional de Infraestructura del Gobierno Regional de Arequipa sobre si existe un oferta formal que cumpla con los requisitos de la Ley General de Expropiaciones, para adquirir la propiedad de los demandantes via expropiación.

POR TANTO:

A Ud. señor Juez, solicito tener por absuelto el traslado conferido, y por contestada la demanda, y en su oportunidad declararla Infundada.

VI.-ANEXOS:

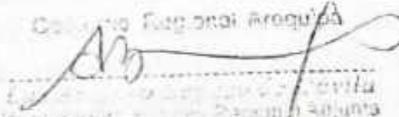
- 1-A.- Copia de mi D.N.I.

70
hoy
och

1-B.- Copia de la Resolución Ejecutiva Regional N° 099-2003-GR.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Solicito a su despacho que los señores Juan Coaguila Lopez, Angelica Alarcón y Miguel Ocharán Pichu sean incorporados al proceso en calidad de **litisconsortes necesarios pasivos**, ya que de los hechos de la demanda, se puede apreciar que estos participaron en la realización de la supuesta oferta a la parte demandante, por lo tanto formulo denuncia civil al respecto.

Arequipa, 10 de junio del 2011.

Coaguila Juan Coaguila Arequipa

Procurador General de la Región Arequipa

- **FOTOCOPIA DEL ACTA DE AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ACTA DE CONTINUACIÓN DE AUDIENCIA DE PRUEBAS**

8° JUZGADO CIVIL - Sede Central
EXPEDIENTE : 01254-2011-0-0401-JR-CI-08
MATERIA : INDEMNIZACION
ESPECIALISTA : ACABANA MAMANI, JANETH
PERITO : CANO ROSALES, MIGUEL ANGEL
DEMANDADO : ARROYO AMBIA, ARTURO FELIX
DEMANDANTE : GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA ,
: FEBRES FLORES, FAUSTINO
: PINTO DE FEBRES, SEGUNDA LUZMILA

302
Juan
de

303
Trociscos
Luzmila

ACTA DE AUDIENCIA DE PRUEBAS

En Arequipa, a los dos días del mes de abril del dos mil trece, siendo las nueve de la mañana, en el Octavo Juzgado Especializado Civil que asume competencia la señora Jueza LUCIA ARNILLAS PAREDES por disposición Superior, con la intervención de la Especialista Legal Janeth Acabana Mamani, fueron presentes: **LA PARTE DEMANDANTE: FAUSTINO FEBRES FLORES y SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES**, representado por su apoderado judicial Juan Francisco Velarde Costa, identificado con documento nacional de identidad número 29307653 y carnét del Colegio de Abogados de Arequipa número 1707. **LA PERITO: LUZ MARINA LIMA VARGAS**, identificada con documento nacional de identidad número 29347257. **TESTIGOS: TERESA RAQUEL CANO DE BALLON**, identificada con documento nacional de identidad número 29273730, **JULIA CALDERON SIVINCHA**, identificada con documento nacional número 29237632. Se deja constancia de la **inassistencia a la audiencia de la parte demandada Gobierno Regional de Arequipa**, pese a encontrarse debidamente notificados en autos. Las partes concurren a efecto de llevarse a cabo la audiencia de pruebas para el día de la fecha, la que se llevó de la siguiente manera.---

I.- JURAMENTO DE LEY: -----

Se tomo juramento de ley al señor perito asistente y a los presentes, quienes bajo el mismo juraron contestar con verdad a todo lo que les fuera preguntado. -----

II.- ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS: Se procede a la actuación de los medios probatorios en el orden establecido en el artículo 208 del Código Procesal Civil. -----

i) INFORME PERICIAL: En este estado presentes los Peritos Luz Marina Lima Vargas y Felix Juan Flores Rojas, dijeron que se ratificaban en el contenido y firma de su Dictamen Pericial, que obra a folios 296 a 300, siendo sus conclusiones las siguientes: "1.- Que la oficina del área funcional no estructurada de apoyo y coordinación a los proyectos especiales y estratégicos del Gobierno Regional de Arequipa, indican que el proyecto original **no ha sufrido modificación** hasta la fecha, manteniéndose vigente el proyecto primigenio, que se realicen variaciones en el proyecto es potestad de los proyectistas, pero a la fecha doce de noviembre del dos mil doce sigue vigente el proyecto original; 2.- Con el plano que obra en el expediente, **se ha constatado que el inmueble ubicado en el pueblo joven alto Selva Alegre, manzana 4, lote 26, zona A,**

Corte Superior de Justicia de Arequipa

1
Karla Bedia Buño
Especialista Legal del Octavo Juzgado Civil
Módulo Corporativo Civil II

Luz Arnillas Paredes
Jueza (P)
Octavo Juzgado Especializado Civil

1302

CIT 311

3020
JVB

384
Trascuents
Vembucato

actualmente Calle Alianza N° 106 del distrito de Alto Selva Alegre se encuentra dentro del trazo de la futura vía interconectora vigencia "-----"

OBSERVACIONES DE LA PERICIA:

DE LA PARTE DEMANDANTE: No ha formulado ninguna observación al informe pericial. Sin embargo siendo que las observaciones deben ser formuladas en la audiencia, la parte demandada se ratifica en las mismas y las resume en los siguientes términos.-----

----- **A LA PRIMERA:** Para que el perito precise porque indica futura vía. **EL PERITO CONTESTÓ:** Que pone futura vía porque es posible que sea esta posible vía porque tienen que interconectar con Miraflores, y que la casa materia de litis se encuentra dentro del trazo que determinó el Gobierno Regional, así mismo indica que cuando hablo con la ingeniera le dijo que el trazo primigenio se iba a considera, Preguntada por el Juzgado cual es la vía mas factible Responde que es la mejor vía, es mas factible y que afecta el inmueble de los demandantes. **A LA SEGUNDA:** Para que el perito precise si ha tomado en cuenta la Resolución 910-2009 del Gobierno Regional, en la cual se consigna los inmuebles que se van a ir afectando. **EL PERITO CONTESTÓ:** Que no ha tenido conocimiento de la presente resolución. **A LA TERCERA:** Para que el perito precise,

DE LA PARTE DEMANDADA: No ha formulado ninguna observación al informe pericial. Sin embargo siendo que las observaciones deben ser formuladas en la audiencia, la parte demandada se ratifica en las mismas y las resume en los siguientes términos. **No habiendo asistido no hubo pregunta alguna.**-----

En este estado se suspende la presente diligencia para que el perito nombrado en autos Felix Juan Flores Rojas proceda a ratificarse en la pericia que obra en autos, para lo cual se fija para la continuación de la audiencia para el día DIECISIETE DE ABRIL DEL DOS MIL TRECE A HORAS DOCE DEL MEDIO DÍA, debiendo asistir la perito Luz Marina Lima Vargas y el perito Felix Juan Flores Rojas bajo apercibimiento de imponerle multa ascendente a cinco unidades de referencia procesal sólo respecto al perito Felix Juan Flores Rojas, quedando en este acto notificadas las partes.-----

SE REQUIERE a la parte demandante, para que cumpla con gestionar la notificación de la presente acta a la parte inasistente.-----

Con lo que concluyó, leída que les fue, se ratificaron y firmaron después del señor Juez en señal de conformidad; doy fe.-----

Se autoriza a la Especialista Legal Karla Bedia Bueno para que firma la presente acta por cuanto la titular se encuentra con licencia.-----

[Signature]
Elicia Armas
Jueza
Caja Juzgado 1.º de Turno Civil

[Signature]
Gerson de la Ballón
Felix Juan Flores

[Signature]
JUAN FLORES ROJAS
F. 13/04/13
C.A. 1217

[Signature]
CIP 5126 U

Corte Superior de Justicia de Arequipa
[Signature]
Karla Bedia Bueno
Especialista Legal del Corte Juzgado Civil
Mag. Honorario Civil II

8° JUZGADO CIVIL - Sede Central
EXPEDIENTE : 01254-2011-0-0401-JR-CI-08
MATERIA : INDEMNIZACION
ESPECIALISTA : ACABANA MAMANI, JANETH
PERITO : CANO ROSALES, MIGUEL ANGEL
: ARROYO AMBIA, ARTURO FELIX
DEMANDADO : GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA ,
DEMANDANTE : FEBRES FLORES, FAUSTINO
: PINTO DE FEBRES, SEGUNDA LUZMILA

3/35
Acabana
Santayana
Bly
Acabana

ACTA DE CONTINUACION DE AUDIENCIA DE PRUEBAS

En Arequipa, a los diecisiete días del mes de abril del dos mil trece, siendo las doce del medio día, en el Octavo Juzgado Especializado Civil que asume competencia la señora Jueza GISELA CHAUCA ESCUDERO por disposición Superior, con la intervención de la Especialista Legal Janeth Acabana Mamani, fueron presentes: **LA PARTE DEMANDANTE: FAUSTINO FEBRES FLORES y SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES**, representado por su apoderado judicial Juan Francisco Velarde Costa, identificado con documento nacional de identidad número 29307653 y carnét del Colegio de Abogados de Arequipa número 1707. **LA PERITO: LUZ MARINA LIMA VARGAS**, identificada con documento nacional de identidad número 29347257, **FELIX JUAN FLORES ROJAS**, identificado con documento nacional de identidad número 29691455. **TESTIGOS: TERESA RAQUEL CANO DE BALLON**, identificada con documento nacional de identidad número 29273730, **JULIA CALDERON SIVINCHA**, identificada con documento nacional número 29237632. Se deja constancia de la inasistencia a la audiencia de la parte demandada Gobierno Regional de Arequipa y los testigos María Norestes Valdivia Dueñas, Alvaro Alfredo Llerena Ames y Juan Elisban Coahuila López, pese a encontrarse debidamente notificados en autos. Las partes concurren a efecto de llevarse a cabo la audiencia de pruebas para el día de la fecha, la que se llevó de la siguiente manera.-----

I.- JURAMENTO DE LEY: -----

Se tomo juramento de ley al señor perito asistente y a los presentes, quienes bajo el mismo juraron contestar con verdad a todo lo que les fuera preguntado. -----

II.- CONTINUACION DE ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS: Se procede a la actuación de los medios probatorios en el orden establecido en el artículo 208 del Código Procesal Civil. -----

i) **INFORME PERICIAL:** En este estado presentes los Peritos Felix Juan Flores Rojas, dijo que se ratificaba en el contenido y firma de su Dictamen Pericial, que obra a folios 296 a 300, siendo sus conclusiones las siguientes: "1.- Que la oficina del área funcional no estructurada de apoyo y coordinación a los proyectos especiales y

PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

[Handwritten signatures and stamps]

337
Asesor
Bento
316
Juez
Luz

EL JUZGADO: par que el perito aclare en cuanto al primer objeto de la realización de la pericia el método que habría seguido a efecto de la conclusión que presente o al juzgado inherente a que no se habría hecho ninguna codificación al proyecto primigenio. Manifestó que no habrían tenido otra forma de absolver dicho cuestionamiento mas que con la consulta a la persona encargada quien le refirió que no podría dar la respuesta por escrito. Para que el perito precise si no existe documentalmente información del proyecto que puedan cotejar para dar un informe al juzgado respecto de la primera pregunta. Manifestó que si existe que son los proyectos de construcción, de vías, estructural y construcción, en realidad viene hacer todo un solo, refiriendo adecua que cotejo con la modificación de trazos de **no existir dicha modificación no hubo objeto a tal cotejo, precisa que el plano que obra en autos si corresponde al trazo original de la construcción del trazo vial interconectora, a la pregunta en que sustenta lo indicado manifiesta que solo obra un proyecto y que obra en autos hasta la fecha del informe.** A la pregunta si ha procedido a cotejar la información referente al proyecto que obra en autos con los documentos que deben obrar en los archivos de la de demandada efecto de aseverar que se tratan de los mismos, manifestó que no aclarando que han llevado los planos a la institución demandada en las que se les refirió que era el único proyecto que existe , en este estado la perito Luz Marina Lima Vargas reitera que llevaron el plano a la entidad demandada donde se les refirió que correspondía al proyecto. -----

ii) **DOCUMENTOS:** El juzgado merituará la prueba instrumental admitida como medio probatorio, al momento de expedir resolución final.-----

iii.- TESTIMONIALES

1.- DE TERESA CANO DE BALLÓN: identificado con DNI 29273730, de nacionalidad peruano, provincia de Arequipa, de ocupación su casa, domiciliado en Alianza 102 del distrito de Alto Selva Alegre; con 62 años de edad, el señor Juez le hizo saber los alcances implicancias y consecuencias de su declaración conforme a los artículos 371 y 409 del Código Penal; asimismo contesto: que no es pariente, que no tiene amistad o enemistad con ellos, tampoco tiene interés en el resultado del proceso, no tiene ningún vinculo como acreedor o deudor; ni como empleador ni como empleado; preguntado conforme al interrogatorio del folio cincuenta y ocho, que en este acto se abre, sella y rubrica el magistrado, el mismo que consta de un folio; **CONTESTO: A LA PRIMERA:** Que, si. **A LA SEGUNDA:** Que, es verdad **A LA TERCERA:** Que, es verdad. **A LA CUARTA:** Que, si estuvo presente. **A LA QUINTA:** Que, también estuvo presente. **A LA SEXTA:** Que, es verdad. **A LA SEPTIMA:** Que, es verdad. **A LA OCTAVA:** Que, es verdad. **A LA NOVENA:** Que, es verdad. **A LA DECIMA:** Que, es verdad que estuvo. **A LA DECIMA PRIMERA:** Que, es verdad e incluso hizo una

PODER JUDICIAL
COMISION DE INVESTIGACIONES
Juez
Luz

pregunta si afectaba su casa y le respondió que afectaba una parte y que tenía que comprarse toda su propiedad. **A LA DECIMA SEGUNDA:** Que, si reiterando lo precisado en la pregunta anterior que se le hizo. El abogado de la parte demandante formula la siguientes pregunta para que diga la declarante si el referido doctor Coahuila la llevó alguna a vez a algún terreno para ofrecérselo en calidad de permuta por su propiedad. Manifestó que en circunstancias de la salud deteriorada de su señora madre aproximadamente a mediados del 2009 refería al doctor Coahuila que aceptaría la propuesta de permuta solo en el caso que le dieran una casa con las condiciones necesitada por la declarante y familia habiéndola conducido a unos inmueble de cerro colorado en I acula se construía un complejo habiendo indagado dicho doctor le refirió que eran muy caros no habiéndolo vuelto a ver nunca mas, que hubo otra propuesta hacia el cono norte que no fue aceptada , ninguna pregunta adicional por el abogado. -----

33.8
sección
veinte y
ocho
317
veinte y
siete

2.- DE JULIA CALDERON SIVINCHA: identificado con DNI 29237632, de nacionalidad peruano, provincia de Arequipa, de ocupación su casa, domiciliado en Av. Rosevel 100 Graficos del distrito de alto Selva Alegre; con 47 años de edad, el señor Juez le hizo saber los alcances implicancias y consecuencias de su declaración conforme a los artículos 371 y 409 del Código Penal; asimismo contesto: que no es pariente, que no tiene amistad o enemistad con ella, tampoco tiene interés en el resultado del proceso, no tiene ningún vinculo como acreedor o deudor; ni como empleador ni como empleado; preguntado conforme al interrogatorio del folio cincuenta y ocho, que en este acto se abre, sella y rubrica el magistrado, el mismo que consta de un folio; **CONTESTO: A LA PRIMERA:** Que, si conoce. **A LA SEGUNDA:** Que, si es verdad. **A LA TERCERA:** Que, si estuvo. **A LA CUARTA:** Que, es verdad. **A LA QUINTA:** Que, si estaban refiere que a todos los llamaron. **A LA SEXTA:** Que, es verdad. Ninguna pregunta adicional por el abogado de la parte demandante.-----

EL JUZGADO: Para que la declarante precise en que circunstancias conoce de las preguntas realizadas, refiere la declarante que le consta por que donde vive también le afectaba toda la casa porque viven la Av. Rosevel 100 graficos, el gobierno regional los cito mediante documento indicándoles que iba a ver reunión, manifiesta que hubo otras reuniones en su casa donde asistieron todos lo vecinso y se reunieron con los doctores y una de ella un doctor Copa

3.- DE ALVARO ALFREDO LLERENA AMES: Que al no encontrarse presente no pudo actuarse dicho medio probatorio, y se valorara su conducta conjuntamente con los demás medios probatorios. -----

PODER JUDICIAL
Corte Superior de Justicia de Arequipa
Cecilia Chacón Escudero
Jueza (S)

[Handwritten signature]

números 23394 de fecha catorce de mayo del dos mil nueve, registro número 31602 de fecha veintiséis de junio del dos mil nueve, registro número 34563 de fecha dieciséis de julio del dos mil nueve y registro número 37528 de fecha seis de agosto del dos mil nueve. **No estando presente la parte demandada no se puede actuar dicho medio probatorio.** -----

340
Reciente
cuanto
319
Reciente
Reciente

iv) RECONOCIMIENTO:

a) El reconocimiento que efectuara en su contenido y firma ingeniero Alvaro Alfredo Llerena Ames de la tasación de fecha catorce de abril de dos mil nueve que elaboro a solicitud y cuenta del demandado Gobierno Regional de Arequipa del inmueble de propiedad de los demandantes ubicada en la manzana cuatro, lote veintiséis de la urbanización Alto Selva Alegre del distrito de Alto Selva Alegre. **No pudo actuarse dicho medio probatorio por no encontrarse presente la parte.** -----

b) El reconocimiento que deberá efectuar el demandado por intermedio de su Gerente de Planificación o autoridad competente del Gobierno Regional de Arequipa del plano que obra en autos, donde se encuentra el trazo original del Proyecto de Construcción de la Vía Troncal Interconectora de los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado donde se encuentra el inmueble de propiedad de los demandantes. **No pudo actuarse dicho medio probatorio por no encontrarse presente la parte.** -----

v) INFORMES

a.- El informe que deberá emitir la Gerencia Regional de Infraestructura del Gobierno Regional de Arequipa sobre si existe una oferta formal que cumpla con los requisitos de la Ley General de Expropiaciones, para adquirir la propiedad de los demandantes vía expropiación, para lo cual cumpla la Especialista Legal con faccionar el oficio correspondiente. -----

III.- INTERVENCIÓN ORAL DE LOS ABOGADOS: No siendo su estado no procede.--

IV.- EXPEDICIÓN DE LA SENTENCIA: Habiendo precluido las etapas procesales, el Juzgado comunica a la parte presente que el presente proceso aún no se encuentra expedito para ser sentenciado, por cuanto aún no se tiene a la vista el informe admitidos en autos, el que una vez remitido a este Despacho, se llamará los autos al Despacho para sentenciar. -----

SE REQUIERE a la parte demandante, para que cumpla con gestionar la notificación de la presente acta a la parte inasistente. -----

Con lo que concluyó, leída que les fue, se ratificaron y firmaron después del señor Juez en señal de conformidad; doy fe. -----

JUDIC. MUNICIPAL
M. G. GONZALEZ DE CASTAÑEDA DE AREQUIPA
Jueza (S)

Fernando G. de Ballón

[Signature]

[Signature]

- **FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil - MCII



Handwritten notes and signatures in the top right corner.

EXPEDIENTE Nro. : 01254-2011-0-0401-JR-CI-07
 DEMANDANTE : FAUSTINO FEBRES FLORES Y OTRA
 DEMANDADO : GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA
 MATERIA : INDEMNIZACIÓN
 ESPECIALISTA : GLENDA CARDENAS ENCHUÑA
 RESOLUCION Nro. : 040

SENTENCIA NÚMERO: 070 - 2014

**AREQUIPA, DOS MIL CATORCE
DIECISÉIS DE JUNIO.-**

Puesto a despacho en la fecha; **VISTOS:** La demanda que obra a fojas sesenta y siguientes, interpuesta por don **FAUSTINO FEBRES FLORES** y doña **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES**, en contra del **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, con emplazamiento del Procurador Público del Gobierno Regional, pretendiendo que el demandado cumpla con pagarle la suma de S/. 1 421,661.40 (Un millón cuatrocientos veintiún mil seiscientos sesenta y uno punto cuarenta Nuevos Soles), por daños y perjuicios ocasionados a consecuencia de la creación dolosa de falsas expectativas e incumplimiento de contrato de compra de inmueble de propiedad, con el siguiente detalle: **a)** S/. 404,009.00 (cuatrocientos cuatro mil nueve Nuevos Soles), por concepto de daño emergente; **b)** S/. 585,592.50 (quinientos ochenta y cinco mil novecientos cincuenta y dos punto cincuenta Nuevos Soles), por concepto de lucro cesante; **c)** S/. 270,000 (doscientos setenta mil Nuevos Soles), por concepto de daño moral; y **d)** S/. 161 699.90 (ciento setenta y un mil seiscientos noventa y nueve punto noventa Nuevos Soles), por concepto de intereses. La demanda se realiza en mérito a los siguientes fundamentos: -----

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA PRETENSIÓN: Que, la demandada a través de su representante, Juan Coaguila López, se apersono a la casa de los recurrentes ubicado en la Manzana 4, Lote N° 26 de la Urbanización Alto Selva Alegre, Distrito de Alto Selva Alegre, Provincia y Departamento de Arequipa, a fin de comunicarles que la construcción de la vía troncal de interconexión entre los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Cayma y Cerro Colorado estaba proyectada para pasar por su propiedad y consecuentemente les ofreció comprarla; a fines del mes de octubre el señor Juan Coaguila convocó a varios vecinos de la zona a una reunión, allí se explicó ampliamente el ofrecimiento de la entidad demandada, esto es, comprar los inmuebles que se encontraban dentro del trazo de la vía troncal de interconexión entre los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Cayma y Cerro Colorado. En el mes de noviembre del año dos mil nueve los representantes de la demandada (Juan Coaguila López, y Angélica Alarcón) procedieron a realizar una oferta formal para comprar la propiedad de los recurrentes a un precio equivalente al valor de la **tasación justipreciada del inmueble más una compensación por gastos de traslado ascendiente al 10 % del valor tasado.** Con fecha veinte de noviembre del año dos mil nueve, el gobierno regional de Arequipa convocó a los demandantes junto a sus vecinos a una reunión que se llevó a cabo en el local social del alto selva alegre, en esta reunión explicaron el proyecto, ratificaron y confirmaron todo lo ofertado por Juan Coaguila López y Angélica Alarcón. Con fecha catorce de abril del año dos mil nueve por solicitud y cuenta del Gobierno Regional de Arequipa se efectuó la tasación de propiedad de los demandantes arrojando un valor de US\$ 158,500.00 a S/. 3.15 dólar al catorce de abril del año dos mil nueve, lo que hacía un total de S/. 499

Vertical stamp on the left margin:
 Carlos Enrique Pomaño Guevara
 JUEZ 7mo. Juzgado Civil
 Oficina Corporativa Civil

Vertical stamp on the left margin:
 Glenda María Cardenas Enchuña
 Especialista Legal
 Séptimo Juzgado Civil



CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil - MCII

Handwritten notes and signatures in the top right corner.

275.00 (cuatrocientos noventa y nueve mil doscientos setenta y cinco nuevos soles) a lo que se sumaría el 10 % de dicho valor tasado por compensación, siendo, en consecuencia, el precio de compraventa ofrecido por la demandada de S/ 549 202.50 (quinientos cuarenta y nueve mil doscientos dos con 50/100), los demandantes estando de acuerdo con dicho precio consintieron y aceptaron vender su propiedad. Es así que con fecha catorce mayo del año dos mil, nueve los demandantes suscribieron una carta preparada por Juan Coaguila y Angélica Alarcón, según formato preestablecido, dirigida al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa: en la cual los demandantes manifestaron: conocer el trazo de la vía, que su inmueble se encuentra dentro del trazo, que sabían que debían transferir su inmueble, que manifestaban su apoyo al proyecto. Que, a efectos de la correspondiente elaboración de la escritura de compraventa se requirió a los demandantes que entregaran la declaración jurada de autoevaluó y el recibo de pago del impuesto predial del íntegro del año dos mil nueve, posteriormente los demandantes accedieron en conformidad con los extremos de la minuta presentada por el ingeniero Ocharán y solo estaba pendiente de que se les comunicara el día y hora para apersonarse a la notaría para la suscripción y consumación de la traslación de dominio y pago del precio pactado. Refieren que ante el perfeccionamiento del contrato de compraventa de la casa con el Gobierno Regional de Arequipa en virtud del documento de aceptación y consentimiento correspondiente, los demandantes procedieron a cerrar y liquidar el negocio de panadería que tenían en el inmueble, vendieron todas sus maquinarias y equipos de panificación, buscaron otra casa para comprarla, alquilaron un inmueble para el depósito de sus bienes muebles. Que, con relación a la compra de otro inmueble, los demandantes procedieron a concretar la compra del inmueble ubicado en la urbanización los Claveles B-6 del distrito de Yanahuara mediante contrato de compraventa con **arras de retractación** por un valor de \$ 120.000.00 (ciento veinte mil dólares americanos). En vista que la entidad demandada no cumplía con la suscripción de la transferencia y pago del precio del inmueble y ante el compromiso de los demandantes de comprar el inmueble ubicado en el Distrito de Yanahuara se vieron obligados a efectuar los primeros dos pagos y parte del tercero con el íntegro de sus ahorros; en vista que los demandantes estaban obligados a cancelar el precio del inmueble que habían comprado para trasladarse y no teniendo medios económicos para hacerlo, los hijos de estos acudieron en su ayuda y a través de préstamos lograron cancelar el precio del inmueble que se vieron obligados a comprar. En tal orden de hechos los demandantes remitieron una carta dirigida al presidente del gobierno regional de Arequipa, haciendo un breve correlato de los hechos ocurridos, solicitándole se sirva dar una respuesta escrita; sin embargo nunca se dio respuesta a dicha carta. Actualmente los demandantes tienen una deuda ascendiente a US\$ 75 237.00 con sus hijos. Finalmente, con fecha diez de setiembre del año dos mil diez los demandantes invitaron a conciliar a la al presidente y al Procurador del Gobierno Regional de Arequipa, a fin de llegar a un acuerdo armonioso con relación a su propiedad y a los daños ocasionados; sin embargo dicha conciliación fracaso porque el Procurador Público del Gobierno Regional de Arequipa carecía de facultades para disponer del derecho materia de conciliación.-

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA PRETENSIÓN: Se ampara en lo dispuesto por el

Carlos Enrique Polanco Gutiérrez
 JUEZ 7mo. Juzgado Civil
 Médula Corporativo Civil II
 Especialista Legal
 Séptimo Juzgado Civil
 Gladys Inés Cardenas Escalante



CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil - MCII

Handwritten notes and signatures in the top right corner.

Vertical text on the left margin: Campos Enrique Polanco Villarroz, JUEZ 7mo. Juzgado Civil, Módulo Corporativo Civil II

artículo 1318, artículo 1321, artículo 1322, artículo 1351, artículo 1353, artículo 1362, artículo 1373, artículo 1529 del Código Civil.-----

Mediante Resolución uno - dos mil once, obrante a fojas ochenta y tres, se resuelve admitir a trámite la demanda interpuesta, en los términos que se precisan.-----

A fojas noventa y tres, se apersona a proceso el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA** representado por su procuradora publica a cargo de los asuntos judiciales del Gobierno Regional de Arequipa **LUZ AMPARO BEGAZO DÁVILA**, quien procede a contestar la demanda negándola en todos sus extremos, expresando los siguientes fundamentos:-----

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACIÓN: Precisa que el Gobierno Regional al

decidir la ejecución del proyecto "Puente Chilina" y establecer el trazo de las vías que lo integraban se dispuso la difusión del mismo entre propietarios que pudieran encontrarse involucradas dentro del trazo propuestos. Que, respecto al tema de expropiaciones era necesario dejar entre los propietarios de los inmuebles afectados claramente establecidos que ella pasaría por un proceso de conversaciones, tasaciones, oferta por parte del gobierno regional, por lo que la transferencia se efectuaría si ellos estaban de acuerdo, pues de lo contrario se iniciaba un proceso judicial de expropiación. Es en este contexto el gobierno regional dispone que se inicien labores técnicas y legales. A efectos de precisar montos presupuestales se realizaron tasaciones en los inmuebles cuyos propietarios permitieron el ingreso, tales tasaciones servirían para elaborar el estimado de gastos por fines de expropiación dentro del proyecto; a fin de tener un registro exacto de los propietarios que oportunamente transferirían su propiedad se elaboraron cartas tipo, en las cuales los propietarios deberían manifestar, su conocimiento del proyecto y de que su ejecución los obligaría a transferir sus inmuebles, así como su apoyo al proyecto. **Con fecha veintisiete de mayo del año dos mil nueve, el Gobierno Regional de Arequipa, remite al congreso de la republica la solicitud de emisión de la ley autoritativa, que permita la expropiación de inmuebles afectados por tratarse de un proyecto de necesidad pública. Es así que con fecha nueve de noviembre del año dos mil nueve se publica la Ley 29434, que autoriza el inicio de expropiaciones. Esta ley en concordancia con la Ley 27117, establece el procedimiento a seguir para adquirir inmuebles por la vía de la expropiación, el cual se ha seguido para la Construcción del Puente Chilina. Señala que este procedimiento se inició cuando el Gobierno Regional de Arequipa, con fecha veintitrés de diciembre del año dos mil doce emitió la Resolución Ejecutiva Regional N° 910-2009-GRA/PR, a través de la cual, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 29334 y en la ley N 27117, Ley General de Expropiaciones, se cumplió con identificar provisionalmente los inmuebles que podrían ser afectados con el trazo de la vía, dentro de las cuales no se encuentra el predio de propiedad de la parte demandante. Que, respecto a la oferta que menciona la parte demandante, si bien es cierto, se sostuvieron conversaciones nunca existió oferta alguna que cumpliera con los requisitos legales en materia expropiataria. Señala que respecto de las declaraciones juradas presentadas por la parte demándate, estas no acreditan la existencia de una relación jurídica de naturaleza bilateral. Finalmente señala que de lo antes expuesto se evidencia que el Gobierno Regional de Arequipa nunca efectuó una oferta formal o verbal de compra de inmueble.**-----

3

Vertical text on the left margin: Glencis María Cárdenas Estrada, Especialista Legal, Séptimo Juzgado Civil



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil - MCII

Handwritten signature in Arabic script



Handwritten signature and notes

Esp. Empero - Séptimo Juzgado Civil II

Esp. Empero - Séptimo Juzgado Civil II

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA CONTESTACION: Se ampara en lo dispuesto por el artículo 424, artículo 425 del Código Procesal Civil; Ley N° 29434, Ley que declara de necesidad pública la ejecución del proyecto de inversión constructiva vía troncal Interconectora de los Distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma, Cerro Colorado de la Provincia de Arequipa; Ley N° 27117, Ley General de Expropiaciones.-----

Mediante resolución número dos - dos mil once, a fojas noventa y nueve, se resuelve admitir a trámite la contestación de la demanda efectuada.-----

SANEAMIENTO PROCESAL: Mediante Resolución siete - dos mil once, obrante a fojas ciento treinta y seis, se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida y en consecuencia **saneado** el proceso, precluyendo toda petición sobre la referida relación procesal en los seguidos sobre Indemnización.-----

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS: Que mediante resolución número trece - dos mil doce, obrante a fojas ciento sesenta y siete y siguientes, se fijan los puntos controvertidos siguientes: **a)** Establecer la existencia de una conducta antijurídica, daño, nexó causal y factores de atribución que determinen la existencia de responsabilidad contractual respecto del demandado; **b)** determinar si como consecuencia la parte demandada está obligada a pagar a favor de la parte demandante la suma de un millón cuatrocientos veintiún mil seiscientos sesenta y uno con 40/100 nuevos soles, por concepto de indemnización de daños y perjuicios, así como el pago de intereses legales generados. --

ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS: Mediante resolución número trece- dos mil doce, obrante a fojas ciento sesenta y siete, se resolvió admitir los medios probatorios ofrecidos por las partes.-----

ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS: A fojas trescientos veinte tres y siguientes, se realizó la Audiencia de Pruebas, actuando los medios probatorios admitidos en el orden indicado por el Código Procesal Civil.-----

ACTUACIONES PROCESALES RELEVANTES: Mediante Resolución treinta y cinco, de fojas cuatrocientos cuarenta y ocho, la Primera Sala Civil, dirimió competencia a favor del Juez del Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil.-----

Siendo su estado, se procede a emitir Sentencia. **CONSIDERANDO:**-----

PRIMERO: Que la obligación de indemnizar los daños y perjuicios dentro de la responsabilidad civil (comunes para la responsabilidad civil contractual y extracontractual) tiene cuatro supuestos para su constitución: **a)** Conducta antijurídica, **b)** Daño, **c)** Relación de causalidad, y **d)** Factor de atribución; sobre el análisis del caso materia de litis, se determinará la existencia de los mencionados presupuestos y si en consecuencia corresponde que los demandados cumplan con indemnizar en forma solidaria los daños y perjuicios que reclama el demandante. Se debe tener presente que el demandante pretende el pago de la suma de S/. 1 421,661.40 (Un millón cuatrocientos veintiún mil seiscientos sesenta y uno punto cuarenta Nuevos Soles), por concepto de daños y perjuicios ocasionados por el demandante, con el siguiente detalle: **a)** S/. 404,009.00 (cuatrocientos cuatro mil nueve Nuevos Soles), por concepto de daño emergente; **b)** S/. 585,592.50 (quinientos ochenta y cinco mil novecientos cincuenta y dos punto cincuenta Nuevos Soles), por concepto de lucro cesante; **c)** S/. 270,000 (doscientos setenta mil Nuevos Soles), por concepto de daño moral;



CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil - MCII

476
causante
sentencia
CP



476
causante
sentencia
CP

y d) S/. 161 699.90 (ciento setenta y un mil seiscientos noventa y nueve punto noventa Nuevos Soles), por concepto de intereses. -----

SEGUNDO: Que, según lo dispuesto por el artículo 188 del Código Procesal Civil, los medios probatorios aportados por las partes al proceso tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, reconociendo en principio, que la carga de la prueba es para la parte que alega un hecho, tal como lo dispone el artículo 196 de la norma procesal precitada, teniendo presente que si bien se valoran de manera conjunta todos los medios probatorios, de manera razonada, en la sentencia solamente se expresarán las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión a la que se arribe. -----

TERCERO: Que, conforme a los puntos controvertidos del proceso y los hechos de la demanda, **la conducta antijurídica** de la parte demandante consistiría en dos acciones, la primera **crearle falsas expectativas al señalar que le comprarían un inmueble y la segunda, al incumplimiento del pago en el precio acordado por el bien.** Es importante precisar que ello tendría su origen en la libre negociación entre las partes, sobre la compraventa de un bien, por el que pasaría una obra pública que programó desarrollar el demandado; este detalle es importante porque más allá si es que el puente a ser construido afecta un área o no, lo relevante en este proceso es determinar si las partes se pusieron de acuerdo o no para **celebrar la compraventa de un inmueble o hicieron las negociaciones,** que pese a no llegar a un acuerdo, generaron falsas expectativas en los demandantes. Como consecuencia de lo anterior, la conducta antijurídica de la demandada consistiría en dos hechos: **1) Incumplir un contrato celebrado;** o **2) no continuar la negociación sobre la compraventa de un bien,** pese a los acuerdos existentes entre las partes. -----

3.1 Existencia o no de un contrato celebrado: El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. El Art. 1359 del Código Civil señala que solamente existe contrato, cuando las partes se han puesto de acuerdo en todas las estipulaciones, aun cuando tengan discrepancias secundarias. Los demandantes, conforme se aprecia a fojas diecinueve, remitieron una carta aceptando la valorización del predio que venderían al demandado, señalando que aceptan el adicional del diez por ciento del justiprecio que habría ofrecido el demandante. Han referido que en todo momento se pusieron de acuerdo con el abogado y/o asesores del Gobierno Regional, pero no obra medio probatorio suficiente que establezca que se pusieron de acuerdo entre la persona autorizada por Ley, es decir un acuerdo arribado con el Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, conforme lo señala el **Art. 21, inciso g) de la Ley 27867.** No se acredita en el proceso que ni los abogados del demandado ni asesores, ni jefes de proyectos, tuvieron facultades para la adquisición de un predio y disposición del pago de un precio, **razón por la cual no existe contrato de compraventa incumplido.** Tampoco se acredita la elaboración de una minuta ingresada a la notaría con el contenido del contrato de compraventa (afirmación de fojas sesenta y dos). Finalmente, la respuesta a la decimoprimer pregunta del pliego de fojas trescientos treinta y dos y treinta y tres, efectuada por la testigo, doña Teresa Cano de Ballón, en la que afirma que el Presidente del Gobierno Regional se disculpó por

Carlos Enrique Polanco Guzmán
JUEZ 7mo. Juzgado Civil
Módulo Corporativo Civil II

Carolina María Cárdenas Eshuñita
Especialista Legal
Séptimo Juzgado Civil

5

**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil - MC11



U.A.T
celebrado
25

U.A.T
celebrado
25

la demora en concretar la compraventa de la propiedad de las demandantes y que le harían el desembolso del dinero, no permite formar convicción de la existencia de la compraventa, al no poder cotejarse con otros medios probatorios que permitan llegar a tal conclusión.

Sin perjuicio a lo anterior, si se hubiera celebrado contrato válido, la presente demanda versaría sobre el cumplimiento de prestación debida (pago de precio) e indemnización de daños y perjuicios derivados de la ejecución tardía o sobre resolución por incumplimiento de prestación debida e indemnización de daños y perjuicios derivados de la no ejecución de prestación. Como se aprecia se trata de una demanda sobre indemnización, sin exigencia de cumplimiento y/o resolución alguna.

3.2 **De las negociaciones previas:** Sobre este extremo sí se forma convicción de existir una conducta antijurídica de parte de los demandados, quienes no habrían negociado bajo el principio de la buena fe, es decir que han incumplido lo establecido por el Art. 1362 del Código Civil, puesto que sin tener las autorizaciones correspondientes iniciaron un proceso de negociación con los demandantes creando en ellos la falsa expectativa de que estaban en condiciones para adquirir el inmueble. Conforme lo señala Diez Picazo "las negociaciones preparatorias de un contrato se inician por una parte invitando a la otra a entrar en otros acerca de un determinado negocio. Este hecho y los actos posteriores que al respecto se vayan sucediendo, todos enfilados a la formación de la voluntad contractual, no constituye, como ya se ha dicho, actos jurídicos ni tampoco generan efectos del mismo orden, pero, sin embargo, los sujetos de dichas conversaciones sí que asumen deberes de comportamiento mientras contraten, cuales son los de actuar correctamente en relación a la otra parte que interviene en la negociación, observando las pautas que configuran el principio de la buena fe, cuyo principio informa, con carácter general, el ejercicio de todos los derechos ... Al propio tiempo, las partes negociadoras vienen compelidas, también, a la negociación, de confianza, confidencialidad, deberes de no negociar con terceros, al tiempo y mientras duren las conversaciones preparatorias del negocio, así como de aquellos otros comportamientos tendentes a evitar que se cause algún perjuicio a la otra parte". La doctrina señala que en plenas negociaciones tampoco es obligatorio llegar a un acuerdo, porque no se puede obligar a otra persona a celebrar un contrato que no desea; sin embargo, si dicha conducta ocasiona un daño por la expectativa de la celebración, dicho daño debe ser reparado. El solo hecho de retirarse de una negociación sólo origina responsabilidad cuando el comportamiento de quien se retira es reprobable (no por retirarse, sino por la confianza y expectativa de la otra parte) y causa daño al otro. En el caso de autos, se forma convicción de que los demandantes creyeron en que se celebraría el contrato de compraventa de su bien, siendo prueba de ello, la adquisición de un nuevo predio (fojas quince a dieciocho y veintidós y siguiente). Las cartas notariales remitidas al Gobierno Regional, sin respuesta, acreditan que bien el Gobierno Regional, a través de su Presidente pudo indicar que no seguirían adelante en las negociaciones (fojas diecinueve a veintiuno y veinticuatro a veintiséis), lo que se

Sanior Emilia Polanco Gutiérrez
JUEZ 7mo. Juzgado Civil
Módulo Cooperativo Civil

Carolina Cárdenas Espeluña
Especialista Legal
Séptimo Juzgado Civil



Carlos Enrique Polanco Gutierrez
 JUEZ 7mo. Juzgado Civil
 Módulo Corporativo Civil III

**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
 JUDICIAL DE AREQUIPA**

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil - MCIT

4579
 479
 479

corroborar con las declaraciones testimoniales que obran a fojas trescientos treinta y dos a trescientos treinta y cuatro, actuadas a fojas trescientos treinta y siete y siguiente. --

Las pericias explicadas en audiencia de fojas trescientos treinta y cinco, permiten formar convicción sobre que el trazado del puente Chilina requería de la compra o expropiación del predio de los demandantes; lo que permite reforzar el convencimiento que los demandantes creían firmemente que les comprarían su inmueble. -----

De lo anterior, se puede concluir que, la conducta antijurídica de la demandada consistió en crear falsas expectativas a los demandantes sobre la compra de su propiedad, lo que los hizo incurrir en gastos. Falta determinar si esa conducta originó o no daños indemnizables a los demandantes. -----

CUARTO: Que una conducta antijurídica en la responsabilidad civil, tiene como base el principio universal de "*neminem laedere*", es decir no realizar actos que dañen a otro tengan o no una relación jurídica obligacional, cuando una persona realiza un hecho que daña a otra persona, nace la obligación de indemnizarlo. En el caso de autos, se ha petitionado la indemnización de daños patrimoniales y daños extra patrimoniales, que deben ser analizados dentro de un nexo causal directo, es decir, si los daños ocasionados a los demandantes se derivan de manera directa de la creación de falsas expectativas. Se precisa que se está haciendo referencia al **nexo causal** de la responsabilidad obligacional, por ser el aplicable en los casos de responsabilidad precontractual (en la responsabilidad extracontractual el nexo causal es el adecuado), y este caso configura así, pues tal como se afirmó se indicó en el considerando anterior, al no celebrar un contrato de compraventa, luego de iniciar las negociaciones y crear expectativas en los demandantes que así sería. -----

QUINTO: Que con relación al **daño y/o perjuicio sufrido**, para ser indemnizable, debe ser cierto y tiene que estar acreditado en el proceso, el daño eventual o hipotético ("*pudo haberse ganado*") no es indemnizable y se caracteriza por una probabilidad carente de conexión lógica; la pérdida de chance, otro tipo de daño patrimonial, es indemnizable, pues existe no un daño directo pero sí una relación lógica con un daño futuro. Los demandantes sostienen que el daño es cierto y comprende tres rubros: -----

5.1. El primer daño reclamado, es el **daño emergente** (menoscabo de su patrimonio), el que configuran de tres maneras. Señalan que el **primer extremo del daño emergente** se configura por haber comprado un inmueble a terceras personas para mudarse una vez que vendan la casa ya referida al Gobierno Regional de Arequipa. En este extremo la demanda es infundada, pues si bien han pagado un precio para adquirir un inmueble, éste ha pasado a ser propiedad de los propios demandantes, es decir que no pueden pretender se les indemnice alegando que han sufrido un daño en su patrimonio, cuando éste está intacto, es decir que si bien han pagado un dinero (salida de dinero de su patrimonio), son propietarios de un nuevo bien (ingreso de inmueble al patrimonio), por lo que el patrimonio de los demandantes es el mismo. Cuando pagan un precio para adquirir una vivienda que será para ellos y que la disfrutarán (y/o disfrutan), pero que está dentro de su patrimonio; no existe daño emergente por el valor del nuevo bien comprado; es decir, **no existe un menoscabo patrimonial**. El **segundo extremo del daño emergente** (diez mil setecientos cincuenta Nuevos Soles), consiste en gastos no

Alfonso Cardenas Eschúña
 Especialista Legal
 Séptimo Juzgado Civil



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil - MCII

458
479
ceca
ceca
ceca
ceca

Carlos Enrique Polanco Gutierrez
JJEZ Tmo. Juzgado Civil
Módulo Corporativo Civil II

6

acreditados en este proceso y que además son para **propio beneficio de los demandantes** (Ejemplo reposición de cocina, cortinas, muebles de sala, etc. La declaración jurada de fojas treinta y uno, haría prever que los gastos fueron hechos en la casa que venderían al Gobierno Regional, empero ello carece de sentido porque no necesitan poner cortinas nuevas a una casa que será demolida, por lo que se asume que dichos gastos son para la casa que adquirió). El tercer y último extremo (dieciséis mil setecientos setenta y seis Nuevos Soles). **consiste en gastos sobre los cuales no se forma convicción**, al estar solamente en declaraciones juradas efectuadas por el propio demandante don Faustino Febres Flores (fojas treinta y uno y treinta y dos). La carga de la prueba es de quien afirma un hecho y su finalidad es la de producir convicción en quien juzga. Cuando uno hace una afirmación sobre lo expuesto en su demanda, no crea un documento idóneo que permita formar convicción alguna. -----

5.2. Con relación **al lucro cesante**, entendido éste como lo dejado por percibir, también es **infundado el extremo por lo siguiente**: Con relación al precio de venta del inmueble, tal como se ha formado convicción, **no existe precio a ser pagado, por no formarse convicción sobre la celebración del contrato**. **Se reitera que solamente se creó una expectativa en los demandantes**. Con relación a la pérdida de ingresos por panadería, no se presenta medio probatorio que permita formar convicción sobre el mismo (como lo sería licencia de funcionamiento, declaraciones del Régimen Único Simplificado o Régimen General del Impuesto a la Renta). La declaración del hijo de los solicitantes (fojas treinta y tres), no es suficiente, primero porque es una declaración no sustentada en medio probatorio alguno y en segundo lugar, **porque el propio declarante señala que vive en Huancayo, Junín y no acredita que efectivamente administraba el negocio familiar, en provecho de la propia familia**. Con relación a la imposibilidad de arrendar los cuatro departamentos que existen en el inmueble, las actas de conciliación que obran entre fojas treinta y cuatro a cuarenta y cinco, permiten formar convicción de que los demandantes pueden arrendar los departamentos de su propiedad. De manera adicional, **no presentan medios probatorios sobre contratos en los que estaban arrendados, que percibían rentas y que ante la perspectiva de enajenar dichos bienes, concluyeron contratos o dejaron de celebrar contratos**. Los jueces para dictar un fallo, no tienen que suponer la existencia de un daño patrimonial, sino que formar convicción sobre los medios probatorios que las partes presenten para ello. -----

La parte ha presentado a fojas trescientos noventa y seis, una carta de una empresa Edificasa en la que desisten de la oferta de compra de inmueble, **sin embargo dicha carta es de fecha posterior a la demanda y además se refiere a una oferta que no aceptaron los propios demandantes en tiempo oportuno, dando la oportunidad a que la empresa ofertante se desista de su propuesta** (conforme al Art. 1382 del Código Civil, la oferta obliga al ofertante en sus propios términos). **Los demandantes refieren que ello prueba daños sufridos por la probabilidad o incertidumbre de la realización de una obra pública que afecte el bien, pero los daños derivados de la ejecución de una obra pública no son la causa petendi de este proceso, sino el incumplimiento y creación de expectativas en la negociación para un acuerdo futuro**. -----

Carolina Carreras Eschuna
Especialista Legal
Séptimo Juzgado Civil



CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil - MCII

450
decepcion
480
acaf...
...

Carlos Enrique Polanco Gutiérrez
JUEZ Titular Juzgado Civil
Módulo Corporativo Civil II

5.3. Con relación al daño moral (extrapatrimonial), señalan que éste se debe al traslado a otro inmueble, pues se vieron obligados a desocuparlos, además de las intranquilidades sufridas. Con relación a la desocupación del inmueble, **téngase presente que es el propio demandante quien afirma estar de acuerdo con vender su propiedad (fojas catorce), por lo que el argumento del daño sufrido por desocupación, es totalmente contradictorio a los hechos expuestos en la demanda, en los que señalan haber arribado a un acuerdo consensual.** Los demandantes si bien es cierto tenían su vivienda en un área en el que se desarrollaría una obra pública, afirman que aceptaron de mutuo acuerdo y prueba de ello son las reiteradas comunicaciones que remitieron al Gobierno Regional, instándoles a que cumplan, por lo que no existe un daño moral. Con relación a las intranquilidades sufridas, estas son evidentes, pues personas de las edades de los demandantes (cerca a los noventa años de edad), ajenas a problemas judiciales, que actúan de buena fe, comprando inclusive un bien para mudarse, sufren por estar de manera continua reclamando se cumpla con lo que se estaba aún negociando. **Tal como se ha señalado el Gobierno Regional bien pudo, ante la remisión de las cartas notariales, precisar que no existiría contrato o que no se compraría el bien o que se tomaría otro tiempo o cursar cualquier comunicación que permita saber a los demandantes si las conversaciones continuaban o continuarían.** La actitud de la demandada afecta la salud de los demandantes, no siendo necesario probar el pesar de la persona, pues es consecuencia natural. Al formarse convicción de la existencia del daño moral, corresponde, en aplicación del Art. 1332 del Código Civil, a ser fijado de manera equitativa, porque su monto cierto no se ha probado. En el presente caso, se estima que la reparación por este concepto no es la suma reclamada por improbada, sino que asciende a la suma de **treinta mil Nuevos Soles.** Se llega a esta cantidad teniendo en cuenta la edad de los demandantes, el periodo de angustia sufrido, los continuos reclamos inatendidos, comunicaciones sin respuesta, así como el deber de las autoridades públicas de negociar de buena fe. - - - - -

5.4. Con relación al daño moral indirecto ocasionado a los hijos de los demandantes, que el demandante señala en la aflicción de éstos, no es indemnizable. La doctrina señala que un daño moral es directo cuando se lesiona un interés propio tendiente a la satisfacción de un bien jurídico no patrimonial; es indirecto, cuando la lesión a un interés tendiente a la satisfacción o goce de bienes jurídicos patrimoniales, produce, además, el menoscabo a un bien no patrimonial, pero de quien sufre el daño. Los hijos de los demandantes si consideran que el actuar del Gobierno Regional les ocasionó un daño moral directo, **deberán demandarlo con arreglo a Ley, sin aumentar el pesar a sus padres por ello.** - - -

5.5. Con relación a los intereses reclamados, también es infundado en el monto pretendido porque en principio considera una tasa de interés convencional del quince por ciento, sin acreditar que se haya pactado ello y además los conceptos reclamados en su mayoría han sido desestimados. Adicionalmente, el interés a ser pagado se rige por las reglas del Art. 1333 del Código Civil, es decir computado a partir de la presentación de la demanda y además a la tasa de interés legal establecida por el Art. 1246 del citado Código Civil. -

Glennys María Cardenas Estrada
Especialista Legal
Séptimo Juzgado Civil



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil - MCII



Handwritten notes:
cual
oct
del
seg
350

5.1 En conclusión, se forma convicción de que el daño indemnizable asciende a la suma de treinta mil Nuevos Soles (S/. 30,000.00).

SEXTO: Que respecto al **factor de atribución**, se forma convicción que se trata de **culpa leve**, de los interlocutores del Gobierno Regional. La culpa leve no requiere ser probada (art. 1329 del Código Civil), infiriéndose, en el presente caso que el Gobierno Regional, a través de sus interlocutores, negoció sabiendo que necesitará adquirir el bien de los demandantes y/o expropiarlo, por lo que si bien no negociaron bajo el principio de la buena fe, negociaron sabiendo que necesitan dicho bien, es decir que sí tenían intenciones de adquirir, las que no concretaron causando perjuicio. El Art. 1320 del Código Civil define la culpa leve como la diligencia ordinaria y ésta consiste en proporcionar la información relevante y efectuar propuestas serias que no generen falsas expectativas. En el caso de autos, el daño moral sí se deriva de manera inmediata y directa de la falsa expectativa creada en la negociación, por lo que se reitera la convicción de que en dicho extremo la demanda es parcialmente fundada, en el extremo de la reparación del daño moral y los intereses que se deriven del mismo, conforme al Art. 1333 del Código Civil, desde el día treinta de marzo del año dos mil once y hasta la fecha de pago efectiva.

SEPTIMO: Que, la parte vencida debe ser condenada al pago de costas y costos del proceso, tal como lo dispone el artículo 412 del Código Procesal Civil, empero en atención a la naturaleza de la demandada, exonerada del pago de costos judiciales, procede la exoneración expresa de dichos conceptos.

Por estos fundamentos administrando justicia en nombre de la Nación, **FALLO:** Declarando **1) FUNDADA EN PARTE** la demanda que obra a fojas sesenta y siguientes, interpuesta por don **FAUSTINO FEBRES FLORES** y doña **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES**, en contra del **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, con emplazamiento del Procurador Público del Gobierno Regional, sobre indemnización de daños y perjuicios. **2) ORDENO:** Que el Gobierno Regional de Arequipa pague a los demandantes don Faustino Febres Flores y doña Segunda Luzmila Pinto de Febres, la suma de **Treinta Mil Nuevos Soles**, por concepto de indemnización de daño moral, incluyendo los intereses legales calculados conforme a Ley a partir del día treinta de marzo del año dos mil once y hasta la fecha de pago. **3) INFUNDADA LA DEMANDA** en cuanto pretende la indemnización de daño emergente, lucro cesante y daño moral a terceros, así como en los montos pretendidos de daño moral directo e intereses. **SIN COSTAS NI COSTOS.** Y por esta mi sentencia, así lo pronuncio, mando y firmo en la sala de mi despacho. **Tomese Razón y Hágase Saber.-**

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Handwritten signature of Gladys Iván Cárdenas Encarnación
Gladys Iván Cárdenas Encarnación
Especialista Legal
Séptimo Juzgado Civil



Corte Superior de Justicia de Arequipa

Handwritten signature of Carlos Enrique Polanco Gutiérrez
Carlos Enrique Polanco Gutiérrez
JUEZ 7mo. Juzgado Civil
Módulo Corporativo Civil II

- **FOTOCOPIA DEL RECURSO DE APELACIÓN DE LOS DEMANDANTES**

CONSTANCIA DE DEUDA



NOTARIA VILLAVICENCIO
Av. Ejército N° 307 Of. 104
Telfs. 251278 - 255033
QUILÓMETROS - AREQUIPA

Conste por el presente documento el reconocimiento de deuda de FAUSTINO FEBRES FLORES identificado con DNI 29204882, y SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES identificada con DNI 20702393, ambos con dirección domiciliaria en Urbanización "Los Claveles" B-6 del distrito de Yanahuara de esta ciudad, a quienes se denominará LOS DEUDORES; y A FAVOR de MIGUEL ÁNGEL FEBRES PINTO identificado con DNI 29252994; VÍCTOR RAÚL FEBRES PINTO identificado con DNI 07290080; LUZ ELENA FEBRES PINTO identificada con DNI 29249190 y ISABEL MILLA DÍAZ CANSECO identificada con DNI 07919365; a quienes se denominara LOS ACREEDORES en los términos y condiciones siguientes:

Handwritten notes:
48
Miguel Ángel
Victor Raúl
Luz Elena
Isabel Millá
Díaz Canseco



PRIMERO El Gobierno Regional de Arequipa ofreció comprar a LOS DEUDORES el inmueble de su propiedad ubicado en la Manzana 4, lote N°26 (Avenida Alianza 106) de la Urbanización Alto Selva Alegre, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y Departamento de Arequipa; el mismo que se encuentra ubicado en el trazo original del Proyecto de Construcción de la Vía Troncal Interconectora de los Distrito de Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado debidamente aprobado por el Congreso de la Republica por Ley 29434 por un valor tasado de US\$158, 500.00 a S/3.15/dólar al 14/04/2009 lo que hacía un total de S/499 275,00 (Cuatrocientos noventa y nueve mil doscientos setenta y cinco nuevos soles) más el 10% de dicho valor tasado por compensación, siendo, en consecuencia, el precio de compraventa ofrecido por el Gobierno Regional de Arequipa de S/549 202,50 (Quinientos cuarenta y nueve mil doscientos dos con 50/100); precio que LOS DEUDORES aceptaron, mediante carta notarial de fecha 14 de Mayo del 2009 dirigida al Presidente Regional.

SEGUNDO En vista de lo expresado en la cláusula anterior con fecha 21 de Mayo del 2009 LOS DEUDORES procedieron a la compra del inmueble ubicado en la Urbanización Los Claveles B-6 del distrito de Yanahuara mediante contrato de Compraventa con Arras de Retracción por un valor de \$120,000.00 (Ciento Veinte mil dólares americanos), con el siguiente cronograma de pagos:

- \$10,000.00 al momento de firmar la minuta del contrato.
- \$15,000.00 a los 7 días hábiles.
- \$55,000.00 a los 20 días hábiles.
- \$40,000.00 a los 30 días hábiles como último pago de la compra.

TERCERO Al incumplir el Gobierno Regional de Arequipa con comprar a LOS DEUDORES el inmueble referido en la cláusula primera, y a fin de evitar perder el dinero dado en arras, procedieron a solicitar un préstamo a LOS ACREEDORES por los siguientes montos:

uBb
caaf...
uBb
caaf...
uBb
caaf...
uBb
caaf...

A Miguel Angel Febres Pinto la suma de US\$36 200.00 (Treinta y seis mil doscientos dólares norteamericanos)

A Víctor Raúl Febres Pinto la suma de US\$24 360,00 (Veinticuatro mil trecentos sesenta dólares norteamericanos).

A Luz Elena Febres Pinto la suma de US\$7,000.00 (Siete mil dólares norteamericanos)

A Isabel Sonia Milla Díaz Canseco US\$10 877.00 (Diez mil ochocientos setenta i siete dólares norteamericanos.

Lo que hace un total de US\$78, 437.00 (Setenta mil doscientos treinta i siete 00/100 dólares norteamericanos)

CUARTO Los DEUDORES, por el presente, se obligan y comprometen a pagar las sumas dadas en préstamo a LOS ACREEDORES más un interés del 15% anual el que se empezara a contra a partir del mes de abril del 2011, tan pronto vendan la casa referida en la cláusula primera u obtengan la indemnización que han demandado judicialmente al Gobierno Regional de Arequipa, lo que ocurra primero; en todo caso LOS DEUDORES se obligan a el pago que deberá de efectuarse del integro del dinero prestado por LOS ACREEDORES más intereses el 30 de diciembre del 2014 indefectiblemente.

QUINTO En el improbable caso, de que LOS DEUDORES incumplan con el pago de la deuda aquí reconocida a favor de LOS ACREEDORES en el plazo establecido, estos últimos quedan facultados a interponer las acciones judiciales que juzguen convenientes previa armoniosa conciliación; a tal efecto los DEUDORES garantizan con todos sus bienes presentes y futuros la deuda aquí reconocida.

Los DEUDORES firman y reconocen de forma unilateral la deuda a los onces días de mes de Julio del Dos mil catorce.

F Febres

Faustino Febres Flores

DNI:29204882

Segunda Luzmila Pinto De Febres

Segunda Luzmila Pinto De Febres

DNI:20702393



CERTIFICO: QUE LAS FIRMAS QUE ANTECE
CORRESPONDEN A: *Faustino Febres Flores*
Segunda Luzmila Pinto de Febres

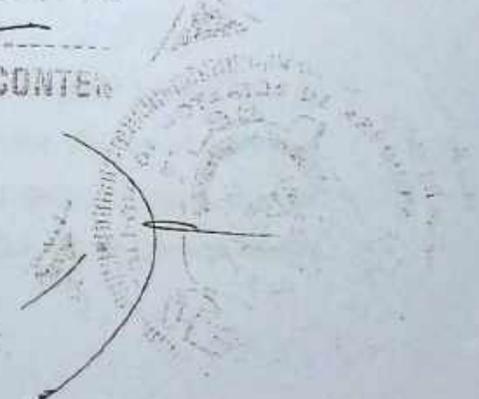
IDENTIFICADOS (AS) CON N^o *29204882*
20702393

SE LEGALIZAN LAS FIRMAS MAS NO EL CONTENIDO
AREQUIPA, *11 JUL 2014*



Miguel Villavicencio Cárdenas

Miguel Villavicencio Cárdenas



INFORME PSICOLOGICO

466770
B
467
cena
men
Neta

I.- DATOS DE FILIACION:

- NOMBRES Y APELLIDOS : Faustino Febres Flores
- FECHA DE NACIMIENTO : 6 de Marzo del 1922
- EDAD : 92 años
- LUGAR DE NACIMIENTO : Pampacolca Arequipa
- ESTADO CIVIL : Casado
- FECHA DE EVALUACION : 01 de Julio del 2014
- EVALUADOR : Ps. Carlo Mauricio Muñoz Alanya

II.- MOTIVO DE CONSULTA:

El paciente al llegar a la consulta, acude en compañía de su hijo. Refiere que su padre desde un buen tiempo muestra fatiga, inapetencia, problemas para dormir, tristeza, desgano.

Ante estas manifestaciones del comportamiento de su padre han acudido a ayuda profesional psicológica.

Esto genera en su hijo, impotencia ya que no encuentra una forma de ayudar a su padre.

III.- ANTECEDENTES DEL PROBLEMA:

Esta situación se desencadena a partir del engaño que sufrió el Sr. Faustino y su esposa la Sra. Luzmila, por parte del Gobierno Regional de Arequipa en la compra de su casa (para realizar el proyecto del Puente Chilina), la cual se ubica en la avenida Alianza 106 del distrito de Alto Selva Alegre. El gobierno Regional de Arequipa le indico que debería vender y desocupar su casa a la brevedad ya que de igual forma se iba expropiar su casa.

Por tal motivo el Sr. Faustino en busca su tranquilidad y la de su esposa decide vender esta propiedad confiando en la promesa de compra que le hizo el Gobierno Regional de Arequipa.

Tomada esta decisión buscaron una propiedad para mudarse debido al plazo que le habían dado para desocupara la propiedad, para lo cual dieron dinero para el contrato de arras, para poder comprar la casa donde actualmente viven, para dar este dinero vendieron una propiedad con la que contaban desde hace muchos años y les generaba ingresos adicionales.

Los representantes del Gobierno Regional de Arequipa se comunicaron con el Sr. Faustino para poder firmar los papeles de la venta. Cuando se acercaron a las oficinas de la del Gobierno Regional de Arequipa, le indicaron que espere la llamada para poder firmar los documentos.

Pasaba el tiempo y esto desencadeno preocupación por parte del Sr. Faustino ya que temia perder el dinero que dio para poder comprar la casa donde actualmente vive. Por tal motivo sus hijos solicitaron préstamos a varias entidades financieras para comprar la casa donde actualmente viven. Los representantes del Gobierno Regional de Arequipa no se comunicaron

INFORME PSICOLOGICO

467
cccc
332
2012

488
cccc
cccc
cccc

con el Sr. Faustino para poder firmar los papeles de la venta. Cuando se acercaron a las oficinas de la del Gobierno Regional de Arequipa, le indicaron que espere la llamada para poder firmar los documentos. Esa llamada nunca llego

Debido a la insistencia del Sr. Faustino en acercarse a las oficinas del Gobierno Regional de Arequipa a solicitar una respuesta, le indicaron que no se realizaría la compra de su casa ya que habian cambiado el plan de ejecución del Proyecto Puente Chilina y ya no pasaría por su domicilio.

Luego de no haberse cumplido la promesa que le hicieran y las deudas que sus hijos habían adquirido para poder apoyarlo mientras realizaba la venta de su casa, la preocupación y tensiones a las que se ha visto expuesto a su edad, han calado fuertemente su salud.

Actualmente ha intentado vender la propiedad a otras personas pero debido al proyecto que se iba a realizar por la zona no desean arriesgarse a después perder su inversión.

IV.- OBSERVACION DE LA CONDUCTA:

<u>Presentación:</u>	Adecuado:	X	Inadecuado:		
<u>Postura:</u>	Erguida:	X	Encorvada:		
<u>Discurso:</u>	Ritmo	Lento:	X	Rápido:	Fluido:
	Tono	Bajo:	X	Moderado:	Alto:
	Articulación	Con dificultad:		Sin dificultad:	X
<u>Orientación:</u>	Tiempo:	Orientado:	X	Desorientado:	
	Espacio:	Orientado:	X	Desorientado:	
	Persona:	Orientado:	X	Desorientado:	

V.- TECNICAS E INSTRUMENTOS UTILIZADOS:

- Observación clínica.
- Escala de Hamilton para la Depresión.

VI.- OBSERVACION CLINICA:

Persona de sexo masculino de contextura delgada estatura normal promedio, tez clara presenta aseo, cuidado adecuado y aparenta su edad. Al momento de ingresar camina de forma pausada.

INFORME PSICOLOGICO

468
ccw
2/2/2011
@dh

489
ccw
2/2/2011
@dh

Presenta una postura encorvada y relajada al momento de sentarse, su expresión muestra tristeza, preocupación.

Se encuentra orientado respecto a espacio, tiempo y persona. Su lenguaje de ritmo lento, tono bajo y articulación adecuada.

Durante la evaluación se mostró reservada tomándose tiempo para responder.

VII.- ANALISIS E INTRERPRETACION DE RESULTADOS:

El Sr. Faustino de 92 años que viene a consulta y evaluación psicológica por iniciativa de su hijo ya que ha observado hace un tiempo una alteración de su comportamiento (tristeza, falta de apetito, insomnio, llanto).

Por lo anterior expuesto y después de la evaluación psicológica se concluye que el paciente se encuentra atravesando por una depresión severa, por lo cual genera un malestar dentro de su entorno familiar. Con una constante situación de presión y estrés que lo desborda.

VIII.- RECOMENDACIONES:

- No se aise. Manténgase en contacto con sus seres queridos y sus amigos.
- No crea en los pensamientos negativos que pueda tener, como culparse o esperar fallar. Esta forma de pensar es parte de la depresión. Estos pensamientos desaparecerán a medida que mejore la depresión.
- No se culpe por la depresión. Usted no la provocó.
- Involúcrese en actividades que lo hagan sentir bien o que lo hagan sentir que ha logrado algo.
- Consuma comidas equilibradas y alimentos saludables.
- Tome los medicamentos y/o vaya a las sesiones de asesoría con la frecuencia que su médico le recomiende. Los medicamentos no funcionarán si usted solo los toma de vez en cuando.

468
ccw
2/2/2011
@dh

INFORME PSICOLOGICO

2169
01/07/2014
1690
Cecilia
Muñoz

I.- DATOS DE FILIACION:

- NOMBRES Y APELLIDOS : Segunda Luzmila Pinto de Febres
- FECHA DE NACIMIENTO : 29 de Marzo del 1922
- EDAD : 92 años
- LUGAR DE NACIMIENTO : Characato - Arequipa
- ESTADO CIVIL : Casada
- FECHA DE EVALUACION : 01 de Julio del 2014
- EVALUADOR : Ps. Carlo Mauricio Muñoz Alanya

II.- MOTIVO DE CONSULTA:

La Sra. Luzmila, bien a consulta con su hijo.

Refiere que su madre en la actualidad no se encuentra bien de salud, debido al problema que tiene con el Gobierno Regional de Arequipa, por lo cual le ocasiona problemas de hipertensión, dolores de cabeza, insomnio.

III.- ANTECEDENTES DEL PROBLEMA:

Esta situación se desencadena a partir del engaño que sufrió conjuntamente con su esposo por parte del Gobierno Regional de Arequipa en la compra de su casa (para realizar el proyecto del Puente Chilina), la cual se ubica en la avenida Alianza 106 del distrito de Alto Selva Alegre. El gobierno Regional de Arequipa le indico que su casa está ubicada dentro del plan de expansión vial por lo cual debería vender y desocupar su casa a la brevedad, de forma contraria iba a expropiar su casa.

La Sra. Luzmila y su esposo el Sr. Faustino toman la decisión de vender su propiedad confiando en la promesa dada por el Gobierno Regional de Arequipa.

Toman esta decisión de vender, buscan una propiedad para mudarse debido al plazo que le habían dado para que desocupara la casa, para lo cual dieron dinero para el contrato de arras, para poder comprar la casa donde actualmente viven, para dar este dinero vendieron una propiedad con la que contaban.

Los representantes del Gobierno Regional de Arequipa se comunicaron con los ellos indicándoles que debían firma los papeles de la venta. Se acercaron a las oficinas de la del Gobierno Regional de Arequipa tal como se les indicaron. En aquel momento un representante del Gobierno Regional de Arequipa les comunico que regresen cuando lo llamen.

Pasaba el tiempo y no había repuesta por parte del Gobierno Regional de Arequipa. Esta situación desencadeno preocupación, ansiedad, nerviosismo ya que temía perder el dinero que dio para poder comprar la casa donde actualmente vive.

Sus hijos ayudan a sus padres, solicitaron préstamos a varias entidades financieras para comprar la casa donde actualmente viven.

INFORME PSICOLOGICO

470
realizado
2019
Cecilia
Cecilia

Los representantes del Gobierno Regional de Arequipa, les comunicaron que la compra de su casa quedaba anulada ya que el proyecto de expansión vial (Proyecto Puente Chilina) había sido modificado y que el tramo original ha sido modificado.

Luego de no haberse cumplido la promesa que le hicieron y las deudas que sus hijos habían adquirido para poder apoyarlo, mientras realizaba la venta de su casa, la preocupación y tensiones a las que se ha visto expuesta a su edad, calan fuertemente su salud física y emocional. Debido que la Sra. Luzmila sufre de Hipertensión arterial perdió la visión total de su ojo izquierdo, se le realizó una operación al corazón colocándole un marcapaso.

IV.- OBSERVACION DE LA CONDUCTA:

<u>Presentación:</u>	Adecuado: X	Inadecuado:
<u>Postura:</u>	Erguida: X	Encorvada:
<u>Discurso:</u>	Ritmo Lento: X	Rápido: Fluido:
	Tono Bajo: X	Moderado: Alto:
	Articulación Con dificultad:	Sin dificultad: X
<u>Orientación:</u>	Tiempo: Orientado: X	Desorientado:
	Espacio: Orientado: X	Desorientado:
	Persona: Orientado: X	Desorientado:

V.- TECNICAS E INSTRUMENTOS UTILIZADOS:

- Observación clínica.
- Escala de Hamilton para la Depresión.

VI.- OBSERVACION CLINICA:

Persona de sexo femenino de contextura delgada estatura normal promedio, tez clara presenta aseo, cuidado adecuado y aparenta su edad. Presenta una postura encorvada y relajada al momento de sentarse, su expresión muestra tristeza, preocupación. Se encuentra orientado respecto a espacio, tiempo y persona. Su lenguaje de ritmo lento, tono bajo y articulación adecuada.

INFORME PSICOLOGICO

Durante la evaluación se mostró nerviosa tomándose tiempo para responder, en momentos de la entrevista se ponía a llorar.

471
492
492
492
492

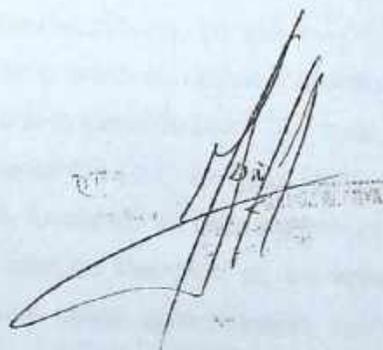
VII.- ANALISIS E INTRERPRETACION DE RESULTADOS:

La Sra. Luzmila de 92 años que viene a consulta y evaluación psicológica, se observa una alteración de su comportamiento, generando impotencia, preocupación, nerviosismo.

Por lo anterior expuesto y después de la evaluación psicológica y conjuntamente con la perdida de la visión de su ojo izquierdo y que sufre de hipertensión arterial se concluye que el paciente se encuentra atravesando por una depresión severa, por lo cual genera un malestar dentro de su entorno familiar. Con una constante situación de presión y estrés que la desborda.

VIII.- RECOMENDACIONES:

- Manténgase en contacto con sus seres queridos y sus amigos.
- Debe controlarse la presión constantemente.
- Debe mantenerse ocupada y evitar enfrentar situaciones de alta tensión.
- Involúcrese en actividades que lo hagan sentir bien o que lo hagan sentir que ha logrado algo.
- Consuma comidas y alimentos saludables.
- Tome los medicamentos y/o vaya a las sesiones de asesoría con la frecuencia que su médico le recomiende. Los medicamentos no funcionarán si usted solo los toma de vez en cuando.



15 JUL 2014

RECIBIDO
VENTANILLA 8

Expediente: 1254-2011-0-0401-JR-CI-08
Especialista legal: Glenda Cárdenas E.
Cuaderno: Principal
Escrito: 29 -2013
Sumilla: APELACIÓN

472
ceca febrero
de febr
4/93
ceca febrero
de febr

Señor Juez Especializado en lo Civil:(7mo Juzgado)

JUAN FRANCISCO VELARDE COSTA, apoderado judicial de **FAUSTINO FEBRES FLORES** y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** en los seguidos sobre **INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS** en contra el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**; a UD. atentamente digo:

1. **PETITORIO:** Dentro de término, se interpone recurso impugnatorio de Apelación en contra del íntegro la Sentencia 070-2014 en la que se declara **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **FAUSTINO FEBRES FLORES** y **SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES** en contra el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA** ordenando el pago de S/30,000 por concepto de daño moral, incluyendo los intereses legales calculados conforme a ley a partir del día treinta de marzo del año dos mil once y hasta la fecha de pago e **INFUNDADA LA DEMANDA** en cuanto pretende la indemnización de daño emergente, lucro cesante y daño moral a terceros, así como en los montos pretendidos de daño moral "directo" e intereses, ya que el A Quo no ha valorado en forma lógica, razonada y conjunta el íntegro de los medios probatorios ofrecidos, así como ha aplicado erróneamente la norma sustantiva (error in judicando), disminuyendo, con ello, la responsabilidad del demandado, y el quantum indemnizatorio; máxime si se tiene en cuenta que el demandado, se encuentra exento de la condena de costas y costos (artículo 413 C.P.C.); agravando, con todo ello, seriamente a la parte demandante.
2. **NATURALEZA DEL AGRAVIO:** La resolución impugnada agravia a los demandantes, ya que el A Quo no ha aplicado el artículo 197 del Código Procesal Civil, al no haber valorado todos los medios probatorios en forma conjunta y razonada, frustrando, con ello, el derecho a la prueba, convirtiéndolo así, en garantía ilusoria y meramente ritualística (CAS.N°2558-2001 Puno) omitiendo apreciar, valorar y pronunciarse, sobre pruebas ofrecidas y admitidas (anexos 1.D, 1.F, 1.G, 1.H, 1.I, 1.J, 1.K, 1.L, 1.LL, 1.M, 1.N, 1.W) así como el íntegro de las testimoniales y la pericia por la que se concluye que el que el trazo de la construcción de la vía troncal interconectora de los distritos Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado, sigue afectando al inmueble de propiedad de los demandantes, por lo que los continua dañándolos y perjudicándolos, ya que no pueden venderlo, al no encontrar comprador interesado, en una propiedad, con la incertidumbre de ser afectada por un proyecto vial, como quedó probado con la carta de fojas 396; todas las anteriores pruebas, sobre las que A Quo ha omitido pronunciarse en la apelada; igualmente el A Quo ha aplicado, erróneamente, la norma sustantiva, fundando su fallo únicamente en el Art. 1359 del C.C y desconociendo, la génesis del derecho invocado en los artículos 949, 1352, 1373 del código acotado (ver Casación líneas abajo) pretendiendo, con ello,

473
celebrado
de febrero

494
inciso
noventa
y nueve

justificar y disminuir, la grave responsabilidad del demandado Gobierno Regional de Arequipa y, con ello, rebajar el quantum indemnizatorio en forma ostensible y sin fundamentos claros, declarando improcedente el pago de la indemnización de daño emergente, lucro cesante y daño moral a terceros; los que están plenamente probados; así como el daño moral indirecto y sus intereses; limitando la responsabilidad del demandado simplemente, a tan solo una reparación parcial del daño moral ascendiente a la suma de 30,000 soles, la que resulta diminuta, si se toma en cuenta que tan solo, por este concepto, se demandó el pago de 120 000 soles, esto, sin que exista una debida motivación, para su detrimento; a lo que se agrega, que la parte demandada, esta exenta de la condena de costas y costos (artículo 413 C.P.C.) teniendo la parte demandada que asumir y sufragar el íntegro de los costos (honorarios profesionales y periciales); lo que incrementa el perjuicio.

3. FUNDAMENTOS DEL AGRAVIO:

3.1 El A Quo en el TERCER considerando, en su punto 3.1 de la apelada, erróneamente concluye que solamente existe contrato cuando las partes se han puesto de acuerdo en todas sus estipulaciones, apoyándose en el artículo 1359 del C.C., dicho razonamiento contraviene normas sustantivas expresas, pues, solamente se refiere a "las estipulaciones" del contrato y no a la génesis del mismo, como bien lo establece la CASACIÓN nro 3044- 2002, San Román 31/03/2004 (jurisprudencia civil, Normas Legales SAC, T.2 p.155) *"La Sala ha violado el principio de congruencias, pues, por un lado afirma que la demandada y su conyugue poseían el inmueble sub litis como consecuencia de un acuerdo verbal de compraventa celebrado 10 años antes , por otro lado, el contrato se perfecciona cuando la vendedora otorga y suscribe la documentación necesaria para consolidar el acto y con el pago del precio pactado, evidenciándose así que la incongruencia procesal esta referida a la motivación de la sentencia de la sentencia de vista, pues, resulta contradictoria la obligación del vendedor de entregar los documentos y títulos del bien vendido con el perfeccionamiento del contrato que se da con el consentimiento de las partes de acuerdo a los artículos novecientos cuarenta y nueve, mil trescientos cincuenta y dos y mil trescientos setenta y tres del Código Civil"* (negrita y subrayado nuestro).

En consecuencia, el perfeccionamiento de un contrato se da, más bien, por el consentimiento de las partes, de conformidad con las normas sustantivas glosadas en la Casación precitada (artículos 949,1352, 1373 del C.C.); en el caso sub materia, los demandantes han invocado dichas normas, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- a) La oferta de compra por parte del demandado Gobierno Regional de Arequipa de la propiedad de los demandantes fue hecha por los representantes del Gobierno Regional y de su presidente conforme se aprecia de los Fundamentos Fácticos de la demanda puntos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 y 4.7, la misma que quedó consolidada por la tasación efectuada a solicitud y cuenta del Gobierno Regional de Arequipa de fecha 14 de abril del 2009, realizada por el Ingeniero Álvaro Alfredo Llerena Ames que arrojó un valor de US\$158, 500.00 a S/3.15/dólar al 14/04/2009 lo que hacía un total de S/499 275.00 (Cuatrocientos noventa y nueve mil

474
KAS
cuatrocientos
veintea y
cinco

doscientos setenta y cinco nuevos soles) monto, que les fue comunicado a los demandantes, dos semanas después, a lo que se sumaría el 10% de dicho valor tasado por compensación, siendo, en consecuencia, el precio de compraventa ofrecido por el demandado de S/549 202,50 (Quinientos cuarenta y nueve mil doscientos dos con 50/100) tal y como obra en el documento ofrecido como medio probatorio por esta parte (anexo 1-D), el mismo que no ha sido, ni tachado, ni impugnado por la contraparte; no siendo, ni valorado, ni considerado en forma alguna por el A Quo.

- b) La aceptación de la oferta de compra del inmueble de propiedad de los demandantes quedo consumada con las cartas de fecha 14 de mayo del 2009 y 26 de junio del 2009 enviadas por los demandantes al Presidente Regional y debidamente recepcionadas como consta de los sellos de Presidencia y Trámite Documentario en ellas estampados; tal y como obran en autos, como medios probatorios (anexos 1.E y 1.G.); con lo que quedó perfeccionado el contrato a tenor de lo dispuesto por el artículo 1373 del C.C. que literalmente prescribe: "El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente." Dichos documentos no han sido ni tachados, ni impugnados por la contraparte; ni valorados, ni considerados, en forma alguna por el A Quo; cabe resaltar que, ni El Gobierno Regional de Arequipa, ni su presidente, a la fecha, han rechazado o impugnado en forma alguna dichas cartas de aceptación, por lo de que manera implícita y clara están de acuerdo con los elementos del contrato (el precio y el bien).
- c) A lo anterior debe agregarse la respuesta, a la décimo primera pregunta del pliego de fojas 332 y 333, efectuado por la testigo Teresa Cano de Ballón, en la que afirmó que el Presidente del Gobierno Regional se disculpó por la demora en concretar la compraventa de la propiedad de los demandantes y que le harían el desembolso del dinero, y que, contrariamente, a lo que afirma el A Quo; forma clara convicción, al cotejarse con los documentos referidos en los puntos a y b del presente escrito, y que no fueron tomados en cuenta.
- d) Finalmente, en la ultima parte, del considerando en referencia, el A Quo, supone que la celebración de un contrato válido obliga a la parte demandante a formular determinado tipo de demanda; pretendiendo, con ello, coactar y limitar el libre derecho y modo de demandar de las personas.
- 3.2 En el TERCER considerando 3.2, el A Quo establece, su convicción, de la existencia de negociaciones previas entre el Gobierno Regional y la parte demandante, con lo que estamos de acuerdo, tan solo en su primera parte; pues, como quedo claramente establecido anteriormente, dichas negociaciones, concluyeron con el perfeccionamiento del contrato mediante las cartas de aceptación enviadas por los demandantes al demandado (punto b) anterior).

475
se achy
se achy
496
matrimonio
moviliza y
más

3.3 En el QUINTO considerando, punto 5.1 de la apelada; el A Quo con relación al daño emergente ocasionado a los demandantes declara infundada la demanda en este extremo alegando que: "si bien han pagado un precio para adquirir un inmueble, éste ha pasado a ser propiedad de los propios demandantes, es decir que no pueden pretender, se les indemnice alegando que han sufrido un daño en su patrimonio, cuando este esta intacto", dicha afirmación es falsa y contraria a los hechos alegados en la demanda y a las pruebas ofrecidas y admitidas en el proceso por lo siguiente:

a) En la demanda, ha quedado claramente establecido, que, a fin de poder entregar el inmueble debidamente desocupado al demandado Gobierno Regional de Arequipa, los demandantes se vieron obligados a la adquisición de un nuevo inmueble como consta en el documento de promesa de compraventa con arras (anexo 1.F de la demanda), conforme se detalla en el punto 4.11 de la demanda; se vieron obligados a efectuarse préstamos de terceras personas, para sufragar el pago del precio pactado en la promesa de compraventa del nuevo inmueble (puntos 4.19, 4.20 y 4.21 de la demanda), como quedó probado con los documentos ofrecidos y admitidos como medios probatorios (anexos 1.L, 1.LL, 1.M, 1.N de la demanda), y no valorados, ni apreciados por el A Quo; dicho préstamo asciende a la suma de US\$78, 437.00 (Setenta y ocho mil doscientos treinta i siete 00/100 dólares norteamericanos), conforme se detalla en el punto 4.22 de la demanda; dejando presente que dichos documentos no han sido ni tachados, ni impugnados por la contraparte; a la presente apelación se anexa como medio probatorio, el reconocimiento de deuda de los demandantes.

Con lo anterior queda desvirtuada, la falaz aceleración del A Quo, máxime, si no valoró los documentos probatorios antes referidos; reiterando que, de no haber existido un contrato de compraventa entre las partes, los demandados jamás se hubieran visto obligados a comprar otro.

b) En cuanto al segundo extremo del daño emergente (10, 750 soles), el A Quo concluye que los gastos efectuados por reposición de cocina, cortinas, muebles de sala, etc; por ser efectuados para la nueva casa, no son materia de indemnización; dicho razonamiento resulta ilógico, pues, los demandantes no tenían la obligación de efectuar dichos gastos, si hubieran permanecido en su casa primigenia, donde contaban con tales enseres, los que tuvieron que vender, para adecuar otros más pequeños al nuevo inmueble.

c) En cuanto al punto 5.2 del QUINTO considerando referido al lucro cesante que han sufrido los demandantes, el A Quo de manera, absolutamente inmotivada y sin tomar en cuenta los medios probatorios ofrecidos y admitidos (anexos 1.D, 1.E, 1.G, 1.H, 1.I, 1.K, 1.L, 1.LL, 1.M, 1.N de la demanda), declara infundado este extremo, alegando que no existe precio a ser pagado por el demandado; sin embargo, como se fundamento en los literales a, b, y c (Ut Supra) de la presente apelación, el contrato de compraventa entre las partes, del inmueble en referencia quedó perfeccionado mediante la

aceptación del demandante debidamente conocida por el demandado mediante cartas (anexos 1.E, 1.G) de conformidad con el artículo 1373, concordante con los artículos 949,1352 del C.C.; por lo que de conformidad con el artículo 1321 del código acotado que dispone literalmente lo siguiente: " *Queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve. El resarcimiento por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante...*"

497
Realización
de 76
de 26
de 26
de 26
de 26

- d) El A Quo así mismo, establece de que los propietarios podían arrendar el inmueble; sin embargo como quedo probado con las actas de conciliación (anexos 1.R, 1.S, 1.T, 1.U), los propietarios se vieron obligados a conciliar con los inquilinos la desocupación del inmueble, en vista que el mismo tenia que ser entregado desocupado al demandado; por tanto, durante la espera, que en forma dolosa obligó el demandado, los propietarios demandantes dejaron de percibir alquileres.
- e) Es de notar que el A Quo, en ninguna parte de la apelada ha considerado o hecho referencia a la pericia efectuada por la cual se determinó, que el trazo de la construcción de la vía troncal interconectora de los distritos Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado, continua afectando a el inmueble de los demandantes, razón por la cual, a la fecha, siguen siendo perjudicados por el demandado, en vista de que no pueden vender su inmueble, ya que no existe comprador que este interesado en una propiedad, con la incertidumbre de que se verá afectada por un proyecto vial; este hecho quedo probado con la carta enviada por la empresa Edificasa de fojas 396, y aceptada como medio probatorio; misiva, por la cual, dicha empresa, se desiste de la compra del inmueble por la razón antes expuesta.
- f) Con relación al daño moral, el A Quo en el punto 5.3 de la apelada, concluye que, en efecto, se le ha causado a los demandantes; sin embargo, en forma arbitraria, disminuye la pretensión de la demanda, fijándola tan solo en 30 000 nuevos soles, suma que resulta insuficiente, para resarcir el verdadero daño moral ocasionado a los demandante, quienes se han visto afectados, gravemente, tanto en su salud física como psicológica; a tal efecto, se anexa a la presente apelación los correspondientes certificados psicológicos como medio probatorio .

3.4 Finalmente, en el SEXTO considerando, el A Quo, establece que la culpa del demandado, es tan solo, leve; sin embargo, de todo lo actuado se puede claramente, concluir, que el demandado Gobierno Regional de Arequipa actuado en forma dolosa al crear falsas expectativas e incumplir un contrato; aprovechándose de personas de la tercera edad, lo que hace que su culpa sea inexcusable, máxime, si pudo prevenirlo y evitado oportunamente bastando la simple comunicación o contestación al las innumerables comunicaciones o misivas a los demandantes; a lo que se agrega el resultado de la pericia obrante en autos; tales factores de atribución están detallados en el punto 5 de la demanda.

MEDIOS PROBATORIOS:

De conformidad con el numeral 2. del artículo 374 del C.P.C., se ofrece los siguientes documentos de fecha posterior al inicio del proceso:

- a) Constancia de deuda de fecha 11/07/14
- b) Informe Psicológico del Psicólogo Carlo Mauricio Muñoz Alanya del demandante Faustino Febres Flores de fecha 01/07/14
- c) Informe Psicológico del Psicólogo Carlo Mauricio Muñoz Alanya del demandante Segunda Luzmila Pinto de Febres 01/07/14

498
cuarenta y
nueve y
Ocho
477
veinte y
sete
sete

POR TANTO:

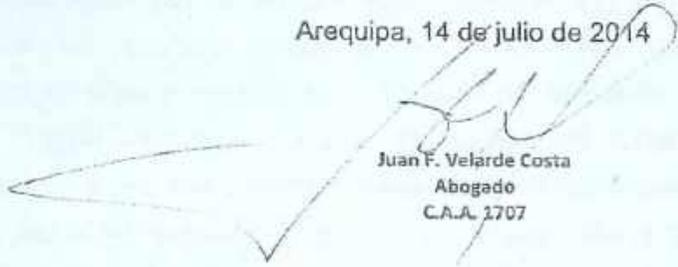
Sírvase dar el trámite correspondiente a la presente apelación.

Primer Otrosí: Esta parte goza de auxilio judicial. Téngase presente.

ANEXOS:

- 29.A Constancia de Deuda
- 29.B Informe Psicológico
- 29.C Informe Psicológico

Arequipa, 14 de julio de 2014



Juan F. Velarde Costa
Abogado
C.A.A. 1707

- **FOTOCOPIA DEL RECURSO DE APELACIÓN DEL DEMANDADO**

Expediente : 2011-1254
Especialista : Dra. Cárdenas
Cuaderno : Principal
Escrito :
Sumilla : Apelación

480
501
Quinto

RECIBIDO
15 JUL 2014
VENTANILLA 8

SEÑOR JUEZ DEL SETIMO JUZGADO CIVIL DE AREQUIPA

LUZ AMPARO BEGAZO DE DAVILA,
PROCURADORA PUBLICA ADJUNTA A CARGO
DE LOS ASUNTOS JUDICIALES DEL GOBIERNO
REGIONAL DE AREQUIPA, en autos que sobre
proceso de Indemnización se sigue con SEGUNDA
LUZMILA PINTO DE FEBRES, ante Usted
respetuosamente digo:

I. DEL PETITORIO:

Dentro del término de Ley, procedo a interponer Recurso de Apelación en contra de la SENTENCIA Nro. 070-2014, de fecha 16 de Junio del 2014, que declara: 1) "FUNDADA EN PARTE la demanda que obra a fojas sesenta y siguientes, interpuesta por don FAUSTO FEBRES y doña SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES, en contra de GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA con emplazamiento del Procurador Público del Gobierno Regional, sobre indemnización de daños y perjuicios. 2) ORDENO: Que el Gobierno Regional de Arequipa pague a los demandantes don Faustino Febres Flores y doña Segunda Luzmila Pinto de Febres, la suma de Treinta Mil Nuevos Soles, por concepto de indemnización de daño moral, incluyendo los intereses legales calculados conforme a Ley a partir del treinta de marzo del año dos mil once y hasta la fecha de pago.", por no estar conforme con lo resuelto en ella y a efecto de que REEXAMINADA por el Superior sea REVOCADA EN ESE EXTREMO por no encontrarse con arreglo a Ley, ello conforme a los siguientes fundamentos de Hecho y de Derecho que a continuación expongo:

481
cuarenta y
ocho
m
Quinto 502
dos

II. DE LOS FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

2.1.- Que mediante Sentencia Nro. 070-2014, SE RESUELVE: "FUNDADA EN PARTE la demanda que obra a fojas sesenta y siguientes, interpuesta por don FAUSTO FEBRES y doña SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES, en contra de GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA con emplazamiento del Procurador Público del Gobierno Regional, sobre indemnización de daños y perjuicios. 2) ORDENO: Que el Gobierno Regional de Arequipa pague a los demandantes don Faustino Febres Flores y doña Segunda Luzmila Pinto de Febres, la suma de Treinta Mil Nuevos Soles, por concepto de indemnización de daño moral, incluyendo los intereses legales calculados conforme a Ley a partir del treinta de marzo del año dos mil once y hasta la fecha de pago."

2.2.- El A quo incurre en error al declarar fundada en parte la demanda ordenando que se le pague a los demandante una indemnización por concepto de daño moral incluyendo los intereses, siendo que en autos NO SE HA ACREDITADO dicho daño moral a los demandante, pues el juez solamente señala que la actitud de mi representada "afecta la salud de los demandantes, no siendo necesario probar el pesar de la persona, pues es consecuencia natural" (resaltado es nuestro) con ello incurre en grave contravención con el ordenamiento jurídico nacional, ya que quien afirma hechos está en la obligación de probarlo. YA QUE LA CARGA DE LA PRUEBA CORRESPONDE A QUIEN AFIRMA LOS HECHOS QUE CONFIGURAN SU PRETENSIÓN como lo establece el artículo 196 del CPC.

2.3.- El daño moral según el artículo 1984 del Código Civil, señala lo siguiente: "El daño moral es indemnizado considerando su magnitud y el menoscabo producido a la víctima o a su familia", por lo que se dispone que el daño moral es indemnizado considerando su magnitud y el menoscabo producido a la víctima o a su familia, que se traduce en el sentido que el monto indemnizatorio por daño moral deberá estar de acuerdo con el **grado de sufrimiento** producido en la víctima y la manera como ese sufrimiento se ha manifestado en la situación de la víctima y su familia en general, fórmula bastante general y elástica que sin embargo no puede resolver del todo la enorme dificultad en la medición patrimonial del daño moral, supuestos que en el presente **no se ha acreditado**, ya que no se ha acreditado que se le haya causado algún sufrimiento a los demandantes, pues el juez se basa en que se le ha ocasionado daño moral a los demandante solo en atención a que son mayores de noventa años, lo cual no presupone la existencia de daño moral, pues la jurisprudencia peruana ha establecido

cuando se presume en qué casos se sufre necesariamente un daño moral, supuesto que no se ha configurado en el presente caso. **Por lo que se requiere de probar el supuesto daño moral ocasionado a los demandantes.**

482/7
ceca
solis

503
Quintero
Jes

2.4.- Respecto a las supuestas falsas expectativas, es totalmente falso ya que la "oferta" que menciona el demandante, solo se mantuvieron algunas conversaciones con los propietarios pero nunca existió oferta alguna que cumpliera con los requisitos legales en materia expropiatoria, pues tratándose de entidades del estado, la adquisición de un bien (mueble o inmueble) pasa por diferentes procesos administrativos, no dependiendo de la firma de minuta como podría hacerse en el ámbito privado.

2.5.- En autos se encuentra acreditado que el Gobierno Regional de Arequipa nunca efectuó una oferta formal o verbal de compra del inmueble de propiedad de los demandantes, y en todo caso las expectativas falsas se las generaron los mismos demandantes de manera independiente, pues como está acreditado en autos y establecido en la propia sentencia "no obra medio probatorio suficiente que establezca que se pusieron de acuerdo entre la persona autorizada por ley, es decir un acuerdo arribado con el Presidente del Gobierno Regional de Arequipa", ya que como se establece en la propia sentencia "NO SE ACREDITA EN EL PROCESO QUE NI LOS ABOGADOS DEL DEMANDADO NI ASESORES, NI JEFES DE PROYECTOS, TUVIERAN FACULTADES PARA LA ADQUISICION DE UN PREDIO Y DISPOSICION DEL PAGO DE UN PRECIO" por lo que Gobierno Regional de Arequipa no tiene responsabilidad civil frente a los demandantes, ya que mi representada solamente autorizo a iniciar conversaciones con los propietarios de los bienes a fin de elaborar el estimado de gatos, lo que efectivamente sucedió.

2.6.- Asimismo, el A quo incurre en error, ya que nos sanciona con las disposiciones referentes a responsabilidad civil contractual, cuando en el Considerando Tercero, claramente reconoce que no existe contrato incumplido, presupuesto indispensable (la existencia de un contrato) para configurar la responsabilidad civil contractual, asimismo se debe precisar que los demandados fundamentan su pretensión en responsabilidad civil contractual.

483
cece
cece

504
Amigo
cece

2.7.- POR LO TANTO SOLICITO QUE EL SUPERIOR EN GRADO REVOQUE LA APELADA Y DECLARE INFUNDADA LA DEMANDA EN TODOS SUS EXTREMOS.

III. DEL AGRAVIO:

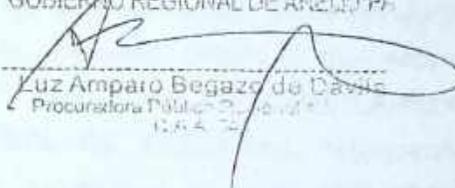
Es moral, procesal y económico, ya que no se ha merituado correctamente ni aplicado las normas nacionales adecuadamente, así como dicha Sentencia no ha sido resuelta conforme a la normatividad legal aplicable en el caso de autos, existiendo una indebida interpretación de dicha normatividad.

POR TANTO:

Sírvase usted Sr. Juez conceder la apelación interpuesta.

Arequipa, 15 de julio del 2014

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA


Luz Amparo Begazo de Davis
Procuradora Pública

- **FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE VISTA**



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
Primera Sala Civil



588
Punto
C. Polanco

FAUSTINO FEBRES FLORES Y OTRA
GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA
INDEMNIZACIÓN
JUEZ 7 JEC: CARLOS POLANCO GUTIERREZ
ESPECIALISTA LEGAL: GLENDA CARDENAS ENCHUÑA

CAUSA N° 1254-2011-0-0401-JR-CI-08

SENTENCIA DE VISTA N° 02 - 2015

RESOLUCIÓN N° 51 (NUEVE-1SC)

Arequipa, dos mil quince,
enero seis.-

VISTOS; en audiencia pública; es materia de apelación concedida al demandante y demandada, la **sentencia número setenta**, de fojas cuatrocientos cincuenta y uno y siguientes, su fecha dieciséis de junio del dos mil catorce; que declara **fundada en parte** la demanda de indemnización por daños y perjuicios interpuesta por Faustino Febres Flores y Segunda Luzmila Pinto de Febres, en contra del Gobierno Regional de Arequipa, ordena que la demandada abone a la parte demandante la suma de S/. 30,000.00 (treinta mil nuevos soles) por concepto de indemnización por daño moral, incluyendo los intereses legales calculados a partir del treinta de marzo del dos mil once y hasta la fecha de pago; e **infundada** la demanda en cuanto pretende la indemnización por daño emergente, lucro cesante y daño moral a terceros, así como en los montos pretendidos por daño moral directo e intereses; y, **CONSIDERANDO: Primero.- Finalidad del recurso de apelación:** El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine la resolución que produzca agravio al o los recurrentes, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente (artículo 364° del Código Procesal Civil. **Segundo.- Fundamentos de la apelación: 2.1. Del demandante:** a) Que el perfeccionamiento de un contrato se da por el consentimiento de las partes, en el caso de autos, hubo una oferta de compra por parte de la demandada, a través de sus representantes y el Presidente, la

589
Fuentes
L. Mendez

que quedó consolidada con la tasación realizada por el ingeniero Álvaro Alfredo Llerena Ames que valorizó el inmueble en la suma de US\$/ 158,500.00 (ciento cincuenta y ocho mil quinientos dólares americanos), al catorce de abril del dos mil nueve más el diez por ciento de compensación, pericia que no ha sido valorada por el Juez; **b)** La aceptación de los demandantes fue comunicada a la demandada, mediante el envío de dos cartas del catorce de mayo y veintiséis de junio del dos mil nueve; por lo que conforme al artículo 1373 del Código Civil el contrato quedó perfeccionado; **c)** Respecto al daño emergente, los demandantes tuvieron que desocupar el inmueble para la compra venta, y tuvieron que adquirir otro inmueble, recurriendo a préstamos de dinero efectuados por terceras personas, así como que tuvieron que implementar la nueva casa, con la compra de cortinas, cocina entre otros, hecho que no ha sido valorado por el Juez; **d)** En cuanto al lucro cesante, con el perfeccionamiento del contrato, los demandantes tuvieron que poner fin a los contratos celebrados con sus inquilinos, por lo que dejaron de percibir esa renta; **e)** El Juez no ha considerado que a la fecha con el proyecto del Puente Chilina, su casa continúa afectada, por no existir compradores, en la posibilidad que el inmueble podrá verse afectado con dicho proyecto; **f)** En cuanto al daño moral fijado por el juez es diminuto para resarcir todo el daño sufrido; **g)** Que el juez no ha considerado que el demandado ha obrado en forma dolosa al crearles falsas expectativas e incumplir el contrato de compra venta, aprovechándose de personas de tercera edad. **2.2. De la Procuradora Pública Adjunta a cargo de los asuntos judiciales del Gobierno Regional de Arequipa:** **a)** Que el Juez incurre en error al declarar fundada en parte la demanda, por cuanto no se ha acreditado el daño moral; por cuanto el Juez no puede presumir, por cuanto, quien alega hecho está en la obligación de probarlo; **b)** Que el sufrimiento no se encuentra probado en autos, no siendo suficiente alegar que los demandantes son mayores de noventa años de edad; **c)** En cuanto a las falsas expectativas que alegan los demandantes, se tiene que nunca existió oferta, sólo se sostuvo conversaciones, en todo caso esas expectativas se las generaron los demandantes, por cuanto los abogados, asesores ni jefes de proyectos tuvieron facultades para la adquisición del predio; **d)** Que el Juez incurre en error en la sentencia al sancionarlos con las disposiciones de la responsabilidad civil contractual, no obstante reconocer que

530
que no está
fuerza

no existe contrato entre las partes. **Tercero.- Del conflicto de intereses: 3.1. Pretensión:** Los demandantes pretenden que el demandado los indemnice con la suma de S/. 1 421, 661, 140, por los daños y perjuicios que les han ocasionado a consecuencia de las falsas expectativas e incumplimiento del contrato de compra del inmueble ubicado en la manzana cuatro, lote veintiséis, avenida Alianza número ciento seis de la urbanización Alto Selva Alegre, distrito del mismo nombre de esta ciudad, por encontrarse ubicado en el trazo original del proyecto de construcción de la vía troncal interconectora de los distritos de Miraflores, Alto Selva Alegre, Yanahuara, Cayma y Cerro Colorado, aprobado por Ley N° 29434 (Puente Chilina). De la suma propuesta pretenden S/. 404,009.00 por daño emergente; S/. 585,952.50 por lucro cesante; S/.270,000.00 por daño moral; S/. 161,699.90 por intereses. **3.2. Absolución:** La Procuradora Pública Adjunta a cargo de los asuntos judiciales del Gobierno Regional de Arequipa, solicita se declare infundada la demanda; que por Resolución Ejecutiva Regional número 910-2009-GRA.PR del veintitrés de diciembre del dos mil nueve, dando cumplimiento a lo establecido en las Leyes números 29434 y 27117 Ley General de Expropiaciones se cumplió con identificar provisionalmente los inmuebles que podrían ser afectados con el trazo de la vía Puente Chilina, dentro de los cuales no se encontró el inmueble de los demandantes, nunca existió oferta alguna que cumpliera con los requisitos legales en materia expropiatoria. **Cuarto.- Fundamentación jurídica: 4.1. Normativa:** Que, el artículo 1321 del Código Civil, establece que *"Queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve. El resarcimiento por la inejecución de la obligación o por su incumplimiento parcial, tardío o defectuoso, comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante, en cuanto sean consecuencia inmediata y directa de tal inejecución. Si la inejecución o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de la obligación, obedecieran a culpa leve, el resarcimiento se limita al daño que podía preverse al tiempo en que ella fue contraída"*. **4.2. Doctrina:** a) Que, respecto de nuestro sistema de responsabilidad civil, Lizardo Taboada Córdoba¹, señala: "(...) la

¹ TABOADA CÓRDOBA, Lizardo. *Elementos de la Responsabilidad Civil (Comentarios a las normas dedicadas por el Código Civil Peruano a la responsabilidad civil extracontractual y contractual)*. Segunda Edición 2003. Editora Jurídica Grijley. pp. 30-31.

531
P. 10/11/11
A. 11/11/11
C. 11/11/11

doctrina moderna, (...), es unánime en que la responsabilidad es única, y que existen solamente algunas diferencias de matiz entre la responsabilidad contractual y la extracontractual. No obstante lo cual, y aún cuando nuestro Código Civil se adhiere al sistema tradicional (tratamiento por separado), en nuestro concepto ello no es impedimento para que se entienda que la responsabilidad civil en el sistema jurídico es una sola, y que se estudie ambas clases de responsabilidad sobre la base de elementos comunes, señalando con toda claridad, las diferencias de matiz, tanto en el ámbito teórico como en el ámbito normativo (...); b) En tal sentido, es menester precisar que el presente caso constituye uno de responsabilidad civil contractual que tiene como presupuestos los siguientes: 1.- **La antijuricidad**, esto es, que la conducta dañosa no sólo contravenga una norma prohibitiva, sino también que ésta viole el sistema jurídico en su totalidad (*valores y principios que lo inspiran*). 2.- **El daño**, entendido como aquella lesión a todo derecho subjetivo que implica dos categorías: a) **daño patrimonial**: ya sea que se trate del **daño emergente** (pérdida patrimonial efectivamente sufrida), o **lucro cesante** (ganancia patrimonial dejada de percibir, como consecuencia del daño ocasionado); y b) **daño extrapatrimonial**: siendo que nuestro ordenamiento jurídico reconoce como tales, en el supuesto de la responsabilidad extracontractual, al **daño moral** (lesión a los sentimientos de la víctima que produce un gran dolor o sufrimiento en ésta) y **daño a la persona** (lesión a la integridad física, psicológica y /o proyecto de vida del sujeto). 3.- **El nexo causal** o relación de causa-efecto entre la conducta antijurídica y el daño producido a la víctima, sin la cual, no habrá responsabilidad de ningún tipo; y finalmente, 4.- **El factor de atribución**, constituido por la conducta culposa o dolosa de quien ocasiona el daño. Presupuestos que deben concurrir *copulativamente*, de tal manera que la falta de uno de ellos determina la inexistencia de responsabilidad civil, como sustento de la obligación de indemnizar. 4.3. **Jurisprudencia**: La responsabilidad contractual se deriva del incumplimiento de una obligación (dar, hacer o no hacer), por lo que, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación y la indemnización correspondiente. **Quinto.- Hechos y medios probatorios**: Que de los documentos que corren autos, y los sostenido por las partes procesales, fluye que: a) Que el demandado decidió la ejecución del Proyecto Puente Chilina,

532
7/12/2009
Llerena
5/2/09

con tal razón se dispuso la difusión del proyecto entre los propietarios que pudieran estar involucrados dentro del trazo propuesto; b) Que al efecto se les hizo saber del proceso de expropiaciones de inmuebles, que se inicia con conversaciones, tasaciones, oferta de parte del demandado para la transferencia y si no se llegara a un acuerdo el demandado iniciaría un proceso judicial; c) Que por tal razón se inicia con labores de topografía, tasaciones, estudio de los títulos de propiedad de los inmuebles involucrados e inicio de conversaciones con los propietarios; d) Que el demandado sostuvo conversaciones con los demandantes para adquirir su propiedad, quienes autorizaron la tasación del inmueble como aparece de fojas ocho, su fecha quince de abril del dos mil nueve, por el ingeniero civil Álvaro Alfredo Llerena Ames, a solicitud del demandante, quien valoriza el inmueble en la suma de US\$ 158,500.00; e) Los demandantes cursan al demandado la carta de fojas catorce, su fecha catorce de mayo del dos mil nueve, comunicando conocer el proyecto, su decisión de transferirlo al demandado, pero que antes deseaban saber el precio que les pagarían; f) El veintiuno de mayo del dos mil nueve, los demandantes celebran un compromiso de celebrar un contrato de compra venta con arras de retractación, con Julia Elvira Sofía Najarro viuda de Salinas y sus hijos, para la adquisición del inmueble ubicado en la calle número uno, manzana B de la Urbanización Los Claveles de Yanahuara de esta ciudad, dentro del plazo de veinte días hábiles, por el precio de US\$ 105,000.00; g) El veintiséis de junio, dieciocho de julio, seis de agosto del dos mil nueve, los demandantes cursan las cartas de fojas diecinueve a veintiuno, al demandado comunicando su conformidad con la tasación y se dé solución a la compra de su inmueble; h) El nueve de noviembre del dos mil nueve se publica la Ley número 29434 que autoriza el inicio de expropiaciones en concordancia con Ley número 27117 que establece el procedimiento a seguir, para la expropiación; i) El veintiuno de noviembre del dos mil nueve, los demandantes adquieren la propiedad del inmueble ubicado en el distrito de Yanahuara que fue materia de promesa de venta, por el valor de US\$ 120,000.00; j) El veintidós de diciembre del dos mil nueve, los demandantes cursan la carta notarial de fojas veinticuatro, su fecha veintidós de diciembre del dos mil nueve, al demandado, comunicando que se le ha causado daños y perjuicios por las falsas expectativas que les hicieron consentir por la adquisición del inmueble

de su propiedad; k) Finalmente los demandantes instauran el presente proceso el treinta de marzo del dos mil once. **Sexto.- Análisis: 6.1.** Que el conflicto de intereses se encuentra en determinar si el demandado propició falsas expectativas e incumplió con el contrato de compra venta del inmueble ubicado en la avenida Alianza número ciento seis de Alto Selva Alegre, ubicado en el trazo original del Proyecto Puente Chilina, y que esto generó daños y perjuicios a los demandantes, como daño emergente, lucro cesante, daño moral e intereses legales, por haber cerrado y liquidado su panadería, que les generaba renta para subsistir, al haber vendido toda la maquinaria y demás enseres, desocupar su casa y trasladar sus bienes a un depósito que tuvieron que alquilar, buscar una nueva casa para habitarla y para el pago de la misma recurrir a créditos de terceras personas. **6.2. De los elementos de la responsabilidad civil en el caso de autos. 6.2.1. De la conducta antijurídica:** a) En principio, debe tenerse presente que conforme al artículo 1321 del Código Civil, se sanciona que está obligado a la indemnización por daños y perjuicios quién no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve, siendo evidente que esta antijuricidad está referida a la preexistencia de una obligación y a su consiguiente incumplimiento. Si realizamos el consiguiente juicio de adecuación de este supuesto normativo a la pretensión materia de apelación, se debe de considerar que la parte demandante sostiene que esa obligación "preexistente" consistiría en un contrato de compra venta del inmueble "perfeccionado con el Gobierno Regional de Arequipa" de su propiedad ubicado en la manzana cuatro lote veintiséis, de la Urbanización Alto Selva Alegre, Arequipa; y en el supuesto incumplimiento de este contrato. b) Efectuado el análisis de los actuados se tiene que efectivamente hubo ofrecimientos, tratativas e incluso tasación del predio, incluso la aceptación y consentimiento de realizar la compraventa del referido inmueble por los demandantes, quedando pendiente sólo la "suscripción y consumación de la traslación de dominio y pago del precio pactado", como señalan los demandantes en su demanda (apartado final de su fundamento de hecho 4.9). Es decir, que lo que ~~existió~~ existió entre las partes fue negociaciones previas a la suscripción de un contrato de compra venta y no se suscribió o consumo el contrato de compra venta con la demandada que constituiría la "obligación preexistente" que sería materia de

134
Presuntos
Terceros
12/11/15

incumplimiento obligacional generadora de los daños y perjuicios demandados. Por tanto, está determinado que no existió contrato que constituiría obligación preexistente y por tanto no se puede sostener el incumplimiento de una obligación no existente. Siendo así la pretensión indemnizatoria derivada del referido incumplimiento resultaría por demás infundada. c) Sin perjuicio de ello, por la alegación de las partes y cumplimiento del principio de congruencia procesal que impone que el Juez debe de cumplir con el *secundum et alegatum probatum*, es decir, con resolver conforme a lo alegado y probado por las partes; así, se tendría que analizar y dar respuesta razonada a los justiciables, respecto a si estas tratativas de compra venta sostenidas por la parte demandante con los funcionarios del Gobierno Regional para la celebración de esta enajenación de su propiedad que no llego a la culminación del contrato respectivo podría importar una obligación preexistente que conlleve un incumplimiento obligacional. En ese análisis debe de considerarse: Que es principio del derecho *iure et de iure* que nadie puede desconocer la ley, y en tal sentido, todos conocemos que los inmuebles pueden ser afectados para la realización de obras públicas donde la propiedad privada puede ser afectada para fines e intereses públicos de mayor relevancia, lo que es regido por la Ley General de Expropiaciones 27117, la misma que señala claramente que la ejecución de la expropiación se efectúa necesariamente por norma legal autoritativa del Congreso de la República, luego de la cual, se emite otra norma legal por el Gobierno Regional (*aplicable para el caso subjudice*), norma donde se precisa el **sujeto pasivo** de la expropiación, la **identificación precisa** del bien a expropiar, así como el valor de tasación comercial, y demás requisitos fijados por ley. Asimismo la referida ley, precisa que luego de estas dos normas legales antes precisadas, se puede efectuar el **trato directo**, donde el **sujeto activo** de la expropiación (Gobierno Regional) debe remitir carta notarial de oferta de compra justipreciada con el valor comercial actualizado del inmueble al **sujeto pasivo** quién puede aceptar la oferta como también no aceptarla y pretender una compensación por daños y perjuicios. Siendo así, los demandantes por presunción *iure et de iure* conocían de este procedimiento y etapas de afectación de su propiedad inmueble materia de Litis, por lo cual, no podían desconocer que antes del nueve de noviembre del dos mil nueve fecha en la cual se publicó la Ley

535
García
Julio
1999

29434², no existía la autorización para iniciar algún tipo de NEGOCIACIÓN VÁLIDA para la afectación de su propiedad para la obra pública PUENTE CHILINA y por tanto, no podían desconocer que no era posible iniciar NEGOCIACIONES VALIDAS POSIBLES DE ORIGINAR DAÑOS Y PERJUICIOS inter partes. Por tanto, incluso al analizar si por las negociaciones realizadas entre la parte demandante y demandada entre los meses abril dos mil nueve (fecha de la valuación de fojas ocho), junio dos mil nueve (fecha de la carta de fojas diecinueve), julio dos mil nueve (fecha de la carta de fojas veinte) y agosto dos mil nueve (carta de fojas veintiuno), no es posible de sostener válidamente que por estas negociaciones realizadas antes que se autorice válidamente la afectación del inmueble de su propiedad sea posible ocasionar daños y perjuicios, más cuando la Resolución Ejecutiva Regional número 910-2009-GRA/PR donde se identificó los inmuebles que podían ser afectados con el trazo de la vía para la Obra Puente Chilina, publicada en fecha veintitrés de diciembre del dos mil nueve, no estaba el predio de los demandantes. Por lo demás, si todos –como los demandantes– conocemos la Ley 27117, y los justiciables deben de conducirse cuando menos con diligencia ordinaria que en este caso constituiría tomar decisiones oportunas, no era oportuno que conociendo que ni se había emitido la ley autoritativa y menos la disposición regional de identificación de predios para la afectación respectiva para la obra Puente Chilina, hayan los demandantes iniciado con efectuar contratos preparatorios para comprar otro inmueble, cerrar y liquidar su negocio, vender sus maquinarias, muebles, alquilar otro inmueble para trasladar sus bienes, desocupar su propiedad y otros. Esta falta de diligencia ordinaria conlleva necesariamente la liberación de cualquier daño y perjuicio que se hubiera podido haber ocasionado a la parte demandante por conducta de los funcionarios regionales en aplicación del artículo 1327 del Código Civil. Lo argumentado conlleva entonces a considerar que no existe el presupuesto de la indemnización por daños y perjuicios referidos a la conducta antijurídica. **6.2.2. De la relación de causalidad:** En este plano de análisis importa el examinar si el supuesto incumplimiento de efectuar la compra venta de la propiedad de los demandantes para la obra del puente Chilina puede

² Ley que autorizó la expropiación de los inmuebles afectados para la realización de la obra puente Chilina.

536
García
Tubio
M.

ocasionar daños y perjuicios a los mismos, y en ese sentido si bien está probado que hubo un proceso de conversaciones, tasaciones, levantamiento de información, estudio de titulaciones de los posibles predios a afectarse, entre ellos los demandantes, como lo ha sostenido el demandado al absolver la demanda; sin embargo, no se ha probado con documentación alguna que se haya pactado un contrato o promesa de venta entre las partes, tanto más que la Resolución Ejecutiva Regional número 910-2009-GRA recién se emitió por el demandado, el veintitrés de diciembre del dos mil nueve, por la que se procedió a identificar los predios que podrían ser afectados con el trazo del Puente Chilina, no habiendo acreditado los demandantes estar incluidos dentro de estos predios, pues si bien corre en autos, la pericia de fojas doscientos setenta y seis, su fecha doce de noviembre del dos mil doce, que fuera admitida como prueba de los demandantes, los peritos solo se limitan a referir que han constatado que el inmueble de los demandantes se encuentra dentro del trazo de la futura vía interconectora vigente; pericia que a criterio del Colegiado no acredita la celebración de contrato de compra venta entre las partes procesales. **6.2.3. Del factor de atribución.-** Al analizar este presupuesto, aparece que no se ha probado en autos, que el demandado haya incumplido contrato alguno, ni que haya creado falsas expectativas a los demandantes, las que tampoco sería posible considerar siendo que los demandantes al efectuar los supuestos hechos dañosos (haber negociado la compra de otra propiedad, cerrar negocios, desalojar el inmueble y otros) conocían que ni se había emitido la ley autoritativa (Ley 29434) que recién se publicó el nueve de noviembre del dos mil nueve, y tampoco se había emitido la norma regional de identificación de predios afectados para la obra Puente Chilina (Resolución Ejecutiva Regional número 910-2009-GRA), por lo cual, si los demandantes realizaron estos hechos con pleno conocimiento de la inexistencia de estas normas indispensables para considerar negociaciones "serias", su conducta importaba asumir riesgos y actuar sin la diligencia ordinaria requerida a un vendedor diligente. **6.2.4. Del lucro cesante demandado: a)** Los demandantes pretenden el pago de gastos emergentes para sufragar la adquisición de la nueva propiedad ubicada en el distrito de Yanahuara, gastos por la desocupación del inmueble, gastos por la implementación del nuevo inmueble de los demandantes; los que considera el

537
Quinto 11/15
Tercero 11/15
y 11/15

Colegiado deben desestimarse al no haberse probado el incumplimiento de contrato alegado ni creado falsas expectativas sobre la venta del inmueble de Alto Selva Alegre. b) Por lo dejado de percibir por los demandados, por el incumplimiento de la compra venta ofrecida por la parte demandada, por la pérdida de ingresos provenientes de la panadería que conducía en su inmueble por dieciséis meses, por la pérdida de alquileres, por haber hecho desocupar los departamentos alquilados que tenían los demandantes en el inmueble materia de *litis*. De igual manera considera el colegiado que debe desestimarse al no haberse probado la existencia de contrato celebrado entre las partes.

6.2.5. Del daño moral: Alegan los demandantes, que en su condición de adultos mayores sufrieron por tener que desocupar el inmueble de Alto Selva Alegre e irse a vivir a otro distrito, que les causó una afectación psicosomática, como es la angustia de saber si el demandado compraría su inmueble, angustia también generada a los hijos de los demandantes; al respecto de igual modo no se ha probado en autos, que haya existido incumplimiento de contrato de parte del demandado y menos falsas expectativas, siendo que su conducta se sometió a su propio riesgo por los fundamentos antes glosados.

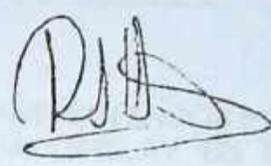
6.2.6. Del pago de intereses: Al no haberse cuantificado daños y perjuicios no es posible amparar el pago de intereses.

Sétimo.- De las costas y costos: Finalmente, este colegiado considera que si bien las costas y costos corresponde a la parte vencida, conforme al artículo 412 del Código Procesal Civil; sin embargo, de lo actuado en el proceso y en especial por la actividad procesal realizada por la parte demandante, aparecen de forma evidente que estos han tenido motivos atendibles para ejercer su derecho regular de acción por lo que, corresponde exonerarle de costas y costos, más cuando la parte demandada ha estado exenta del pago de estos. Fundamentos por los cuales: **REVOCARON** la **sentencia número setenta**, de fojas cuatrocientos cincuenta y uno y siguientes, su fecha dieciséis de junio del dos mil catorce, que declara **fundada en parte** la demanda de indemnización por daños y perjuicios interpuesta por Faustino Febres Flores y Segunda Luzmila Pinto de Febres, en contra del Gobierno Regional de Arequipa, ordena que la demandada abone a la parte demandante la suma de S/.30,000.00 por concepto de indemnización por daño moral, incluyendo los intereses legales calculados a partir del treinta de marzo del dos mil once y hasta la fecha de pago; e **infundada** la demanda en cuanto

538
Alfonso
Acuña
y cols

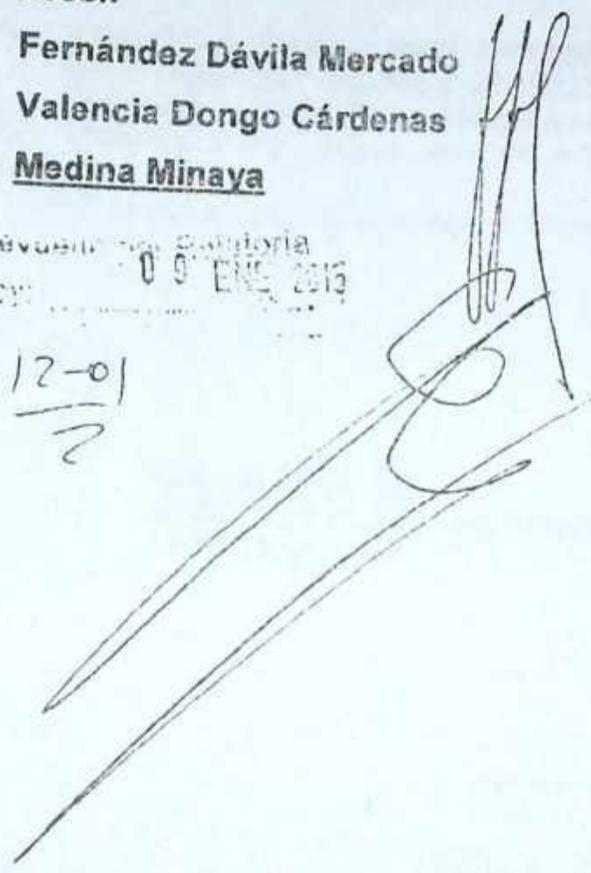
pretende la indemnización por daño emergente, lucro cesante y daño moral a terceros, así como en los montos pretendidos por daño moral directo e intereses; **reformándola, DECLARARON infundada** la demanda en todos sus extremos; sin costas, ni costos; y los devolvieron; en los seguidos por Faustino Flores Febres y otra en contra del Gobierno Regional de Arequipa sobre indemnización. **Juez Superior ponente: Señor Medina Minaya.**

Sres.:
Fernández Dávila Mercado
Valencia Dongo Cárdenas
Medina Minaya

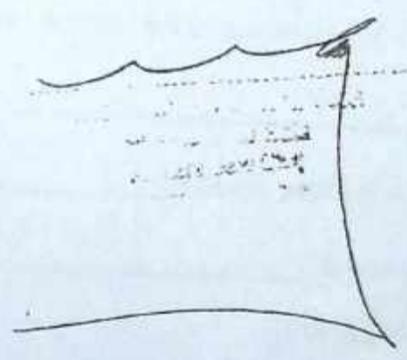


Devuelto a Secretaría
09 ENE 2016

12-01
2



SECRETARÍA DE LA JUDICATURA



- **FOTOCOPIA DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Expediente: 1254-2011-0-0401-JR-CI-08
Secretario de Sala: Luis Alberto Martínez Vilca
Cuaderno: Principal
Escrito: 03 - 2015
Sumilla: Interpone Recurso de Casación

542
Quisiera
ver
5/16

Señor Presidente de la Primera Sala Civil de Arequipa:

JUAN FRANCISCO VELARDE COSTA, apoderado judicial de FAUSTINO FEBRES FLORES y SEGUNDA LUZMILA PINTO DE FEBRES en los seguidos sobre INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS en contra el GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA; a UD. atentamente digo:

I. PETITORIO:

Que, habiendo sido notificados el día 13 de enero del 2015, con la Sentencia de Vista N°02-2015 expedida mediante resolución N°51 (NUEVE-1SC) de fecha 6 de enero del 2015; por la que REVOCARON la sentencia N°70 de fojas 451 y reformándola, DECLARARON INFUNDADA la demanda, en todos sus extremos; y no encontrándola, arreglada a ley, por infracción normativa, que incide, directamente, sobre la decisión contenida en la resolución que se impugna, dentro del plazo de 10 días; **INTERPONGO RECURSO DE CASACIÓN**, solicitando, que el mismo, sea elevado a la Sala correspondiente de la Corte Suprema de Justicia de la República, para los fines pertinentes.

II.- REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD:

Artículo 387°.- El presente recurso cumple, estrictamente, con los requisitos de admisibilidad, que son:

1. Contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso;
2. Ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada.
3. Dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando, corresponda;
4. No se anexa recibo de tasa judicial, ya que esta parte, goza de Auxilio Judicial.

III. REQUISITOS DE PROCEDENCIA:

Artículo 388°.- Requisitos de procedencia

COLEGIO SUPERIOR DE ABOGADOS DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL
Corte Superior de Justicia de Arequipa (Primera Sala Civil)
27 FEB 2015
RECORRIDO
1

543
Quinto
casación
y P.D.

El presente recurso, reúne, los requisitos de procedencia del recurso de casación, que son:

1. Que el recurrente no hubiera consentido previamente la resolución adversa de primera instancia, cuando esta fuere confirmada por la resolución objeto del recurso;
2. Describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial;
3. Demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada;
4. Indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviera ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado.

IV. CAUSAL DE LA CASACIÓN:

El presente recurso, se sustenta, en la infracción normativa, que incide, directamente, sobre la decisión contenida en la Sentencia de Vista impugnada.

V. FUNDAMENTACIÓN DE LA CAUSAL:

La causal se funda en la inaplicación del derecho material; concretamente, la inaplicación de los Arts. 940°, 1318°, 1352°, 1362°, 1373° y 1374° del Código Civil, a la materia controvertida, que debieron de aplicarse y, que, de haberlo hecho, habrían determinado, que las decisiones adoptadas en la Sentencia de Vista impugnada, fuesen diferentes de las acogidas. (Cas. N°3484-2009)¹

¹ (Cas. N° 3484-2009) "...se debe precisar que dicha causal se configura cuando el Juez deja de aplicar al caso controvertido normas sustanciales que ha debido aplicar y que, de haberlo hecho, habría determinado que las decisiones adoptadas en la sentencia fuesen diferentes de las acogidas; dicho de otro modo el juez o jueces de instancia omiten aplicar una norma de derecho material determinada que es necesaria para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses. Sobre su concepto y alcances, la jurisprudencia nacional ha establecido que "Se entiende por inaplicación de una norma de derecho material cuando el juez deja de aplicar al caso controvertido normas sustanciales que ha debido aplicar y, que de haberlo hecho, habrían determinado que las decisiones adoptadas en la sentencia fuesen diferentes de las acogidas" A decir de Ramírez Jiménez e expresa que la inaplicación de una norma "hace referencia a aquella situación en la que al presupuesto de hecho, correctamente evaluado por el juzgador, se le deja de aplicar la consecuencia jurídica prevista en el sistema jurídico". Por último la jurisprudencia nacional ha señalado en este sentido: "Para hacer viable la citada causal, es preciso que entre la norma inaplicada y la base fáctica de la sentencia de mérito exista identidad, la cual a su vez supone adecuar ésta a la hipótesis contenida en la norma invocada".

VI: DESCRIPCIÓN CLARA Y PRECISA SOBRE LA INFRACCIÓN
NORMATIVA:

545
Quilmaná
14 de Agosto
2015

1. DE LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA IMPUGNADA Y DE LA INAPLICACIÓN NORMATIVA: El *Ad quem*, en el Cuarto Considerando, de la impugnada, toma, como Fundamentación Jurídica, normativa (4.1), únicamente, el Art. 1321° del Código Civil, para la solución de la controversia y expedición de la sentencia; inaplicando los Arts. 940°, 1318°, 1352°, 1362°, 1373° y 1374° del Código acotado, de obligatoria aplicación y que, asimismo, fueron invocados por esta parte, tanto como fundamento jurídico del petitorio de la demanda, como en la apelación de la sentencia de primera instancia; los que, de haberse aplicado, hubieran resuelto la controversia de manera justa, diferente y con arreglo a ley; como se precisa y analiza a continuación:
2. DEL JUICIO DE ADECUACIÓN: En el Sexto Considerando – punto 6.2.1, en el Juicio de Adecuación, el *Ad quem*, concluye, literalmente, lo siguiente: *“Si realizamos el consiguiente juicio de adecuación de este supuesto normativo a la pretensión materia de apelación, se debe de considerar que la parte demandante sostiene que esa obligación “preexistente” consistiría en un contrato de compra venta del inmueble “perfeccionado con el Gobierno Regional de Arequipa” de su propiedad ubicado en la manzana cuatro lote veintiséis, de la Urbanización Alto Selva Alegre, Arequipa; y en el supuesto incumplimiento de este contrato. b) Efectuado el análisis de los actuados se tiene que efectivamente hubo ofrecimientos, tratativas e incluso tasación del predio, incluso la aceptación y consentimiento de realizar la compraventa del referido inmueble por los demandantes, quedando pendiente sólo la “suscripción y consumación de la traslación de dominio y pago del precio pactado”, como señalan los demandantes en su demanda (apartado final de su fundamento de hecho 4.9). Es decir, que lo que existió entre las partes fue negociaciones previas a la suscripción de un contrato de compra venta y no se suscribió o consumo el contrato de compra venta con la demandada que constituiría la “obligación preexistente” que sería materia de incumplimiento obligacional generadora de los daños y perjuicios demandados. Por tanto, está*

545
Quilmas
Lima
Sic

determinado que no existió contrato que constituiría obligación preexistente y por tanto no se puede sostener el incumplimiento de una obligación no existente. Siendo así la pretensión indemnizatoria derivada del referido incumplimiento resultaría por demás infundada." (sic.)

3. DE LA HIPÓTESIS DEL AD QUEM: En consecuencia, la hipótesis del *Ad quem*, concluye, que: las "negociaciones previas", no constituyen contrato y no obligan a las partes, es decir, que, previamente, debe existir la "suscripción" (firma) de un contrato que resultaría la "consumación" del mismo; deduciéndose, que posteriormente, se iniciarían las negociaciones que conducirían al consentimiento y perfeccionamiento del contrato; tal razonamiento, es absurdo, y contraviene la normativa civil, (en particular los Arts. 940, 1352, 1362, 1373 del Código Civil.) el uso y la costumbre, resultando, por ende, falsa.
4. DE LA INAPLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1352°, 1373° y 1374° DEL CÓDIGO CIVIL A LA CONTROVERSIA Y SU EFECTOS: El Artículo 1373° del Código Civil, prescribe: "El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente." (Cas. N°475-96 Lima)²
El, *Ad quem*, en el Sexto Considerando, punto 6.2.1, apartado b), textualmente, concluye que: "***b) Efectuado el análisis de los actuados se tiene que efectivamente hubo ofrecimientos, tratativas e incluso tasación del predio, incluso la aceptación y consentimiento de realizar la compraventa del referido inmueble por los demandantes***" (Sic.) (negrita y subrayado nuestro). Por tanto, el *Ad quem*, en el análisis fáctico de la pruebas, ha determinado y arribado a la convicción, de que existió, una oferta, por parte del demandado y una aceptación de la misma, por parte del demandante; en consecuencia, si se hubiera efectuado, un correcto Juicio de Adecuación, aplicado las normas civiles que corresponden, resultaría, que el contrato, quedo perfeccionado, por la aceptación efectuada por el demandante, a la oferta del demandado mediante las

² Cas. N°475-96 Lima: "El contrato, se forma ,por el consentimiento, esto es por la perfecta coincidencia entre una oferta y una aceptación, lo que constituye la base de los contratos consensuales"

546
Fuentes
Cuerpo
Julio

cartas enviadas con fecha 08/04/2009 y 26/06/2009 ambas dirigidas al Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, obrantes a fojas 14 y 19, conforme a lo previsto por los Art. 1352°, 1373° y 1374 del Código Civil; por lo que, desde la fecha, de la última misiva de aceptación, enviada, por el demandante (vendedor), éste, por su parte, quedaba obligado a desocupar y entregar el bien inmueble al demandado (comprador), ya que, de acuerdo con lo dispuesto por el Art. 949° de Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de el (Cas N°1617-99-Lima)³; y por su parte el demandado (comprador), a su vez, se obliga a pagar el precio; y ambos, finalmente, se obligan a suscribir la correspondiente escritura pública, que resulta ser la consecuencia natural y final del contrato ("negociaciones previas"); y no, a la inversa, como falazmente, ha sostenido el *Ad quem*, en su hipótesis errada, en la impugnada.

En este orden de ideas, los demandantes, actuando con la diligencia ordinaria requerida, procedieron a desocupar el inmueble materia de venta, efectuar contratos preparatorios para comprar otro inmueble, cerrar y liquidar su negocio, vender sus maquinarias, muebles, alquilar otro inmueble para trasladar sus bienes, y otros y no como contrariamente expone el *A quem* en la recurrida.

5. DE LA INAPLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1318° Y 1362° DEL CÓDIGO CIVIL A LA CONTROVERSIA Y SU EFECTOS.

En el apartado c) del Sexto Considerando de la impugnada, el *Ad quem*, pretende cumplir con el *secundum et allegatum probatum*, alegando lo siguiente: *"Que es principio del derecho iure et de iure que nadie puede desconocer la ley, y en tal sentido, todos conocemos que los inmuebles pueden ser afectados para la realización de obras públicas donde la propiedad privada puede ser afectada para fines e intereses públicos de mayor relevancia, lo que es regido por la Ley General de Expropiaciones 27117, la misma que señala claramente que la ejecución de la*

³ (Cas N°1617-99-Lima) "El Art.949° del Código Civil recoge la teoría francesa según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, con arreglo a la norma invocada, el solo intercambio de voluntades, o -solo consensus- perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria; en tal sentido, el referido acuerdo de voluntades basta para transmitir el dominio de los bienes inmuebles."

expropiación se efectúa necesariamente por norma legal autoritativa del Congreso de la República, luego de la cual, se emite otra norma legal por el Gobierno Regional (aplicable para el caso subjuice), norma donde se precisa el sujeto pasivo de la expropiación, la identificación precisa del bien a expropiar, así como el valor de tasación comercial, y demás requisitos fijados por ley. Este temerario fundamento del *A quem*, pretendería, justificar, un estado de inseguridad jurídica, insostenible; pues nadie compraría, vendería o invertiría en tal escenario; pues, el tráfico jurídico resultaría incierto en un país, donde, se puede afectar la propiedad privada, en cualquier momento.

Ahora bien, para el caso sub juice, correspondía aplicar el Art. 1362° del Código Civil (como, adecuadamente, lo hizo el *A quo* en la sentencia de primera instancia) que prescribe: "Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes". Como ha quedado probado, la parte demandante actuó de buena fe, máxime, si son adultos mayores. Ahora bien, si el demandado Gobierno Regional de Arequipa, obró de mala fe; ofertando prematuramente, indebidamente, o fuera del contexto de ley; este comportamiento (generador de daño), solo le es atribuible a el, en estricta aplicación de la reglas de la buena fe, pues, antes de causar daño y perjuicio a los demandantes, el demandado (comprador), oportunamente, tuvo la posibilidad, y en su caso, la obligación, de comunicarles la revocación de su oferta o cualquier otra declaración a los demandantes (compradores), en la forma prevista por el Art.1374° del Código Civil, lo que nunca ocurrió.

En consecuencia, el demandado Gobierno Regional de Arequipa, no ha cumplido, deliberadamente, su obligación (pagar el precio), manteniendo SILENCIO al no responder, ninguno de los requerimiento escritos, efectuados por los demandantes, lo que constituiría, dolo, en aplicación del Art. 1318 del Código Civil. Sin embargo, el *A quem*, inaplicó las referidas normas, pretendiendo, justificar la conducta dolosa del demandado, con argumentos, por demás, falaces e ilegales (literal c) punto 6.2.1 de la impugnada)

548
Pellinacci
García

VII Demostración de la incidencia directa sobre la decisión impugnada:

La inaplicación, de las normas civiles acotadas (Arts. 940°, 1318°, 1352°, 1362° y 1373°) vulnera, primeramente, la existencia, amparada legalmente, de una obligación contractual entre las partes (contrato) debidamente perfeccionado por la oferta y aceptación de la misma, el que tenía que negociarse, celebrarse y ejecutarse bajo las reglas de la buena fe; y consecuentemente, impide, se cumpla con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios ocasionados al demandante, por el inejecución dolosa de la obligación del demandado (pago del precio).

VIII .-Indicación del efecto del pedido casatorio:

La nulidad total de la Sentencia de Vista impugnada y revocando la misma, se declare fundada la demanda, en sus extremos.

POR TANTO

A UD. solicito se digne dar el trámite de ley al presente recurso.

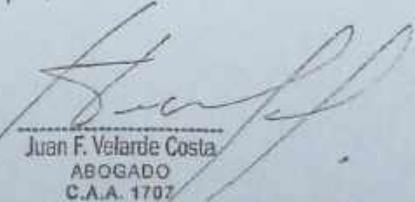
PRIMER OTROSI DIGO: Que, solo, para efectos de las notificaciones en la ciudad de Lima, señalo domicilio procesal en la Casilla Procesal 16041 de la Corte Superior de Lima.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Que, conforme al Art. 391 del CPC la facultad para efectuar el análisis respectivo de los requisitos de forma y fondo del medio impugnatorio de Casación, sólo corresponde a la Sala Civil de la Corte Suprema, esto en mérito a lo dispuesto en el Código Procesal Civil; modificado por Ley 29364, en consecuencia, sólo corresponde al Órgano Superior el viabilizar el trámite del mismo, dentro del plazo de tres días.

TERCER. OTROSI DIGO Esta parte goza de Auxilio Judicial. Solicito se tenga presente.

CUARTO OTROSI DIGO en aplicación de la causal excepcional prevista en el numeral 392 —A del Código Procesal Civil, incorporada por la Ley 29364 Solicito se conceda el recurso, en caso no se hubiera cumplido con algún requisito del Art. 388 del CPC.

Arequipa, 23 de enero de 2015


Juan F. Velarde Costa
ABOGADO
C.A.A. 1707

- **FOTOCOPIA DE LA RESOLUCIÓN DE CORTE SUPREMA**

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

**CASACIÓN 783-2015
AREQUIPA
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS**

Lima, treinta de junio
de dos mil quince.-

VISTOS: Con los acompañados; y, **CONSIDERANDO:** -----

PRIMERO.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Faustino Febres Flores y Segunda Luzmila Pinto de Febres contra la sentencia de vista que revoca la apelada que declara fundada en parte la demanda y ordena que la entidad demandada pague a los actores la suma de treinta mil nuevos soles (S/.30,000.00) por daño moral más intereses e infundada la demanda en cuanto al daño emergente, lucro cesante y daño moral a terceros y reformando la misma declara infundada en todos sus extremos la incoada, correspondiendo calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia del medio impugnatorio conforme a lo previsto por la Ley número 29364 que modificó entre otros los artículos 386, 387 y 388 del Código Procesal Civil. -----

SEGUNDO.- Que, verificados los requisitos de admisibilidad del recurso de casación se advierte lo siguiente: **a)** Se recurre contra una sentencia de vista que pone fin al proceso; **b)** Se interpone ante la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa como órgano que emitió sentencia y si bien no se adjuntan las copias certificadas de las cédulas de notificación de las resoluciones de primera y segunda instancia dicha omisión queda subsanada en la medida que los autos principales fueron elevados a esta Sala Suprema; **c)** Se presenta dentro del plazo de diez días establecido por ley conforme se corrobora con el cargo de notificación obrante a fojas quinientos treinta y nueve; y, **d)** No adjunta tasa judicial por gozar de beneficio de auxilio judicial. -----

TERCERO.- Que, a los impugnantes no le es exigible el cumplimiento de lo previsto por el artículo 388 inciso 1 del Código Procesal Civil en razón a que la sentencia de primera instancia les fue favorable. -----

CUARTO.- Que, como causal de su recurso de casación invocan la **infracción normativa por inaplicación de los artículos 940, 1318, 1352, 1362, 1373 y**

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

**CASACIÓN 783-2015
AREQUIPA**

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

554
SSS
Quinto
causal y
anco

1374 del Código Civil, al respecto los recurrentes alegan que al revocar la apelada se vulnera su derecho por cuanto se inobserva la existencia amparada de una obligación contractual debidamente perfeccionada por la oferta y aceptación de la misma la que tenía que negociarse, celebrarse y ejecutarse bajo las reglas de la buena fe impidiendo que se cumpla con la indemnización por los daños ocasionados a los demandantes por la inejecución dolosa de la obligación del demandado. -----

QUINTO.- Que, al respecto corresponde indicar que el recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional y por ende tiene que estar estructurado con precisa y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia correspondiendo al impugnante puntualizar en cuál de las causales se sustenta esto es en la *infracción normativa* o en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial* debiendo asimismo contener una fundamentación clara y pertinente respecto a cada una de las infracciones que se denuncian demostrando la incidencia directa que éstas tienen sobre la decisión impugnada siendo responsabilidad de los justiciables -recurrentes- saber adecuar los agravios que invocan a las causales que para dicha finalidad se encuentran taxativamente determinadas en la norma procesal toda vez que el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso ni integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal no pudiendo subsanarse de oficio los defectos en los que incurren los recurrentes en la formulación del recurso. -----

SEXTO.- Que, respecto a la infracción descrita en el cuarto considerando de la presente resolución se advierte que la misma no puede prosperar habida cuenta que incumple los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 incisos 2 y 3 del Código Procesal Civil pues si bien alega que se afectó su derecho al inaplicarse los artículos 940, 1318, 1352, 1362, 1373 y 1374 del Código Civil por cuanto a su entender se inobserva la existencia de una obligación contractual perfeccionada por la oferta y la aceptación sin embargo dichas afirmaciones están orientadas a que en sede casatoria se revaloren

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

555
556
querer
casación
2015

**CASACIÓN 783-2015
AREQUIPA
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS**

pruebas a efectos de amparar su pretensión lo cual no está permitido por contravenir los fines del recurso siendo del caso indicar que a fin de no vulnerar el derecho de la parte recurrente esta Sala Suprema después de haber efectuado la revisión y análisis de autos concluye que la sentencia recurrida se encuentra acorde a ley pues ha quedado debidamente establecido que no obstante haberse acreditado que hubo un proceso de conversaciones, tasaciones, levantamiento de información, estudio de titulaciones de los posibles predios a afectarse entre ellos el de los demandantes como lo ha sostenido la parte demandada al absolver la demanda sin embargo no se ha probado con documentación alguna que se haya pactado un contrato o promesa de venta entre las partes más aún si la Resolución Ejecutiva Regional número 910-2009-GRA recién fue emitida por la parte demandada el veintitrés de diciembre de dos mil nueve disponiendo que se proceda a identificar los predios que podrían ser afectados con el trazo del Puente Chilina no habiendo acreditado los demandantes encontrarse incluidos dentro de dichos predios y si bien corre en autos la pericia de fecha doce de noviembre de dos mil doce la cual fue admitida como prueba ofrecida por los demandantes sin embargo de la misma se advierte que los peritos sólo se limitaron a referir haber constatado que el inmueble de los demandantes se encontraba dentro del trazo de la futura Vía Interconectora vigente no acreditando que se haya celebrado contrato de compraventa entre las partes procesales y en lo referente al factor de atribución no se ha probado en autos que la parte demandada haya incumplido contrato alguno ni que haya creado falsas expectativas a los demandantes lo que tampoco sería posible considerar pues los demandantes no obstante conocer que se había emitido la ley autoritativa esto es la Ley número 29434 la cual recién se publicó el nueve de noviembre de dos mil nueve y que no se había emitido la norma regional de identificación de predios afectados para la obra Puente Chilina efectuaron los supuestos actos dañosos por lo que al realizar los mismos con pleno conocimiento de la inexistencia de las normas indispensables para

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 783-2015
AREQUIPA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

556
557
ganancia
casación
S. 2015

considerar "serias" las negociaciones su conducta significó la asunción de riesgos y un actuar sin observar la diligencia ordinaria requerida a un vendedor diligente y respecto al lucro cesante demandado si bien los demandantes pretenden el pago de gastos emergentes para sufragar la adquisición de la nueva propiedad ubicada en el Distrito de Yanahuara así como los gastos por la desocupación del inmueble al no haberse probado el incumplimiento del contrato que alegan haber obtenido ni la creación de falsas expectativas sobre la venta del inmueble sito en Alto Selva Alegre por lo dejado de percibir debido al incumplimiento de la compraventa ofrecida por la parte demandada así como la pérdida de ingresos que provenían de la panadería que conducían en su inmueble por dieciséis meses, la pérdida de alquileres, el hecho de desocupar los departamentos que tenían alquilados en el inmueble materia de *litis* es del caso precisar que no resulta tampoco atendible al no haberse probado la existencia de contrato alguno celebrado entre las partes y en cuanto al daño moral si bien sostienen que en su condición de adultos mayores sufrieron por tener que desocupar el inmueble ubicado en Alto Selva Alegre e irse a vivir a otro distrito lo que les causó la afectación psicosomática de angustia por saber si la entidad demandada compraría su inmueble la cual también se generó a los hijos de los demandantes sin embargo no han probado en autos que haya existido el incumplimiento del contrato que alegan y menos que se hayan creado falsas expectativas coligiéndose que el riesgo asumido se debió a su propia conducta fundamentos con los cuales que esta Sala Suprema concuerda resultando por tanto impertinente la aplicación al caso concreto de los artículos glosados debiendo por tanto desestimarse el presente medio impugnatorio en aplicación de lo preceptuado por el artículo 392 del Código Procesal Civil. -----

Fundamentos por los cuales, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Faustino Febres Flores y Segunda Luzmila Pinto de Febres contra la sentencia de vista emitida el seis de enero de dos mil quince

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

557
558
quinto
cincuenta
ocho

**CASACIÓN 783-2015
AREQUIPA
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS**

obran a fojas quinientos veintiocho; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Faustino Febres Flores y otra con el Gobierno Regional de Arequipa sobre Indemnización por Daños y Perjuicios; y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-
S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANÍ LLAMAS

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

AAG/DRO/RPN

Handwritten signatures of the judges and the secretary. The signature of Valcárcel Saldaña is the most prominent, written in dark ink. Other signatures are in lighter ink and less legible.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Carlos Bernabé Salgado
Secretario (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

10 SEP 2015