

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DEREHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
EXPEDIENTE CIVIL N° 01585-2015 - DESALOJO POR OCUPACIÓN
PRECARIA**

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

INTEGRANTE : RAUL TEODORO BALVIN RENGIFO

ASESOR : ABOG. VERÓNICA ROCIO CHÁVEZ DE LA PEÑA

LINEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL

LIMA--PERU

DEDICATORIA

En primer lugar, agradecer al todo poderoso, al rey de reyes, Dios quien con su paciencia y sabiduría me guío, por el sendero de la vida, dándome las pautas para que mi estada en la tierra sea fructífera y en bien del prójimo, y dedico esta obra, a mi esposa, a mis hijos a mi madre y hermanos quienes día, día, con su amor y apoyo imperecedero he logrado los objetivos trazados.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mi esposa Sarita, mi fiel compañera, quien no escatimo esfuerzos para darme aliento y fortaleza para lograr este gran anhelo de ser abogado y como también a mi Alma Mater la Universidad Peruana De Las Américas, con todos sus componentes.

RESUMEN

EXPEDIENTE CIVIL; Materia: Desalojo Por Ocupación Precaria; Demandante: Maria Ccallo Estrada De Arenas; Demandada: Gudelia Grimaldo Ychocan Llanquecha; Pretensión: Restitución del inmueble ubicado en la Av. Unión 224-A, en el distrito de Miraflores - Arequipa.

La demandante sustenta su pretensión, con el documento de compra y venta del inmueble ubicado en la Av. Unión 224-226, distrito de Miraflores, Arequipa, adquirido el 06 de marzo del 2014 a los esposos Luis Arenas Muñoz y Nelly Gutiérrez Agüero, cuyo dominio no está inscrito en los Registros Públicos de Arequipa.

Dicho inmueble está arrendado desde el 30 de abril del 2012 al 30 de abril 2014 por la demandada existiendo un contrato de alquiler, realizado con los primeros propietarios.

El 20 de marzo del 2015, la demandante invita por intermedio del Conciliador Extra Judicial a la demandada, por desalojo por cumplimiento de contrato, quién no asistió a las tres invitaciones.

El 19 de agosto del 2015 la demandante procedió a demandarla ante el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Mariano Melgar, en la vía de proceso sumarísimo por desalojo por ocupación precaria.

El Juez no lo admite a trámite, lo declara INAMISIBLE, por tener defectos,

La demandante subsana los defectos advertidos y el juez admite la demanda, corrió traslado de la misma a la demandada, quién contesto negando en toda su parte, indicando que no es precaria y presento la excepción de Oscuridad y ambigüedad.

El Juez emite sentencia declarando INFUNDADA la pretensión de desalojo por ocupación precaria.

La demandante interpone recurso de apelación, pidiendo que se revoque la sentencia y declare fundada la demanda por cuanto se había interpretado erróneamente los artículos 949 y 1529 del CC. La Primera Sala Civil, emitió sentencia de Vista N°186-2017, revocando la sentencia de primera instancia, y reformándola donde declara FUNDADA la demanda, de desalojo por ocupación precaria y que la demandada restituya el bien.

La demandada interpone recurso extraordinario de casación, pidiendo que el colegiado anule totalmente la sentencia de vista; la Corte Suprema declaró IMPROCEDENTE el recurso de casación.

ABSTRACT

CIVIL FILE; Matter: Desalojo By Precarious Possession; Plaintiff: Arenas Estrada Maria Ccallo; Respondent: Gudelia Grimaldo Ychocan Llanquecha; Pretension: Return of the property located at Av. Unión 224-A, in the district of Miraflores - Arequipa.

The applicant supports its claim, with the document of purchase and sale of the property located at Av. Unión 224-226, Miraflores district, Arequipa, acquired on March 06, 2014 from the spouses Luis Arenas Muñoz and Nelly Gutiérrez Agüero, whose domain is not registered Arequipa Public Records.

This property is leased from April 30, 2012 to April 30, 2014 by the defendant there is a rental contract, made with the first owners.

On 20 March 2015, the applicant invited the defendant through the Extra Judicial Conciliator for eviction for performance of the contract, who did not attend the three invitations.

On 19 August 2015, the applicant brought her before the Joint Court of the Basic Justice Module of Mariano Melgar, in the very clear course of proceedings for eviction for precarious occupation.

The Judge does not allow it to be proceeding, declares it INAMISIBLE, because it has defects, (the applicant does not adequately specify the quality in which it intervenes,

The applicant resanes the defects noted and the judge admits the action, took it away from it to the defendant, who answered by denying in all its part, stating that it is not precarious and I submit the exception of Darkness and ambiguity.

The Judge issues a judgment declaring INFUNDED the claim of eviction for precarious occupation.

The applicant appeals, seeking relocation of the judgment and declaring the application well founded on the grounds that Articles 949 and 1529 of the CC had been misinterpreted. The First Civil Chamber, issued judgment of Vista Na186-2017, revoking the judgment of first instance, and reforming it where FOUNDED declares the application, of eviction for precarious occupation and for the defendant to restore the good.

The defendant brings an extraordinary appeal on a appeal, requesting that the collegiate annul the hearing judgment altogether; the Supreme Court declared the appeal IMPROCEDENTEUs.

TABLA DE CONTENIDO

CARATULA	
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	vi
TABLA DE CONTENIDO.....	viii
INTRODUCCION	x
1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	11
2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.....	15
3. FOTOCOPIAS DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS, DEL DEMANDANTE.....	21
4. FOTOCOPIAS DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS, DE LA DEMANDADA.....	31
5. SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO PROCESAL.....	55
6. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA.....	56
7. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS.....	57
8. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA. DEL JUEZ ESPECIALIZADO	59
9. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR.....	65

10. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA CASACIÓN.....	72
11. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ (10) AÑOS.....	75
CUARTO PLENO CASATORIO: CASACIÓN N° 2195-2011, UCAYALI	75
PADRES DESALOJAN POR OCUPANTES PRECARIOS A SUS CINCO HIJOS.....	84
12. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.....	101
LA POSESIÓN PRECARIA, POR ALAN PASCO ARAUCO.....	101
COMENTARIOS EN RELACIÓN A LA LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL – LEY 30933	105
13. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	109
14. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.....	120
CONCLUSIONES.....	120
RECOMENDACIONES.....	120
REFERENCIAS.....	120

INTRODUCCION

Nosotros debemos de tener en cuenta como hombres del derecho y como cualquier ciudadano, la verdad sobre lo que es un desalojo por ocupación precaria. Que, la esencia del proceso de desalojo por ocupación precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título o ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser elemento de probanza y dilucidación; para que prospere esta acción es necesaria la existencia de tres presupuestos Indispensables: a) Que los actores acrediten plenamente ser titulares del dominio del bien inmueble, cuya desocupación solicitan; b) que se acredite la ausencia de una relación contractual de arrendamiento entre los demandantes; y c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien, por parte de la demandada.

1.

SÍNTESIS DE LA DEMANDA.

1.1 Petitorio de la demanda.

El 19 agosto del 2015, **MARIA CCALLO ESTRADA DE ARENAS**, identificada con DNI N° 29403585, domiciliada en la calle Rosas Pata N° 221 distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, interpuso demanda contra **GUDELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA**, ante el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Mariano Melgar- Arequipa, por Desalojo por Ocupación Precaria.

Siendo la pretensión principal, la restitución del bien inmueble de su propiedad, ubicados en la Av. Unión N° 224-A, Distrito de Miraflores de la provincia y departamento de Arequipa., y hace extensiva la demanda al reembolso de la condena en el pago de costas y costos que se generen con motivo del presente caso.

1.1.1 El 25 de septiembre del 2015, El 1ª Juzgado Mixto, Sede MBJ MARIANO MELGAR, con **Resolución N° 01**, Vistos y Considerando, la legitimidad para obrar activa, la demandante no precisa adecuadamente la calidad en la que interviene y en el Juicio de Admisibilidad: que de conforme a lo previsto en los artículos 130, 424 y 425 del Código Procesal Civil, la demanda debe cumplir con los requisitos formales, en tal sentido del análisis de la demanda y sus anexos; se advierte que: a) No precisa adecuadamente la calidad en que interviene la accionante, siendo de su responsabilidad precisar correctamente sobre este extremo. b) De la fundamentación fáctica señala que la demandada celebró un contrato con

los transfirientes del bien sub Litis, debiendo fundamentar adecuadamente la situación de conformidad al IV Pleno Casatorio civil vinculante. c) De conformidad a la Resolución Administrativa N°25-2012-CE-PJ, deben tener presente que los abogados de las partes deben cumplir con adjuntar la constancia de estar habilitados para ejercer el patrocinio.

En tal sentido, se advierte que la demanda interpuesta y sus anexos, no satisfacen las exigencias formales exigidas, incurriéndose en causal de inadmisibilidad prevista en el art. 426 del Código Procesal Civil

RESUELVE: Declarar INADMISIBLE la demanda que contienen las pretensiones de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA. Debiendo subsanar los defectos advertidos presentando nueva demanda en forma, dentro del plazo de cinco días, bajo apercibimiento de RECHAZARSE la demanda y disponer el archivo del proceso.

1.1.2 El 05 de octubre del 2015, **MARIA CCALLO ESTRADA DE ARENAS**, Subsana la demanda. La demandante cumple con subsanar los defectos de forma advertidos, en tal sentido cumple con: a) precisar en la calidad en que interviene, b) Fundamentar adecuadamente su demanda con respecto al IV Plenario Casatorio Civil Vinculante, c) presentar la constancia de habilitación para el ejercicio del patrocinio de su abogado defensor.

En la vía del proceso sumarísimo, la recurrente y esposo Víctor Alejandro Arenas Muñoz, son propietarios del bien materia de demanda y tratándose

de un patrimonio autónomo de la sociedad conyugal, la recurrente con la facultad conferida en el artículo 65 del Código Procesal Civil, interpongo demanda de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.

Con **Resolución Nª 02** del 22 de octubre del 2015, **El 1ª Juzgado Mixto** sede MBJ Mariano Melgar RESUELVE **ADMITIR** a trámite la demanda de desalojo por ocupación precaria.

1.2. Fundamentos de hecho.

1.2.1. Luis Arenas Muñoz con fecha 30 de abril del año 2012, entrego en arrendamiento a la demandada el inmueble ubicado en la Av. Unión 224-A y que la destina a local comercial (bodega), el plazo del contrato fue hasta el 30 de abril 2014.

1.2.2 El contrato de arrendamiento ya se venció, así mismo tal contrato no fue inscrito en los registros públicos, por tanto, de conformidad en lo señalado en el artículo 61-IV del Pleno Casatorio la demanda tiene la calidad de precaria.

1.2.3. Los esposos Luis Arenas Muñoz y Nelly Gutiérrez Agüero, con fecha 06 de marzo 2014, enajenaron el inmueble, a la demandante y esposo, por tanto, son los nuevos propietarios, teniendo tal calidad, solicitan tutela jurisdiccional, para que su Despacho mediante sentencia declare fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y consecuentemente la desocupación y devolución del bien, que se ha

requerido la devolución mediante la invitación a la conciliación, que por cierto no asistió.

1.3. Fundamento de Derecho.

CODIGO CIVIL

1.3.1. La demanda se encuentra amparada en los Artículos 911 del Código Civil. Sobre posesión precaria, y art. 923 del mismo Código. De la propiedad, su uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien.

1.4. Medios probatorios.

1.4.1. Minuta de compra venta del inmueble materia de desalojo.

1.4.2. Contrato de alquiler celebrado por el anterior propietario.

1.5 ANEXOS

1.5.1. Copia legible DNI

1.5.2. Minuta de compra y venta

1.5.3. Declaración de Auto-avalúo.

1.5.4 Contrato de alquiler.

1.5.5 Copia Certificada de Acta de Conciliación.

1.5.6 Arancel por ofrecimiento de pruebas.

1.5.7 Constancia de habilitación del abogado.

2.

SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

2.1. Petitorio de la Contestación.

Con fecha 14 de diciembre de 2015, GUDELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA, se apersonó a efecto de contestar la demanda, ejerciendo el derecho a la defensa, que en la forma y dentro del término de la ley procedo a absolver el traslado de la demanda negándolo en todas sus partes, por lo que en oportunidad se le deberá declarar infundada en todos sus extremos con expresa condena de costas y costos, amparando mi contestación en los fundamentos de hecho y derecho.

2.2. Fundamento de Hecho.

PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A CADA UNO DE LOS HECHOS EXPUESTOS EN LA DEMANDA.

2.2.1. Al punto N° 1 de los fundamentos de hecho de la demanda efectivamente es CIERTO.

2.2.2. El adquirente no ha dado por concluido el contrato de arrendamiento.

Al punto N° 2 de los fundamentos de hecho es completamente falso que el contrato de arrendamiento este vencido por cuanto en el presente caso al vencimiento del plazo no se me ha requerido la entrega del bien dado en arrendamiento, y por lo tanto es de aplicación el Art. 1700 del C.C, demostrando que no tengo la calidad de precaria y no se me puede considerar precaria por que la propia demandante me ha reconocido como

arrendataria vigente cuando me cobra y expide los recibos de pago por concepto de arrendamiento, como se demuestra con los comprobantes de pago DEL IMPUESTO a la RENTA POR ALQUILER DEL LOCAL COMERCIAL, anexo a la presente como medios probatorios.

2.2.3. El actor no ha inscrito en la SUNARP-AREQUIPA, la propiedad.

Al punto N° 3 de los fundamentos de hecho no es cierto que don Luis Arenas Muñoz, le haya enajenado el bien inmueble donde se encuentra el local materia de Litis, por cuanto como es de verse del Certificado Literal de Dominio expedido por la SUNARP-AREQUIPA, aparecen como únicos propietarios Don Luis Arenas Muñoz y su cónyuge Nelly Gutiérrez Agüero y en el rubro de gravámenes y cargas la existencia de una inmovilización temporal por el plazo de cinco años solicitada por la sociedad conyugal conformada por Don Luis Arenas Muñoz y Nelly Gutiérrez Agüero.

La minuta de compra y venta con la que dice la demandante es propietaria, no cumple con los requisitos necesarios para poder extender la escritura pública; en consecuencia, la demandante no puede irrogarse la calidad de propietaria.

2.2.4 Exposición de los hechos en que se funda la defensa.

2.2.4.1 De acuerdo a lo expresado en el punto N° 2 de los fundamentos de hecho de la demanda, el contrato de arrendamiento de fecha 30 de abril del año 2012, continua vigente, hasta que el arrendador solicite su

devolución y que lo podría hacer en cualquier momento, en caso que la recurrente se negara a hacerlo la acción pertinente es la de DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO, y no el DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.

No obstante, lo alegado existe un nuevo contrato de arrendamiento vigente suscrito entre los propietarios del inmueble y la recurrente el mismo que ha sido otorgado el 15 de septiembre del año 2015 y que vence el 15 de septiembre del año 2017, en consecuencia, no soy precaria.

2.2.4.2 La propia demandante recibió los alquileres de los últimos seis meses del año 2014, y los siete primeros meses del año 2015, es fácil colegir que el demandante está reconociendo que el contrato de arrendamiento del año 2012 continua vigente bajo los mismos términos y condiciones, por lo tanto, no me encuentro en la condición de precaria.

2.2.4.3 La recurrente al solicitar de la SUNARP-AREQUIPA la información pertinente, referente a la propiedad del inmueble, los esposos Arenas Gutiérrez son y continúan siendo los propietarios del local en Litis, converse con ellos y suscribimos un nuevo contrato de arrendamiento por el local y como ellos radican en la ciudad de Lima, la esposa me proporcionó el Nro. de cuenta de ahorros que tiene en el banco Interbank, siendo el número 045-307808842-9, donde deposito el nuevo monto del alquiler en cumplimiento al nuevo contrato de arrendamiento, como se

demuestra con los vouchers que anexo, con todos los hechos está claro que la recurrente no soy una ocupante precaria.

2.2.4.4 EXCEPCIONES.

La demanda interpuesta por la demandante resulta completamente ambigua y contradictoria, y esto se aprecia cuando en el acta de conciliación que anexa a la demanda, se ha invitado a la recurrente para una solución referente a una controversia sobre vencimiento de contrato de arrendamiento, sin embargo sea interpuesto una demanda de desalojo por precaria, es decir reconoce la existencia de un contrato de arrendamiento, y por otro lado al interponer la demanda me considera precaria, es decir que no existe contrato alguno; de manera que dicha acta de conciliación que es requisito de procedibilidad para interponer demanda, no cumple los requisitos válidos para la interposición de la demanda.

2.3. MEDIOS PROBATORIOS

2.3.1. La declaración de parte de la demandante conforme al interrogatorio de preguntas.

2.3.2. Doce comprobantes de pago del impuesto a la renta pagados a nombre de Víctor Alejandro Arenas Muñoz, cónyuge del demandante por el alquiler del local, comprobantes que han sido entregados firmados por la demandante.

2.3.3. Certificado literal de dominio expedido por la SUNARP-AREQUIPA

2.3.4 El Contrato de arrendamiento de fecha 30 de abril del 2012.

2.3.5 El Contrato de arrendamiento de local comercial, con cláusula de allanamiento futuro otorgado por los propietarios del local.

2.3.6 Dos vouchers expedidos por el Banco Interbanck, por los depósitos hechos por la recurrente a la cuenta de ahorros de la propietaria del inmueble Nelly Gutiérrez Agüero por concepto de alquiler.

2.4. Que deduzco la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda.

Con los fundamentos de hecho siguientes:

La demanda, es un desalojo por ocupación precaria, sin embargo, también se aprecia del acta de conciliación y que constituye un requisito de procedibilidad que se invita a la recurrente, para solucionar una controversia referida a una posesión precaria, por lo que la demanda resulta ambigua y contradictoria con el acta de conciliación.

MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCIÓN

1. La demanda de desalojo por ocupación precaria.
2. El acta de conciliación que aparece anexada a la demanda por la demandante

2.5. Fundamento de Derecho.

Código Civil:

2.5.1. Art. 1666 (arrendamiento)

2.5.2 Art. 1700 (continuación del arrendamiento)

2.6. Anexos a la Contestación de la Demanda.

2.6.1 Fotocopia de DNI

2.6.2 Certificado literal de dominio.

2.6.3 Doce comprobantes de pago del impuesto de la renta.

2.6.4 Contrato de arrendamiento

2.6.5 Dos vouchers.

2.6.6 Interrogatorio.

2.6.7 Arancel judicial.

3.FOTOCOPIAS DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS, DEL DEMANDANTE.

Señor Notario Público.

En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase Ud. Extender una sobre compra-venta de inmueble urbano. Que otorgan los esposos. LUIS ARENAS MUÑOZ, con NELY GUTIERREZ AGÜERO, con DNI. 08191210, con dirección domiciliar: Trinidad 518, Dpto. 402 distrito San Borja, Lima, a favor de VICTOR ALEJANDRO ARENAS MUÑOZ, con DNI. 29246053, representado por su esposa y apoderada MARIA CCALLO ESTRADA DE ARENAS, con DNI. 29403585, según poder en escritura pública de fecha 27 de agosto del 2008, ante el Notario Público de Arequipa César A. Fernández Dávila Barreda, esposa que también interviene por propio derecho, con dirección domiciliar en Avda, Unión 224-226 del distrito de Miraflores, Arequipa, en los términos siguientes.

PRIMERA.-Los esposos Luis Arenas Muñoz y Nelly Gutiérrez Agüero, son propietarios del inmueble urbano, sito en la Avda. Unión 224-226 esquina con la calle Rosaspata, del distrito de Miraflores, provincia, departamento y Región Arequipa, según área, construcciones, linderos, perímetro y demás características, que en mejor forma fluye de la Ficha Registral No. 250649, de los Registros Públicos de Arequipa.

SEGUNDA.-El dominio o propiedad de dicho inmueble, lo adquirieron los esposos Arenas Gutiérrez, mediante contrato de compra-venta, contenido en escritura pública de fecha 19 de enero de 1996, ante el Notario Público de Arequipa César A. Fernández Dávila B. de su anterior propietario Víctor Alejandro Arenas Muñoz, según precio y demás condiciones que constan de dicho instrumento público.

Certifico que es copia fiel al original

NOTARIA SCHIAFFINO DOCUMENTO INGRESADO 20 JUN. 2014 KR 46812 (3) CENTRO DE CONCILIACION "MESA REDONDA" Giovanna Jakeline Aguilar Mestas SECRETARIA GENERAL

CENTRO DE CONCILIACIÓN
 "MESA REDONDA"
 (4)
 Keline Aguilar Mesa
 SECRETARIA GENERAL

TERCERA.-El inmueble descrito en las cláusulas precedentes, sus propietarios Arenas-Gutiérrez, convienen en transferirlo en calidad de venta, a favor de los esposos Víctor Alejandro Arenas Muñoz y María Ccallo Estrada de Arenas, por el precio convencional y voluntario de CIENTO CINCUENTA MIL NUEVOS SOLES 150,000.00 SOLES, que los vendedores reciben de los compradores, al momento de suscribirse el presente contrato, a su entera satisfacción y en todo caso Ud. Señor Notario, dará fe de tal cancelación, en la escritura pública.

CUARTA.-Por el precio pagado y la venta, se transfere a los compradores, el inmueble urbano objeto del contrato, en su integridad, con todo lo que de hecho y derecho le corresponde, con sus usos costumbres y servidumbres, construcciones, tal como actualmente se encuentra y sin ninguna reserva.

QUINTA.- Los vendedores, declaran formalmente, que el inmueble urbano, objeto de la compra-venta, no se halla gravado en forma alguna, que en todo caso quedan obligados al saneamiento por evicción.

SEXTA.- Los contratantes, declaran formalmente, que han celebrado el presente contrato, en forma totalmente voluntaria, con pleno conocimiento de sus derechos y obligaciones, sin que haya mediado vicio alguno en el acto jurídico.

SEPTIMA.-Asimismo, los contratantes declaran que el inmueble materia de la compra-venta, no adeuda suma alguna por impuestos al Fisco ni al Municipio correspondiente, que en todo caso quedan obligados a cualquier pago por tales conceptos en forma solidaria.

OCTAVA.-El pago del impuesto de alcabala, será de cargo de los compradores, conforme a la ley de la materia, no siendo el caso de pago por otro impuesto.

Certificado que se otorga en virtud de lo anterior.
 Keline Aguilar Mesa
 Secretaria General

• Demanda

Contestación de la demanda

6 sus
sus
(6)
SINGLA
IC

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES
AREQUIPA - PERU

AV. UNION N° 316 - TELEFAX: 242124
MIRAFLORES - AREQUIPA Cajero : 18 - NANCY RIM
www.munmirafloresaqp.gob.pe Nro.Mov: 0000138

RECIBO ÚNICO DE PAGOS
TRIBUTOS POR LIQUIDACION
INTERNA

R.U.C. 20163611512
N° 012- 0413893

FECHA DE EMISION: 2015/04/27
CÓDIGO: 001 - IMPUESTO PREDIAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: 000313750

DIRECCIÓN: CCALLO ESTRADA DE ARENAS MARIA

DIRECCIÓN: AVENIDA UNION 224-226 - MIRAFLORES ESQ. CALLE ROSASPATA

CATEGORIA	CONCEPTO	PERIODO DEL - AL	IMPORTE S/.
Base Imponible 2015:	S/.	119330.77	
Detalle	Periodo Del - Al		
Insoluto	2015-01 - 2015-04		478.10
Derecho de Emisión	2015		14.20
IMPORTE TOTAL A PAGAR S/.			493.30

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES - AREQUIPA
TESORERIA
27 ABR. 2015
CAJA

CUATRO CIENTOS NOVENTITRES Y 30/100
RS 20150427 11:09:42

MIRAFLORES
AREQUIPA - PERU

Certifico que es copia fiel al original

Cecilia Patricia Salgado
Ejecutiva de Cobro
Módulo Bases de Datos y C.A. M. Molger
Corte Superior de Justicia de Arequipa



MUNICIPALIDAD
DISTRITAL DE

DECLARACIÓN JURADA PREDIAL

AÑO: 2015

Mue
(7)

PU

9
Nue

(PREDIO URBANO)

ANEXO: 001

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE: Nro. DJ: 0012927 P
 GO: 0000313750
 DRE: CCALLO ESTRADA DE ARENAS MARIA DOC. IDENTIDAD: 29403585

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD
 SITUACIÓN: Sociedad conyugal PORCENTAJE PROPIEDAD: (%) 100

CAUSAS DE INAFECTACIÓN / EXONERACIÓN DEL CONTRIBUYENTE
 EXONER / INAFEC: Afecto

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:
 GO: 000527001
 DESCRIPCIÓN: AVENIDA UNION 224 226- - MIRAFLORES ESQ. CALLE ROSASPATA
 ESTADO: Terminado
 SUPERFICIE (m): 10.00 TIPO: Predio Independiente
 NUM. ELÉCT: SI NRO SUM. AGUA: NO
 Casa Habitación AREA EN USO: 278.51

DETALLE DE LA VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Deprec.	Categorías	Valor Unit. por m2	Incr.5%	V.Deprec.		V.Unit.Dep.	Area Const. m2	V. Area Const.	V. Area Comun		Valor Total
				%	(S/.)				%	(S/.)	
1 2 3	CGFFEE	528.29		38	200.75	327.54	226.69	74,250.04			74,250.04
1 2 4	CIHIII	230.99		69	159.38	71.61	51.82	3,710.83			3,710.83
AREA TOTAL CONSTRUIDA:							278.51	VALOR TOTAL CONST:	77,960.87		

VALOR DEL TERRENO:
 VALOR TERRENO 0.00 + AREA TERRENO 260.58 X VALOR ARANCEL 155.00 = VALOR DEL TERRENO 40,389.90

AUTOAVALUO

VALOR DE LA CONST:	77,960.87
OTRAS INSTALACIONES:	0.00
VALOR DEL TERRENO:	40,389.90
TOTAL VALOR DEL AUTOAVALUO:	118,350.77

Observaciones

Declaro bajo juramento que los datos consignados en la presente declaración son verdaderos
 Miraflores, 3 de Febrero del 2015

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES
 GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN
 27 ABR 2015
 RECEPCION

CCALLO ESTRADA DE ARENAS MARIA
 29403585
 Certificado que es copia del original
 01 JUN. 2015
 Gorky C. Lugo A. ALCÓN
 ABOGADO NOTARIO
 Reg. 527001.d0

• Demanda

Contestación de la demanda

21714R

(10) DIA

DNEKO
CENTRO DE CONVENCIONES
"MESA REDONDA"

Giovanna Jakeline Aguilar Mestas
SECRETARIA GENERAL

CONTRATO DE ALQUILER

conste por el presente CONTRATO DE ALQUILER DE LOCAL COMERCIAL que celebran de una parte como propietario DON LUIS ARENAS MUÑOZ, identificado con DNI 09300410, con domicilio real en la Calle Trinidad Nro 518 Departamento 402 Urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de San Borja, provincia y Departamento de Arequipa, y de la otra parte doña GUDELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA identificada con DNI Nro 29403003, con domicilio en la calle Paz Soldan Nro 450 del distrito de Miraflores, provincia y Departamento de Arequipa, de acuerdo a los términos y cláusulas siguiente:

PRIMERO.- EL SEÑOR LUIS ARENAS MUÑOZ, es propietario del local Comercial ubicado en la Avenida Unión Nro 224-A del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, el mismo que cuenta con los servicio de agua, desagüe y energía eléctrica.

SEGUNDO.- Por el presente Contrato don LUIS ARENAS MUÑOZ, proroga el Contrato de Alquiler del local Comercia descrito en la cláusula primera a favor de doña GUDELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA, por el valor de S/. 650.00 mensuales por el plazo de (02) años contados a partir de la suscripción del presente contrato, y vencerá el 30 de abril del 2014, fecha en que la Inquilina deberá devolver el inmueble en las mismas condiciones que recibió el inmueble.

TERCERA.- Las partes contratantes convienen que la merced conductiva mensual acordada se pagara puntualmente a los treinta (30) días de cada mes sin demora alguna, en caso de que se produjera mora de un (01) mes y quince (15) días, será causal de resolución de contrato, haciendo presente que el pago de alquiler es mes cumplido mes pagado.

CUARTA.- La Inquilina esta obligada al pago puntual de los servicios de agua y desagüe energía eléctrica, Arbitrios Municipales y que a la finalización del presente contrato deberá entregar las constancias de pago de estar al día en el pago de dichos conceptos.

QUINTA.- La Inquilina no podrá subalquilar total ni parcialmente el local Comercial materia del presente contrato, sin expresa autorización del propietario, en caso contrario será causal de resolución del presente contrato.

SEXTA.- Convienen las partes que la inquilina únicamente podrá hacer mejoras útiles y necesarias sin afectar la estructura del inmueble, pero que dichas mejoras no serán reembolsadas, las mismas que quedaran al termino del contrato a favor del inmueble. El Local materia de este contrato será utilizado exclusivamente para local comercial, en caso de que se quiera cambiar para otro uso deberá existir autorización expresa del propietario y por escrito.

SETIMA.- La Inquilina doña GUDELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA entrega en garantía de garantía al propietario del local comercial la cantidad de S/.1,300.00 (Mil trescientos nuevos soles) cuya suma no generara interés alguno y que el termino del contrato ser devuelto a la inquilina por parte del propietario, siempre que no exista gastos que puedan efectuarse en el Local comercial.

Módulo P. - Calle Comercio Nro. 100, Miraflores
Corte Superior de Justicia de Arequipa

CENTRO DE CONCILIACION "MESA REDONDA"
 H
 GIOVANNA JASELINE AGUILAR MESTRE
 SECRETARIA GENERAL

... alguna reparación. El presente Contrato constituye recibo de dicha entrega de garantía.

OCTAVA.- Las partes contratantes renuncian al fuero de sus domicilios y se someten a la de la ciudad de Arequipa, en caso de surgir cualquier controversia en la interpretación del presente contrato.

En señal de conformidad y estando las partes contratantes con todas y cada una de las del presente contrato, lo suscriben a los treinta días del mes de ABRIL DEL 2012

Luis Arenas Muñoz
 DNI 09300410

Graciela Grimalda Ychocan Llanquecha
 DNI 29403003

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA
 FRANCISCO BARRA GONZALEZ
 Abogado - Notario de Lima

CERTIFICO La autenticidad de la (s) firma (s) que antecede (n), que pertenece (n) a:
LUIS ARENAS MUÑOZ, DNI 09300410

De lo que doy fe
 LIMA, 17 MAYO 2012

SE LEGALIZA LA FIRMA, NO EL CONTENIDO

Verifico la Autenticidad de la firma de Graciela Grimalda Ychocan Llanquecha DNI 29403003 en sus actos públicos el día 18 MAYO 2012

Cesar A. Velázquez Dávila B.
 Abogado - Notario

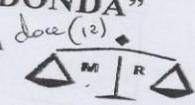
2012

• Demanda

REPUBLICA DEL PERU

CENTRO DE CONCILIACIÓN "MESA REDONDA"

Autorizado por Resolución Directoral N° 983-2014-JUS/DGDP-DCMA
Calle Colón N° 311 Oficina 110-A, Cercado, Provincia y Región AQP
Correo: orlandomr_jus@hotmail.com



110 E-R
1 E
12
Doc

EXP. N° 0367-2015

ACTA N° 0381-2015

ACTA DE CONCILIACIÓN POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES

En la ciudad de Arequipa siendo las 17:15 horas del día 20 del mes de marzo del año 2015, ante mi Fredy Orlando Urizar Espinoza identificado con Documento Nacional de Identidad N° 29297647 en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 31501 y Registro de Especialidad en asuntos de carácter familiar N° 5089, se presentaron con el objeto de que se le asista en la solución de su conflicto, como parte solicitante, doña **MARIA CCALLO ESTRADA DE ARENAS**, identificado con DNI N° 29403585, con domicilio en Calle Rosaspata N° 221 distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, a efectos de llegar a un acuerdo conciliatorio con doña **GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA**, a quien se le notificó en l 224 -A distrito de Miraflores provincia y departamento de Arequipa, materia(s) a Conciliar:

Desalojo por cumplimiento de contrato.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose invitado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades consecutivas: La primera, el día 014 de mayo del 2015 a las 11:30 horas; y la segunda, a las 11:00 horas del día 11 del mes de mayo del año 2015, y no habiéndose concurrido a ninguna de estas sesiones la parte invitada: Doña **GUDELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA**

Se deja CONSTANCIA de la ASISTENCIA de: Doña **MARIA CCALLO ESTRADA DE ARENAS**.

Por esta razón se extiende la presenta Acta N° 0381-2015, dejando expresa constancia que la conciliación no puede realizarse por este hecho.

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Que la recurrente con su cónyuge son los nuevos propietarios del inmueble parte que ocupa la invitada; ya que lo adquirieron de Luis Arenas Muñoz y esposa el 06 de Marzo del 2014.

DESCRIPCIÓN DE LA (S) CONTROVERSIA(S) SOBRE LA(S) QUE SE PRETENDÍA(N) CONCILIAR.

-DESALOJO POR CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

[Handwritten signature]
CENTRO DE CONCILIACIÓN "MESA REDONDA"
Fredy Orlando Urizar Espinoza
DIRECTOR

[Handwritten signature]
29403585

CENTRO DE CONCILIACIÓN "MESA REDONDA"
[Handwritten signature]
Fredy Orlando Urizar Espinoza
CONCILIADOR - EXTRAJUDICIAL
Registro N° 31501

CENTRO DE CONCILIACIÓN "MESA REDONDA"
[Handwritten signature]
Fredy Orlando Urizar Espinoza
ABOGADO VERIFICADOR
C.A.A. 8113

CENTRO DE CONCILIACIÓN "MESA REDONDA"
[Handwritten signature]
Arequipa

• Demanda

Contestación de la demanda

catu
(14)
Carter

Contribuyente
TRIBUTOS
01
03
25
28
61
63
131
COPIA
TRIBUTOS
08
111
78
72
69
82

Banco de la Nación PERÚ
BANCO DE LA NACIÓN

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 89970
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29403585
DEPEN. JUD: 700040101
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA
CANT. DOC.: 0001
MONTO S/.: *****4.00

750506-8 19AG02015 9600 46200101 10:43:54

CF6CB0A
467400154 0750506
1031113-4

Dr. **Salas Pizarro**
ASOCIADO
MAT 0843

CLIENTE

1031113-4 antes de retirarse de la ventanilla

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACIÓN

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 89970
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29403585
DEPEN. JUD: 700040101
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. AREQUIPA
CANT. DOC.: 0001
MONTO S/.: *****4.00

750086-5 19AG02015 9600 46200101 10:43:47

7FBC9C0
467400153 0750086
1031113-4

Dr. **Salas Pizarro**
ASOCIADO
MAT 0843

CLIENTE

Certifico que es copia fiel al original

1031113-4 antes de retirarse de la ventanilla

• Demanda

REPOSICION DE LA DEMANDA

Ventide

1 Juntas
(22)

COLEGIO DE
Abogados
DE AREQUIPA

"Sucesor de la Academia Lauretana"

CONSTRUYENDO UN COLEGIO PARA TODOS

CONSTANCIA

Yo que suscribe, Directora Secretaria del Ilustre Colegio de Abogados de Arequipa.

HACE CONSTAR:

Que el abogado: **SALAS ARANA, JULIO CESAR**, es miembro de la Orden.

No. Matricula : 00843

Incorporación : 21-AGOSTO-1992

Según consta en nuestro archivo.

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

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

Arequipa, 7 de Octubre del 2015

VALIDO POR 30 DÍAS, del 07-oct-2015 al 06-nov-2015

Puede verificar la autenticidad de la constancia ingresando el código 00843240 en la siguiente dirección
Web: <http://constancia.caa.org.pe>



Evali Aranzandi Silqui
Evali Aranzandi Silqui
Directora Secretaria

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

Certifico que es copia fiel al original

Módulo de Control de la Oficina de Registro
del Poder Judicial de Arequipa

Contestación de la demanda

Tráida y die

Treinta y siete
(37)

ZONA REGISTRAL N° XII - SEDE AREQUIPA
OFICINA REGISTRAL AREQUIPA
N° Partida: 01141281

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
AV UNION NUM 224-226
MIRAFLORES

REGISTRO DE PREDIOS

RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS
000001

INMOVILIZACIÓN TEMPORAL

Los propietarios del predio inscrito en la presente partida: la sociedad conyugal conformada por **LUIS ARENAS MUÑOZ** y **NELLY GUTIERREZ AGUIRRE DE ARENAS**; proceden a **INMOVILIZACIÓN TEMPORAL** por el plazo de **05 años**, de conformidad con la Resolución N° 000001-2013-SUNARP/SN. Así consta de la escritura pública N° 182, fecha 13.02.2015, otorgada por Notario Público de Lima Liova Schiaffino de Villanueva.

El título fue presentado el 19/02/2015 a las 11:00 AM horas, bajo el N° 2015-00027380 del Tomo Diario 2051. Derechos cobrados S/.37.00 (veintisiete con Recibos) Número(s) 00005112-33.- AREQUIPA, 05 de Marzo de 2015.


ALVARADO
 Registrador Público
 Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

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

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:07/12/2015 11:44:00 Página 4 de 4
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

Contestación de la demanda

Certifico que es copia fiel al original

Página Número 1

Miguel P. Menéndez Sánchez
 Oficina Registral Arequipa
 Centro Superintendente Judicial Arequipa


MIGUEL P. MENDEZ SANCHEZ
CERTIFICADOR REGISTRAL
 Zona Registral N° XII - Sede Arequipa


PERU PROGRESO PARA TODOS

355 / 215-783
 te N°117-Cercado.
 arp.gob.pe

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION
Impuesto a la Renta 1ra. Categoría - Form 1683

Hoy

Trasmitido
(38)

RUC del arrendador : 10292460533 Período : 06/2014
Razón Social : ARENAS MUNOZ VICTOR ALEJANDRO

Tipo de doc. de identidad inquilino : 01 - D.N.I.
Número doc. de identidad inquilino : 29403003

Monto alquiler en : S/. *****650.00
Tributo resultante : S/. *****33.00
Intereses moratorios: S/. *****0.00
Importe pagado : S/. *****33.00
Fecha de pago : 00/07/2014 No. de operación : 1022842

1022842 00JUL2014 9220 3695 0101 12:41
369500036 CLIENTE

Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

539306 -4-J Banco de la Nación Banco de la Nación

Miguel B. A.

mes de Mayo - 2014

PARA SER USADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO



LO DATO A RECTIFICAR ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

RUC DEL ARRENDADOR:

1,0,2,9,2,4,6,0,5,3,3

PERÍODO:

Mes Año
05 2014

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL INQUILINO (EN caso de ser tabla 1 al dorso)

1

NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL INQUILINO

29403003

MONTO DEL ALQUILER EN MONEDA NACIONAL

650.00

¿Es ésta una declaración rectificatoria / sustitutoria?
(Marque con x según corresponda)

SI NO

Información adicional, únicamente en caso de rectificadoras/sustitutorias:

- NÚMERO DE OPERACION del formulario que va a rectificar o sustituir

[Empty box]

- IMPORTE A PAGAR (de ser el caso)

[Empty box]

En caso de SUBARRENDAMIENTO, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que debe abonar al propietario.
Si el alquiler está determinado en moneda extranjera, deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que culmine el periodo mensual de arrendamiento.

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

Mes de Setiembre

Verbo y m

BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

ARRENDAMIENTO



ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

2,924,605.33

Año 2014

1

29403003

650.00

¿Es ésta una declaración rectificatoria / sustitutoria?
(Marque con x según corresponda)

SI NO

Información adicional, únicamente en caso de rectificaciones/sustitutorias:

NÚMERO DE OPERACION de formulario que va a rectificarse/sustituir

IMPORTE A PAGAR (de ser el caso)

SIEMPRE, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que deba abonar al propietario en moneda extranjera, deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio del SBS correspondiente a la fecha en que culmina el periodo mensual de arrendamiento.

Pago el mes de Octubre - 6 - 2014 -
Mauricio A. [Signature]

Banco de la Nación

Impuesto a la Renta Iva. Categoría - Form 1683
Número de Orden: 0209679150

RUC del arrendador : 10292460533 Periodo : 09/2014
Razón Social : ARENAS MUNOZ VICTOR ALEJANDRO

Tipo de doc. de identidad inquilino : 01 - D.N.I.
Número doc. de identidad inquilino : 29403003

Monto alquiler en : S/.*****650.00
Tributo resultante : S/.*****33.00
Intereses moratorios: S/.*****0.00
Importe pagado : S/.*****33.00

Fecha de pago : 06/10/2014 No. de operación : 0640999

0840999 06OCT2014 9226 1954 0101 12:18
195400143 CLIENTE

Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

815152 -4-J, Banco de la Nación

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

USADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

mes de noviembre 06-11-2014

PARA ARRENDAMIENTO



RECTIFICAR ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

1,0,2,9,2,4,6,0,5,3,3

Mes: 11 Año: 2014

MONTO DE ALQUILER EN (EN el dorso) 1

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL INQUILINO 29403003

ALQUILER EN MONEDA NACIONAL 650 00

¿Es ésta una declaración rectificatoria / sustitutoria? (Marque con x según corresponda)

SI NO

Información adicional, únicamente en caso de rectificatorias/sustitutorias:

- NÚMERO DE ORDEN del formulario que va a rectificar o sustituir

- IMPORTE A PAGAR (de ser el caso)

Subarrendamiento, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que deba abonar al propietario. Si el monto está determinado en moneda extranjera, deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que culmina el período mensual de arrendamiento.

María Rodríguez pago el mes de Diciembre

Banco de la Nación

Impuesto a la Renta 1ra. Categoría - Form 1683
Número de Orden: 0209706872

RUC del arrendador : 10292460533 Período : 11/2014
Razón Social : ARENAS MUÑOZ VICTOR ALEJANDRO

Tipo de doc. de identidad inquilino : 01 - D.N.I.
Número doc. de identidad inquilino : 29403003

Monto alquiler en : S/.*****650.00
Tributo resultante : S/.*****33.00
Intereses moratorios : S/.*****0.00
Importe pagado : S/.*****33.00
Fecha de pago : 06/12/2014 No. de operación : 0886394

0886394 06DIC2014 9220 2973 0134 12:19
297300130 CLIENTE

Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

2065326-4-M

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

Banco de la Nación

BANCO DE LA NACION
Impuesto a la Renta Ira. Categoría - Form 1683
Número de Orden: 0828151

*cuantado
(42)*

RUC del arrendador : 10292460533 Período : 12/2014
Razón Social : ARENAS MUNOZ VICTOR ALEJANDRO

Tipo de doc. de identidad inquilino : 01 - D.N.I.
Número doc. de identidad inquilino : 29403003

Monto alquiler en : S/ *****650.00
Tributo resultante : S/ *****33.00
Intereses moratorios: S/ *****0.00
Importe pagado : S/ *****33.00
Fecha de pago : 06/01/2015 No. de operación : 0828151

0828151 06ENE2015 9220 1954 0101 11:51
195400119 CLIENTE
Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

1592566-4-M Banco de la Nación

M. Arellano

ADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

PARA ARRENDAMIENTO



RECTIFICAR ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

1,0,2,9,2,4,6,0,5,3,3

Mes Año
12 2014

DE
UNO (EN
Caso) 1

ENTO DE
UNO 29403003

ER EN 650 00

¿Es ésta una declaración
rectificatoria / sustitutoria?
(Marque con x según corresponda)

SI NO

Información adicional, únicamente en caso de
rectificatorias/sustitutorias:

NÚMERO DE ORDEN del formulario que va a
rectificar o sustituir

IMPORTE A PAGAR (de ser el caso)

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

ARRENDAMIENTO, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que deba abonar al
determinado en moneda extranjera; deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio
por la SBS correspondiente a la fecha en que culmina el período mensual de arrendamiento.

pago el mes de Enero 6 del 2015

cuantías
(43)

BANCO DE LA NACIÓN
Impuesto a la Renta 1ra. Categoría - Form 1683
Número de Orden: 8218445736

RUC del arrendador : 18292468533 Período : 02/2015
Razón Social : ARENAS MUNOZ VICTOR ALEJANDRO

Tipo de doc. de identidad inquilino : 01 - D.N.I.
Número doc. de identidad inquilino : 29403003

Monto alquiler en : S/.*****650.00
Tributo resultante : S/.*****33.00
Intereses moratorios: S/.*****0.00
Importe pagado : S/.*****33.00

Fecha de pago : 13/02/2015 No. de operación : 1421715

1421715 13FER2015 9220 1952 0101 16:41
195200241 CLIENTE

Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL.
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

2634937 -4-N Banco de la Nación Banco de la Nación

M. Muñoz

13 de Enero

NO SER USADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO



EL DATO A RECTIFICAR ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

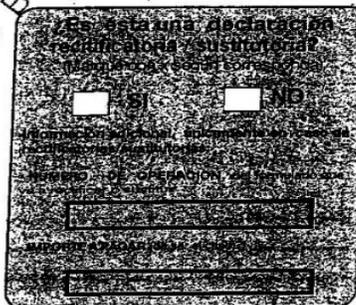
MONTO DEL ALQUILER: 1,029,246,053.3

Mes: 01 Año: 2015

NÚMERO DE DOCUMENTO DEL INQUILINO (EN EL DORSO): 1

NÚMERO DE DOCUMENTO DEL INQUILINO: 29403003

MONTO DEL ALQUILER EN MONEDA NACIONAL: 650.00



En caso de SUBARRENDAMIENTO, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que debe abonar al propietario.

Si el alquiler está determinado en moneda extranjera, deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que culmina el período mensual de arrendamiento.

13 de Enero pago en febrero 14-02-2015 Sra. Budha

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

cancelado
(44)

Banco de la Nación
 BANCO DE LA NACION
 Impuesto a la Renta Ira. Categoría - Form 1683
 Número de Orden: 0210642293

RUC del arrendador : 10292460533 Período : 02/2015
 Razón Social : ARENAS MUNOZ VICTOR ALEJANDRO

Tipo de doc. de identidad inquilino : 01 - D.N.I.
 Número doc. de identidad inquilino : 29403003

Monto alquiler en : S/.*****650.00
 Tributo resultante : S/.*****33.00
 Intereses moratorios : S/.*****00.00
 Importe pagado : S/.*****33.00
 Fecha de pago : 06/03/2015 No. de operación : 0150584

0150584 06MAR2015 9220 2836 0101 08:36
 283600019 CLIENTE

Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL
 "Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

2420832 -4-N Banco de la Nación Banco de la Nación

Marijela

2015

NO SER USADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO



EL DATO A RECTIFICAR ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

MONTO DEL ALQUILER: 1,029,246.0533

Mes: 03 Año: 2015

DOCUMENTO DE IDENTIFICACION DEL INQUILINO (EN EL DORSO): 1

DOCUMENTO DE IDENTIFICACION DEL INQUILINO: 29403003

ALQUILER EN MONEDA NACIONAL: 650.00

¿Es esta una declaración rectificatoria / sustitutiva?

SI NO

Información adicional, adjúntela en caso de haber efectuado modificaciones.

Indique el tipo de operación y el monto pagado.

IMPORTE PAGADO EN MONEDA NACIONAL

En caso de SUBARRENDAMIENTO, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que debe abonar al propietario. Si el alquiler está determinado en moneda extranjera, deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que culmina el periodo mensual de arrendamiento.

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

*Wavasta y c
cuantitativo
(45)*

Banco de la Nación
 Impuesto a la Renta Ira. Categoría - Form 1683
 Numero de Orden: 0218948372

RUC del arrendador : 10292460533 Período : 03/2015
 Razón Social : ARENAS MUÑOZ VICTOR ALEJANDRO

Tipo de doc. de identidad inquilino : B1 - D.N.I.
 Número doc. de identidad inquilino : 29403003

Monto alquiler en : S/.*****650.00
 Tributo resultante : S/.*****33.00
 Intereses moratorios : S/.*****0.00
 Importe pagado : S/.*****33.00
 Fecha de pago : 06/04/2015 No. de operación : 0779045

0779045 06ABR2015 9220 2829 0101 11:28
 282900065 CLIENTE

Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL
 "Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

5900582-4-N Banco de la Nación Banco de la Nación

on dya dda

2015

PARA SER USADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO

SUNAT
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

EL DATO A RECTIFICAR ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

RUC DEL ARRENDADOR: **10292460533**

Mes: **03** Año: **2015**

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL INQUILINO (EN TABLA 1 al dorso): **1**

RUC DEL DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL INQUILINO: **29403003**

MONTO DEL ALQUILER EN MONEDA NACIONAL: **650.00**

¿Es ésta una declaración rectificatoria / sustitutoria?
 (Marque con x según corresponda)

SI NO

Información adicional, únicamente en caso de rectificatorias/sustitutorias:

- NÚMERO DE ORDEN del formulario que va a rectificar o sustituir: _____

- IMPORTE A PAGAR (de ser el caso): _____

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

En caso de SUBARRENDAMIENTO, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que debe abonar al propietario.
 Si el alquiler está determinado en moneda extranjera, deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que culmina el periodo mensual de arrendamiento.

Banco de la Nación

Alvarez y...
Cuentas

BANCO DE LA NACION
Impuesto a la Renta Ira. Categoría - Form 1683 (4)
Numero de Orden: 0212120870

RUC del arrendador : 10292460533 Período : 05/2015
Razón Social : ARENAS MUNOZ VICTOR ALEJANDRO

Tipo de doc. de identidad inquilino : 01 - D.N.I.
Número doc. de identidad inquilino : 29403003

Monto alquiler en : S/.*****650.00
Tributo resultante : S/.*****33.00
Intereses moratorios: S/.*****0.00
Importe pagado : S/.*****33.00
Fecha de pago : 22/07/2015 No. de operación : 1009510

1009510 22JUL2015 9220 2495 0109 15:20
249500241 CLIENTE

Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

m. arce...

Del Mes de Mayo Pago en Junio 2015

NO SER USADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO



DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

EL DATO A RECTIFICAR ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

RUC DEL ARRENDADOR: 40292460533

Mes: 05 Año: 2015

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL INQUILINO (EN LA TABLA 1 al dorso): 1

RUC DEL INQUILINO: 29403003

MONTO DEL ALQUILER EN MONEDA NACIONAL: 650.00

¿Es esta una declaración rectificatoria / sustitutoria?
(Marque con x según corresponda)

SI NO

Información adicional, únicamente en caso de rectificatorias/sustitutorias:

- NÚMERO DE OPERACIÓN del formulario que va a rectificar o sustituir: _____

- IMPORTE A PAGAR (de ser el caso): _____

En caso de SUBARRENDAMIENTO, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que deba abonar al propietario.
Si el alquiler está determinado en moneda extranjera, deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que culmina el período mensual de arrendamiento.

Certifico que es copia fiel del original

[Signature]

*Ursula y otro
cuantante
(42)*

Banco de la Nación

BANCO DE LA NACION
Impuesto a la Renta Ira. Categoría - Form 1683
Número de Orden: 0212120865

RUC del arrendador : 10292468533 Período : 06/2015
Razón Social : ARENAS MUÑOZ VICTOR ALEJANDRO

Tipo de doc. de identidad inquilino : 01 - D.N.I.
Número doc. de identidad inquilino : 29463083

Monto alquiler en : S/.*****650.00
Tributo resultante : S/.*****33.00
Intereses moratorios : S/.*****00.00
Importe pagado : S/.*****33.00
Fecha de pago : 22/07/2015 No. de operación : 1888294

1888294 22JUL2015 9220 2495 0109 15:28
249508248 CLIENTE

Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL
"Devuelva su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

14241614-4-P

banco de la Nación

Mariela A

Del mundo Nuevo Pago en Julio 2015

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO



PARA RECIBIR EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

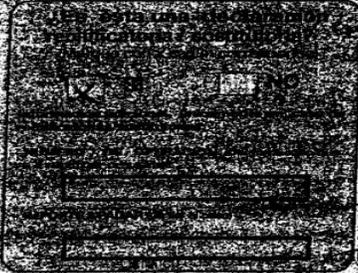
DEL

Mes AÑO

DOCUMENTO DE INQUILINO (EN)

DOCUMENTO DE INQUILINO

ALQUILER EN MONEDAS NACIONALES



En caso de SUBARRENDAMIENTO, consignar la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que debe abonar el arrendador.
Si el pago está determinado en moneda extranjera, deberá efectuarse el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que culmina el período mensual de arrendamiento.

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

Contabilidad
(48)

Banco de la Nación

BANCO DE LA NACION
Impuesto a la Renta Ira. Categoría - Form 1683
Número de Orden: 0212128875

RUC del arrendador : 18292468533 Período : 04/2015
Razón Social : ARENAS MUÑOZ VICTOR ALEJANDRO

Tipo de doc. de identidad inquilino : 01 - D.N.I.
Número doc. de identidad inquilino : 29483883

Monto alquiler en : S/.*****650.00
Tributo resultante : S/.*****33.00
Intereses moratorios : S/.*****1.00
Importe pagado : S/.*****34.00
Fecha de pago : 22/07/2015 No. de operación : 1811091

1811091 22JUL2015 9228 2495 0109 15:21
249500242 CLIENTE

Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL
14241616-4-P

M. Muñoz

Del mes de Julio 2015

PARA SER USADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO



EL DATO A RECTIFICAR ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

RUC DEL ARRENDADOR: **10292468533**

Mes: **07** AÑO: **2015**

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL INQUILINO (EN BASE A LA TABLA 1 AL DORSO): **1**

MONTO DEL DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL INQUILINO: **2,940,300.3**

MONTO DEL ALQUILER EN MONEDA NACIONAL: **650.00**

¿Es esta una declaración rectificatoria / sustitutoria?
(Marque con X según corresponda)

SI NO

Información adicional, únicamente en caso de declaraciones rectificatorias:

Indique el monto de la declaración rectificatoria/sustitutoria:

 (MONTO A PAGAR, en caso de declaración rectificatoria)

En caso de SUBARRENDAMIENTO, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que debe abonar al propietario. Este debe determinarse en moneda nacional, debiendo efectuarse el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio publicado por la S.R.E. correspondiente a la fecha en que termina el periodo mensual de arrendamiento.

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

Aravaya M

*Aravaya M
(49)*

Banco de la Nación

BANCO DE LA NACION
Impuesto a la Renta 1ra. Categoría - Form 1683
Número de Orden: 0212432116

RUC del arrendador : 18292460533 Período : 07/2015
Razón Social : ARENAS MUNOZ VICTOR ALEJANDRO

Tipo de doc. de identidad inquilino : 01 - D.M.I.
Número doc. de identidad inquilino : 29483003

Monto alquiler en : S/.*****850.00
Tributo resultante : S/.*****43.00
Intereses moratorios: S/.*****0.00
Importe pagado : S/.*****43.00
Fecha de pago : 22/08/2015 No. de operación : 0244568

0244568 22AG02015 9228 3462 0134 09:16
346200014 CLIENTE

Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

13332243 -4-P Banco de la Nación Banco de la Nación

M. Aravaya M

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO



RUC DEL ARRENDADOR

18292460533

DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL INQUILINO

01

DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL ARRENDADOR

29483003

MONTO DEL ALQUILER EN MONEDA NACIONAL

850.00

El pago del ARRENDAMIENTO consiste en la entrega de un monto del alquiler pactado en moneda nacional...
El alquiler está determinado en moneda extranjera, deberá efectuarse el cambio a moneda nacional...
...publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que cumple el pago de mensual de arrendamiento.

10 Union
cinco
(50)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO

EN ESTE POR EL PRESENTE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE COMO PROPIETARIOS EL SEÑOR LUIS ARENAS MUÑOZ, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 09300410 Y LA SEÑORA NELLY GUTIERREZ AGÜERO DE ARENAS CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 08191210, AMBOS CON DOMICILIO REAL EN CALLE TRINIDAD N° 402, DEPARTAMENTO N° 402, DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIENES SE LES DENOMINARA LOS ARRENDADORES Y DE LA OTRA PARTE LA SEÑORA GUEDELIA GRIMALDA ROCAN LLANQUECHA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD CON N° 29403003, CON DOMICILIO EN CALLE PAZ SOLDAN N° 450, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, A QUIEN SE LE DENOMINARA LA ARRENDATARIA, DE ACUERDO A LOS SIGUIENTES TERMINOS Y CONDICIONES:

PRIMERO: DEL INMUEBLE MATERIA DEL ARRENDAMIENTO

LOS ARRENDADORES, SON PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA UNION N° 224 - 226 DEL DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, TAL Y COMO CONSTA EN LA FICHA REGISTRO N° 250649 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL XII SEDE AREQUIPA.

Zaino

SEGUNDO: DEL OBJETO DEL CONTRATO

POR EL PRESENTE CONTRATO LOS ARRENDADORES DAN EN ARRENDAMIENTO A LA ARRENDATARIA EL LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA AVENIDA UNION N° 224 - 226, SIGNADO CON LA LETRA "A", DEL DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA.



CONVENIENTE SEÑALAR, QUE EL LOCAL COMERCIAL DESCRITO ANTERIORMENTE, A LA FECHA OBRA EN POSESION DE LA ARRENDATARIA, AL CELEBRARSE EL CONTRATO DE ALQUILER DE FECHA 30 DE ABRIL DEL 2010.

[Handwritten signature]

Chavez

Ciudadano
(SI)

...A VIGENCIA FUE HASTA EL 30 DE ABRIL DEL 2014, SIN EMBARGO ESTE
...TO SE PRORROGÓ TÁCITAMENTE HASTA EL 15 DE SEPTIEMBRE DEL
...ACUERDO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 1690º SEGÚN EL PÁGO DE
...A.

TERCERO: PLAZO DE ARRENDAMIENTO

...PLAZO DEL PRESENTE CONTRATO ES DE DURACIÓN DETERMINADA POR 2
...AÑOS CALENDARIOS, EL MISMO QUE EMPEZARÁ A REGIR DESDE EL 15 DE
SEPTIEMBRE DE 2015 HASTA EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

...PLAZO CONVENIDO ES POR PERIODOS VOLUNTARIOS POR PARTE DE LOS
...ARRENDADORES Y POR PERIODOS FORZOSOS POR PARTE DE LA
...ARRENDATARIA, DE ACUERDO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 1691º DEL
...CÓDIGO CIVIL.

CUARTO: DE LA RENTA MENSUAL

...RENTA MENSUAL POR EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL, SE
...ACORDA ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES DE COMUN ACUERDO EN LA SUMA
...S/ 850.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA 00/100 NUEVOS SOLES), LOS MISMOS
...QUE SERÁN DEPOSITADOS EN LA ENTIDAD BANCARIA INTERBANC EN LA
...CUENTA DE AHORROS EN SOLES N° 045-307808842-S, EL PAGO DE LA RENTA
...MENSUAL SERÁ POR MES VENCIDO ES DECIR LOS DÍAS 15 DE CADA MES. CABE
...RESALTAR QUE EL PRIMER VENCIMIENTO RIGE A PARTIR DEL 15 DE OCTUBRE
...DEL 2015.

...EN CASO SE PRODUJERA MORA DE (2) MESES Y (15) QUINCE DIAS, SERA CAUSAL
...DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO Y OPERARA LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO
...FUTURO.

**QUINTO: DE LOS PAGOS Y GARANTIA RESPECTO AL CONTRATO DE ALQUILER
...CELEBRADO EL 30 DE ABRIL DEL 2012**

...VALIDIDAD DE GARANTIA LAS PARTES RECONOCEN QUE LA ARRENDATARIA
...ENTREGÓ A LOS ARRENDATARIOS LA SUMA DE S/ 1,300.00 (MIL TRESCIENTOS
...NUEVOS SOLES) RESPECTO AL EXTERIOR CONTRATO DE

Certifico que es copia fiel al original



Handwritten signature and date '13/09'.

cuarenta y
(52)

ARRENDAMIENTO DEL 30 DE ABRIL DEL 2012, DE IGUAL FORMA LA ARRENDATARIA RECONOCE ADEUDAR A LA FECHA DE LA SUSCRIPCIÓN, LA RENTA CORRESPONDIENTE AL MES DE AGOSTO DEL 2015, LA MISMA QUE CORRESPONDE CON EL INCREMENTO A S/. 850.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA 00/100 NUEVOS SOLES). ASÍ MISMO, A LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO SUSCRITO EL 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2015, LA ARRENDATARIA RECONOCE ADEUDAR S/. 425.00 (CUATROCIENTOS VEINTICINCO 00/100 NUEVOS SOLES) POR LOS 15 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2015 TRANSCURRIDOS, POR LO QUE, LAS PARTES ACUERDAN VOLUNTARIAMENTE QUE LOS IMPORTES ADEUDADOS POR LA ARRENDATARIA SON DE S/. 850.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA 00/100 NUEVOS SOLES) Y S/. 425.00 (CUATROCIENTOS VEINTICINCO 00/100 NUEVOS SOLES), LOS QUE SERÁN DESCONTADOS DE LA GARANTÍA, QUEDANDO UN SALDO A FAVOR DE LA ARRENDATARIA DE S/. 25.00 (VEINTICINCO 00/100 NUEVOS SOLES), QUE LE SERÁN DEVUELTOS EN EFECTIVO.

SEXTO: DE LA GARANTÍA

EN GARANTÍA DEL FIEL CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES MATERIA DE ESTE CONTRATO, LA ARRENDATARIA ENTREGA A LOS ARRENDADORES, A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO S/. 1,700.00 (MIL SETECIENTOS SOLES 00/100 NUEVOS SOLES).

LAS PARTES CONTRATANTES ACUERDAN QUE EL TOTAL DE LA GARANTÍA NO PODRÁ SER IMPUTADA AL PAGO DE LA RENTA Y/O PENALIDADES, MIENTRAS LA ARRENDATARIA SE ENCUENTRE EN USO DEL BIEN ARRENDADO.

LA GARANTÍA SERÁ DEVUELTA SIN INTERESES AL VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO, UNA VEZ QUE LA ARRENDATARIA HAYA ACREDITADO EL PAGO DE TODAS SUS OBLIGACIONES Y DEJADO EL INMUEBLE ARRENDADO Y LOS ARRENDADORES HAYAN COMPROBADO EL BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL BIEN, EL CUAL DEBERÁ ENCONTRARSE EN LAS MISMAS CONDICIONES EN LAS QUE SE LE ENTREGO, SALVO EL DETERIORO DEL USO NORMAL, CUIDADOSO Y RESPONSABLE DEL PRESENTE. LA GARANTÍA SERVIRÁ PARA CUBRIR TOTAL O PARCIALMENTE EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES INCUMPLIDAS POR LA ARRENDATARIA.

RECORDED
INDEXED
SERVIDOR
ASISTENTE

[Handwritten signature]

Uruguay J.
cientaís
(53)

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ARRENDADORES

TERDO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 1678° DEL CODIGO CIVIL LOS
ADADORES SE OBLIGAN A:

LA ARRENDATARIA CONTINUE EN POSESIÓN DEL BIEN ARRENDADO
TODOS LOS SERVICIOS DE AGUA, DESAGUE Y ENERGÍA ELECTRICA, EN
CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.
MANTENER A LA ARRENDATARIA EN EL USO DEL BIEN PACIFICAMENTE
ANTE EL PLAZO DEL CONTRATO.

MO: DE LAS OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

RECIBIR EL BIEN, CUIDARLO DILIGENTEMENTE Y USARLO PARA EL DESTINO
SE LE CONCEDIÓ EN EL PRESENTE CONTRATO.
PAGAR PUNTUALMENTE LA RENTA EN EL PLAZO Y LUGAR CONVENIDO.
PAGAR PUNTUALMENTE LOS SERVICIOS PÚBLICOS SUMINISTRADOS EN
NEFICIO DEL BIEN, CON SUJECCIÓN A LAS NORMAS QUE LOS REGULAN.
DAR AVISO INMEDIATO A LOS ARRENDADORES DE CUALQUIER
SURPACCIÓN, PERTURBACIÓN QUE SE INTENTE CONTRA EL BIEN MATERIA
EL ARRENDAMIENTO.
EFECTUAR LAS REPARACIONES DE LOS SERVICIOS QUE LE
CORRESPONDAN.
NO SUBARRENDAR EL BIEN, TOTAL O PARCIALMENTE, NI CEDER EL
CONTRATO, SIN ASENTIMIENTO ESCRITO DE LOS ARRENDADORES.
DEVOLVER EL BIEN A LOS ARRENDADORES AL VENCERSE EL PLAZO EN EL
ESTADO EN EL QUE LO RECIBIÓ, SIN MAS DETERIORO QUE EL DE SU USO
ORDINARIO Y DILIGENTE.

AVO: DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO

CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 5° DE LA LEY N° 30201 QUE MODIFICA EL
ARTÍCULO 594° DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, LA ARRENDATARIA SE ALLANA
A LA DEMANDA JUDICIAL PARA DESOCUPAR EL INMUEBLE POR LAS
FUERZAS DE VENCIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O POR
FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LA RENTA DE 2 MESES Y QUINCE DÍAS.



[Handwritten signature]

Univertal y Asst
ciento cincuenta
(54)

ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 330° Y SIGUIENTES DEL
CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

NOVENO: DECLARACION DE BUENA FE

LAS PARTES DECLARAN QUE ACTUAN DE BUENA FE, Y CON MUTUA CONFIANZA,
OBLIGÁNDOSE A CÚMLIR LAS CONDICIONES PACTADAS DE FORMA
OBLIGATORIA.

DECIMO: DE LA JURISDICCION

LAS PARTES CONTRATANTES RENUNCIAN AL FUERO DE SUS DOMICILIOS Y SE
COMETEN A LA JURISDICCION DE LOS JUECES DE LA CIUDAD DE AREQUIPA, EN
CASO DE SURGIR CUALQUIER CONTROVERSA EN LA INTERPRETACION DEL
PRESENTE CONTRATO.

EN SEÑAL DE CONFORMIDAD Y ESTANDO LAS PARTES CONTRATANTES DE
ACUERDO CON TODAS Y CADA UNA DE LAS CLAUSULAS DEL PRESENTE
CONTRATO, LO SUSCRIBEN A LOS 15 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2015.

LUIS ARENAS MUÑOZ
DNI N° 09300410

GUDELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA
DNI N° 29403003

Nelly G. de Arenas
NELLY GUTIERREZ AGUERO DE ARENAS
DNI N° 09191210

Certifico que esta copia
fotostática, es igual al original
Arequipa, 12 Dic. 2015

Gorky Oviedo Alarcón
ABOGADO NOTARIO

1 C Unvntay Co
Cuentas
(55)

Interbank

TDA 317 REG B10484 Tra.210-0054333 17/11/2015 09:10:37
DEPOSITOS Nro. Ope. 00015
NOMBRE: GUTIERRE*****
T DOC: NRO. :

PRODUCTO: AHORROS MN
CUENTA : 045-307808842-9
NRO. CCI: 003-045-013078088429007

EFFECTIVO
IMPORTE DEPOSITO: 200.00
MONEDA DEPOSITO : S/

**Certifico que esta copia
fotostática, es igual al original
Arequipa, 10 DIC 2015...**

[Signature]
Gorky Oviedo Alarcón
ABOGADO NOTARIO



Certifico que esta copia es igual al original

[Signature]

*Cuenta y del
Gutiérrez
(56)*



TDA S17 REG B27954 Tre.210-0163071 15/10/2015 10:43:49
DEPOSITOS Nro.Op.00086
NOMBRE: GUTIERRE*****
I DOC: NRO. :
PRODUCTO: AHORROS MN
CUENTA : 045-307808642-9
NRO. CCI: 003-045-013078086429-27

EFECTIVO
IMPORTE DEPOSITO: 850.00
MONEDA DEPOSITO :



FORMA DE PAGO
EFFECT. S/ 850.00 RECIBIDO: S/ 850.00
**Certifico que esta copia
realiza sus cambios y podrá ganar en efectivo
fotocopiada, es igual al original
Arequipa,1.0.DIC.2015**

[Signature]
Gorky Oviedo Alarcón
ABOGADO NOTARIO

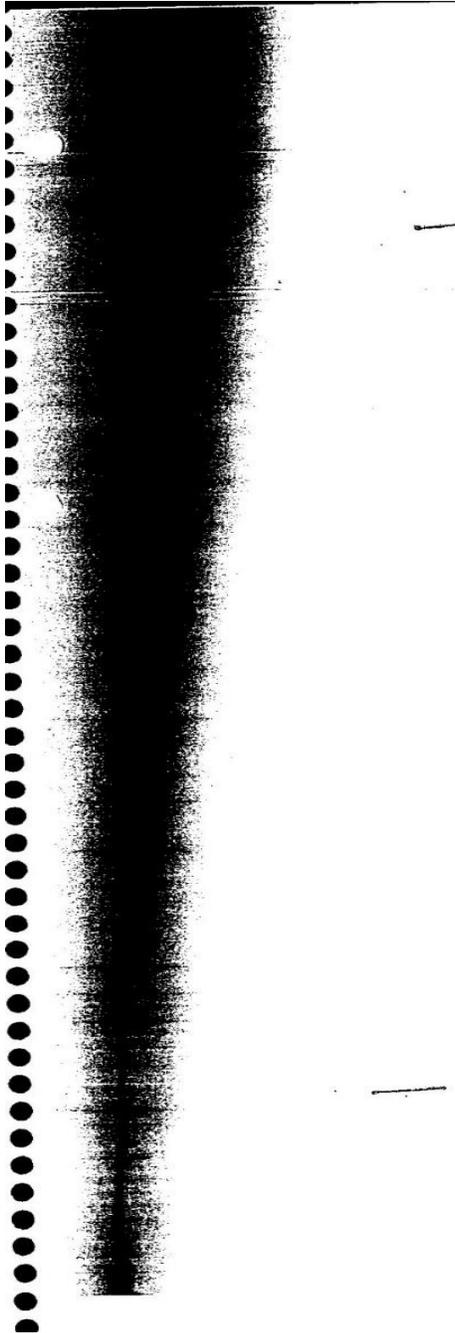


Certifico que el original
[Signature]

Ciudad 7/5
Ciudadante
(57)

Intervención: Conforme al real decreto de
declaración de Parte de la Marina Calle Estada
de Azeite, en el proceso sobre pleito por
decisión Precaria que sigue en Pleito de Sudela Gornada
Belusan Almagueta. —

FE
[Signature]



Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 87888
OFREC. DECRETOS D. CAL. F. TITULO O EN EXCEP. DEF. PREVIA

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29483883
DEPEN. JUD: 700848181
JUZGADO MIXTO, DIST. JUD. AREQUIPA
CANT. DOC.: 0001
MONTO S/.: *****38.50

14 DIC. 2015

696574-9 12DIC2015 9688 8388 8181 11:28:02

9FAE738 CLIENTE

133000020977

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

*Cinco y och
cincuenta
(52)*

29403003

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 89978
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29483883
DEPEN. JUD: 700848181
JUZGADO MIXTO, DIST. JUD. AREQUIPA
CANT. DOC.: 0001
MONTO S/.: *****4.88

14 DIC. 2015

696261-1 12DIC2015 9688 8388 8181 11:28:55

B67B43D CLIENTE

133000020977

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

94403003

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 89978
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 29483883
DEPEN. JUD: 700848181
JUZGADO MIXTO, DIST. JUD. AREQUIPA
CANT. DOC.: 0001
MONTO S/.: *****4.88

14 DIC. 2015

694653-1 12DIC2015 9688 8388 8181 11:28:55

5EF844E CLIENTE

133000020977

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla

94403003

5. SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO PROCESAL

De la revisión de los autos verificó que se habían cumplido con los presupuestos procesales y de las condiciones de la acción, y en cuanto, que se han presentado excepciones o defensas previas por resolver, se constituye, en una relación jurídica procesal válida entre las partes, declarándose saneado el proceso. La demandada presentó la EXCEPCIÓN de Oscuridad o Ambigüedad en el modo de proponer la demanda (446.4 CPC) señalando sus fundamentos de hecho y derecho y ofreciendo sus medios de prueba.

La excepción deducida es admitida a trámite por lo que en este estado corresponde traslado de la excepción deducida. Por lo que corresponde al juez expedir una resolución de saneamiento del proceso en términos previstos por el inciso 1 del artículo 465 del Código Procesal Civil.

6. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA.

En este proceso no se propuso fórmula conciliatoria en la Audiencia, se deduce por la Excepción presentada por la demandada. Asimismo con Resolución N° 06.- Vistos: Las excepciones de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, con la absolución realizada en la audiencia, conforme a su estado y considerando PRIMERO: Que, la demandada sustenta la excepción, que el presente proceso es uno de desalojo por ocupación precaria y que el acta de conciliación constituye un requisito de procedibilidad donde se le invita a la recurrente para solucionar una controversia referida a un desalojo por cumplimiento de contrato, no se menciona a una posesión precaria, la demandante absuelve indicando que la demanda es clara y que ha formulado la pretensión de desalojo por precario, ya que el contrato venció en el 2014 y no se encontraba inscrito en los registros públicos.

Se advierte que la excepción deducida no se dirige a cuestionar objeto de la pretensión (petitorio) y tampoco los fundamentos de la pretensión, sino que cuestiona el acta de conciliación y su diferencia con la demanda postulada extremo que no resulta relevante; por lo que corresponde desestimar la excepción propuesta. RESUELVE. DECLARAR INFUNDADA la excepción y declara la existencia de la relación jurídica procesal válida.

7. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS.

El 18 de abril de 2016, con Resolución N° 07

Se procedió a admitir todos los medios probatorios ofrecidos por las partes. El excepcionante ofrece como medio de prueba documentos de fojas sesenta y dos; la parte excepcionada ofrece como medios de prueba los precisados en el Acto de la audiencia consistentes en documentos.

En consecuencia, los medios de prueba presentados por los recurrentes reúnen los requisitos de admisibilidad y procedibilidad que establece el artículo 448 del CPC. SE RESUELVE: Admitir como medio probatorio a la parte excepcionante y a la parte excepcionada.

El 25 de abril de 2016, Continúa la audiencia Única, Resolución N° 06.- declara INFUNDADA la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, por lo tanto queda saneado el proceso, cuyo objeto es la pretensión de desalojo por ocupación precaria.

Estando a lo señalado en el Artículo 194 del Código Procesal Civil que señala que cuando los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de la prueba haya sido citada por las partes en el proceso, en tal sentido corresponde que el Juez ordenará la inspección judicial en el local comercial ubicado en la Av. Unión 224-A, a efecto de verificar la ocupación y ambientes del mismo.

Declaración de parte: Declaración de la demandante, no requiere juramento de conformidad al acuerdo adoptado por el Consejo Educativo del Poder Judicial mediante Resolución N° 289-2011, donde se da cumplimiento lo resuelto por el Tribunal Constitucional en el expediente N° 06111-2009-PA-TC, caso Manuel Linares Bustamante. Que señala que en lo sucesivo se excluya en toda diligencia o declaración realizada ante el Poder Judicial, cualquier pregunta sobre la religión que profesa el declarante.

Preguntado por intermedio del Juzgado contesto A la Primera, que si es verdad pues es la dueña. A la segunda que es verdad como dueña del inmueble. A la tercera que es la dueña.

Audiencia Especial Complementaria. 24 de mayo 2016, Inspección Judicial que se realiza en el inmueble sub Litis para lo cual se constituyeron a la Av. Unión 224-A Miraflores, con presencia del Juez Dr. Luis Madariaga Condori, la demandada Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha asesorada con su abogado José Antonio Cayo Rivera Rodriguez.

8. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA. DEL JUEZ ESPECIALIZADO

ESTADO CIVIL - SEDE MBI MARIANO MELGAR	SCORTE SUPERIOR DE AREQUIPA
PROCESANTE : 01585-2015-0-0410-JM-CI-01	Jefe: MADRIGAGA CONDORI LUIS EDUARDO
MATERIA : DESALOJO	Fecha: 2016/11/16 15:51:26
ABOGADO : MADARIAGA CONDORI LUIS EDUARDO	Procedimiento: RESOLUCIÓN JUDICIAL
ABOGADO AUXILIAR : URQUIZO FALCON LITA RUTH	Procedimiento: RESOLUCIÓN JUDICIAL
ABOGADO : YCHOCAN LLANQUECHA, GUDELIA GRIMALDA	Procedimiento: RESOLUCIÓN JUDICIAL
ABOGADO : CCALLO ESTRADA DE ARENAS, MARIA	Procedimiento: RESOLUCIÓN JUDICIAL

12/11/16 (99)

SENTENCIA N° 48-2016-CI

SOLUCIÓN N° 12

Mariano Melgar, dos de noviembre
del año dos mil dieciséis.-

I. VISTOS: Es OBJETO DEL PROCESO: La pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda de fojas quince a diecisiete, subsanado a fojas veinticuatro y siguientes, interpuesta por Maria Ccallo Estrada de Arenas en contra de Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha;

OBJETO: El objeto de la pretensión es para que la demandada haga dejación de los ambientes que ocupa, local comercial, ubicado en el inmueble signado como 224-A de la Av. Unión-Miraflores; más el reembolso de costas y costos del proceso. **FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LA PRETENSIÓN:** Aduce que su hermano Luis Arenas Muñoz con fecha treinta de abril del años dos mil doce, entregó en arrendamiento a la demandada el inmueble ubicado en la avenida Unión N° 224-A y que la destina a local comercial (bodega), pactando una merced conductiva y el plazo del contrato fue hasta el treinta de abril dos mil catorce, que a la fecha dicho contrato ya venció; asimismo, tal contrato no fue inscrito en los registros públicos, por tanto, de conformidad en lo señalado en el artículo 63-IV del pleno Casatorio la demandada tiene la calidad de precaria. Con fecha seis de marzo del dos mil catorce, el señor Luis Arenas Muñoz los enajeno el inmueble, por lo tanto serían los nuevos propietarios. **FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA PRETENSIÓN:** Ampara su pretensión en el artículo 911° del Código Civil; y en los artículos 65°, 546.6° y 586° de Código Procesal Civil. Mediante resolución de fojas veintiocho se admite a trámite la demanda. **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** La demandada Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha contesta la demanda mediante su escrito de fojas cincuenta y nueve a sesenta y tres, solicitando se declare infundada en todos sus extremos, señalando que el contrato de arrendamiento de fecha treinta de abril del año dos mil doce sigue vigente, hasta que el arrendador solicite su devolución; la acción pertinente es el desalojo por vencimiento de contrato y no el desalojo por ocupación precaria, además, existe un nuevo contrato celebrado entre los propietarios del inmueble y la recurrente, el mismo que ha sido otorgado el quince de setiembre del año dos mil quince y que vence el quince de setiembre del año dos mil diecisiete, en consecuencia no es precaria. Asimismo, la propia demandante recibió los alquileres de los últimos seis meses del año dos mil catorce y los siete primeros meses del año dos mil quince, del cual, es fácil colegir que la demandante está reconociendo que el contrato de arrendamiento del año dos mil doce continúa vigente bajo los mismos términos y condiciones, por lo que reitera que no se encuentra en la condición de precaria. Mediante resolución de fojas sesenta y cuatro se tiene por contestada la demanda. En fojas sesenta y seis obra la audiencia única y se señala otra fecha para la continuación de la audiencia, la que obra en fojas setenta y cinco y siguientes, en donde se declara infundada la excepción y se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida, se fijan puntos controvertidos, se admiten pruebas y se actúan medios probatorios, y en fojas setenta y ocho obra la audiencia complementaria; por lo que, conforme al estado del proceso, debe emitirse la sentencia, conforme al turno correspondiente y la excesiva sobrecarga procesal que aún soporta este Juzgado.

Sentencia

Cin (100) Cin

II. **CONSIDERANDO:** Son fundamentos de la Sentencia: **PRIMERO:** Principio de la carga de la prueba.- Estando al principio del *onus probandi* la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos; de conformidad con lo establecido por el artículo 196 del Código Procesal Civil, debiendo valorar el juzgador las pruebas actuadas de manera conjunta y razonada, conforme a lo previsto por el artículo 197 del citado ordenamiento procesal. **SEGUNDO:** Determinación de los puntos controvertidos o *thema decidendum*.- En la resolución seis en fojas setenta y cinco y siguiente se fijan los siguientes puntos controvertidos: 1. Determinar la calidad y naturaleza de propietarios de los ambientes, local comercial ubicado en la Avenida Unión 224-A, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Arequipa; 2. Establecer la calidad en la que la demandada viene ocupando el inmueble sub litis; y, 3. Determinar si el título o documento con el que vienen poseyendo la demandada se encuentra vigente o ha fenecido; **TERCERO:** Análisis y valoración del primer punto controvertido.- En relación a determinar la calidad y naturaleza de propietarios de los ambientes, local comercial ubicado en la Avenida Unión 224-A; del análisis de los actuados fluye que, de fojas tres a cinco obra la minuta de compraventa de fecha seis de marzo del año dos mil catorce, en el que los esposos Luis Arenas Muñoz y Nelly Gutiérrez Agüero venden a la accionante María Ccallo Estrada de Arenas un inmueble urbano ubicado en la avenida Unión 224-226 esquina con la calle Rosaspata, del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Arequipa, y con los linderos y perímetros descritos en la ficha registral N° 250649; sin embargo, la demandada en su escrito de contestación de demanda ha refutado la calidad de propietaria de la accionante sobre el inmueble sub-litis, afirmando que los únicos propietarios siguen siendo los cónyuges Luis Arenas Muñoz y Nelly Gutiérrez Agüero (numeral 3 de los pronunciamientos de los hechos de la demanda); de fojas treinta y cuatro y siguientes obra la copia literal de la Partida N° 01141281, en la que se señala que los cónyuges Luis Arenas Muñoz y Nelly Gutiérrez Agüero són propietarios del inmueble ubicado en la Avenida Unión N° 224-226, Distrito de Miraflores, y además en el rubro de gravámenes y cargas de la partida, asiento N° D00001, los mencionados cónyuges han procedido a su inmovilización temporal por el plazo de cinco años, conforme a la Resolución N° 314-2013-SUNARP/SN, y asimismo, como constaría en la escritura pública N° 184, de fecha trece de febrero del dos mil quince, otorgada por Notario Público de Lima Liova Schiaffino de Villanueva; **CUARTO:** En relación a esta última parte, la accionante en su declaración de parte que obra en fojas setenta y siete, a las preguntas efectuadas por el abogado de la parte demandada, a la pregunta efectuada de la inmovilización hecha por los cónyuges ya señalados, respondió "que si es verdad, por que hay problemas", y en relación a la pregunta, para que precise si la minuta fue rechazada por la notaría, al respecto respondió, que cumplió en presentar todos los documentos y en la notaría lo han aceptado; de la minuta que se hizo ya referencia que obra en fojas tres, se aprecia un sello de recepción de la Notaría Schiaffino, el veinte de junio del dos mil; en tal sentido, como se ha acreditado, el inmueble sub-litis está inscrito en los Registros Públicos a nombre de los cónyuges Luis Arenas Muñoz y Nelly Gutiérrez Agüero, sin embargo, el derecho de propiedad de la accionante no está inscrito, solamente está contenida en la minuta mencionada; en este contexto, en nuestro sistema jurídico no es un requisito que el derecho de propiedad se inscriba en los Registros Públicos; es decir, la inscripción en los Registros Públicos del derecho de propiedad no es constitutivo sino solamente declarativo; ya que, conforme al artículo 949 del Código Civil, la adquisición de la propiedad y la transferencia de ella se basa en la simple consensualidad y no se requiere perfeccionarla, como se indica: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado

2

CONFESIONADO EN PRESENCIA

cedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario"; **QUINTO:** (101)
 la Corte Suprema ha indicado en reitera jurisprudencia en relación al perfeccionamiento
 de propiedad, como lo indica en la **Casación N° 4146-2014-Apurímac**, de fecha
 de octubre del dos mil quince: "... el otorgamiento de la escritura pública no tiene por fin
 el comprador de un inmueble propietario de él, porque ya es propietario conforme al artículo
 del Código Civil, sino que dicho acto tiene por finalidad acreditar fehacientemente ante terceros la
 del inmueble, en tanto el otorgamiento de la escritura pública y posterior inscripción
registros son formalidades ad probationem no ad solemnitatem solo son un medio de
del derecho de propiedad de un bien inmueble (...) [sic]; en ese mismo sentido la minuta
 de derecho de propiedad, siendo tal documento de fojas tres y siguiente un medio de prueba
 de hecho; por lo que siendo ello así, este extremo se encuentra plenamente acreditado; **SEXTO:**
análisis y valoración del segundo punto controvertido.- Respecto a establecer la calidad en la
 demandada viene ocupando el inmueble sub litis; del mérito de los actuados se desprende
 que la demandada viene poseyendo el bien inmueble sub-litis, a sí como lo indica en el
 punto 3 de sus fundamentos de hecho (fojas sesenta): "... don Luis Arenas Muñoz y doña Nelly
 Agüero son y continúan siendo los propietarios del local que ocupó"; y así como se
 probó en la inspección judicial que obra en la audiencia especial complementaria de fojas setenta
 en la que se encontró en el bien sub-litis (una tienda) a la demandada con su hija; **SÉTIMO:**
 en este contexto, la demandante ha indicado que viene poseyendo el bien sub-litis como
 arrendataria, lo acredita con el "contrato de arrendamiento de local comercial con cláusula de
 arrendamiento futuro" de fojas cincuenta y siguientes, celebrado entre los cónyuges Luis Arenas Muñoz
 y Nelly Gutiérrez Agüero de Arenas, y con la demandada Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha, el
 día **de setiembre del años dos mil quince**. En esa misma situación ha venido poseyendo
 la demandante, como arrendataria, como se acredita con el "contrato de alquiler" de diez a once,
 celebrado entre Luis Arenas Muñoz y la demandada Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha,
 fechada el treinta de abril del dos mil doce; en consecuencia, se acredita que la demandada viene
 poseyendo el bien sub-litis en calidad de arrendataria; **OCTAVO: Análisis y valoración del tercer**
punto controvertido.- Respecto a determinar si el título o documento con el que vienen poseyendo
 la demandada se encuentra vigente o éste ha fenecido; en relación al caso sub-júdice, en el **Cuarto**
caso Casatorio Vinculante de la Corte Suprema, Casación N° 2195-2011-UCAYALI, ha indicado:
 "Tratándose de un inmueble arrendado que ha sido transferido a un nuevo propietario, se aplicará
 lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil"; como corre en autos los contratos de
 arrendamientos señalados en precedente considerando no están inscritos, por lo que debe de
 aplicarse el inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil: "Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el
 arrendatario puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el
 arrendamiento, si asumió dicha obligación"; **NOVENO:** En ese sentido, el primer contrato de
 arrendamiento que celebra la demandada sobre el bien sub-litis ha sido el **treinta de abril dos mil**
doce (fojas diez y siguiente), conforme obra en la segunda cláusula, que el contrato vencía el **treinta**
de abril del dos mil catorce; sin embargo, el **seis de marzo del dos mil catorce** la accionante
 adquiere el bien sub-litis mediante la minuta que obra en fojas tres y siguientes; como corre en autos,
 la accionante no ha dado por concluido el contrato de arrendamiento, ya que como indica la
 demandada en su escrito de contestación de demanda (numeral 2 de sus fundamentos de defensa),
 ella habría consentido y recibido la merced conductiva por el arrendamiento del bien sub-litis, el cual

ciento do (02) ciento do (02)

con el pago del impuesto de la renta que obra de fojas treinta y ocho a cuarenta y nueve (02) de la Nación), la más antigua data del ocho de julio del dos mil catorce hasta el agosto del dos mil quince (correspondiente al periodo: 07/2015); además, en donde se menciona al señor Víctor Muñoz Víctor Alejandro, quien es el esposo de la accionante y también el propietario del bien sub-litís; y la identidad del inquilino está establecido con el número de DNI que coincide con el número de DNI anexada por la demandada, obra a fojas treinta y tres, en el mismo sentido, la accionante confirma en su declaración de parte sobre el pliego número (fojas setenta siete), a la pregunta dos. Como se acredita, la accionante no ha solicitado la inscripción del bien sub-litís, al contrario ha recibido la merced conductiva por el uso del bien, el último pago el 22 de agosto del 2015 y la interposición de la demanda el 21 de agosto del 2015; siendo ello así, la posesión de la demandada se encuentra justificada, conforme a lo que ha sucedido precedentemente; además se tienen presente la reiterada Jurisprudencia Casatoria de la Corte Suprema que establece: "...En el presente proceso [sobre desalojo por ocupación precaria] la posesión de titular del derecho a la restitución del inmueble y de poseedor sin título debe quedar justificada, así como la ausencia de cualquier circunstancia por medio de la cual pueda cuestionarse la legitimidad de dicha posesión..."; **DÉCIMO:** A mayor abundamiento, posteriormente la demandada nuevamente celebra un contrato de arrendamiento con los cónyuges Luis Arenas y Nelly Gutiérrez Agüero, como corre en fojas cincuenta y siguientes, en donde, en la primera cláusula del contrato los cónyuges señalan que son propietarios del bien sub-litís, y en la tercera cláusula del contrato acuerdan que el contrato regirá desde el quince de setiembre del dos mil quince hasta el quince de setiembre del dos mil diecisiete, por dicho alquiler la demandada ha estado pagando (fojas cincuenta y seis y siguientes); por ello, lo indicado en el precedente considerando y en éste, no se configura la posesión precaria regulada en el artículo 911º del Código Civil; **DÉCIMO PRIMERO:** Asimismo, respecto a las circunstancias precisadas, la reiterada Jurisprudencia Casatoria de la Corte Suprema ha establecido que "... la precariedad en el uso del inmueble no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad o de arrendamiento, debe entenderse como tal la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante; vale decir, que si existe algún elemento que justifique la posesión esta tendrá la calidad de título y desvirtuará toda calificación de precariedad en el poseedor ..."; por lo que siendo ello así, la pretensión no debe ampararse; **DÉCIMO SEGUNDO: De las costas y costos procesales:** Conforme al artículo 412 del Código Procesal Civil, al desestimarse la demanda, y teniendo en cuenta que han existido motivos atendibles para litigar, resulta procedente exonerarse del pago de las costas y costos a la parte demandante...

III. PARTE RESOLUTIVA: Por estos fundamentos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 138 de la Constitución, impartiendo justicia a nombre del pueblo, de quien emana esta potestad, **FALLO:** Declarando **INFUNDADA** la pretensión de desalojo por ocupación precaria, contenida en la demanda de fojas quince a diecisiete, subsanado a fojas veinticuatro y siguientes, interpuesta por MARIA CCALLO ESTRADA DE ARENAS en contra de GUEDELIA GRIMALDA Y CHOCAN LLANQUECHA. **SIN COSTAS NI COSTOS.** Y por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho. **TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER.**

1 Casación N° 2123-2006/Arequipe, publicado en el Diario Oficial El Peruano de 26-02-2006, Pág. 21621.
2 Casación N° 1088-2007/Arequipe, publicada en el Diario Oficial El Peruano de 30-09-2006, Pág. 23196-23197, en el mismo sentido, la Casación N° 2059-2007/Arequipe, publicada en el Diario Oficial El Peruano de 29-02-2006, Págs. 21569-21591, y la Casación N° 179-2006/Arequipe, publicada en el Diario Oficial El Peruano de 30-04-2003, Págs. 10463-10464.

LUIS MADARIAGA CONBORI
Juez Titular - Juzgado Civil
Módulo Ejecución de Justicia ós Mariano Melnar

con el pago del impuesto de la renta que obra de fojas treinta y ocho a cuarenta y nueve
 (po de la Nación), la más antigua data del ocho de julio del dos mil catorce hasta el
 del agosto del dos mil quince (correspondiente al periodo: 07/2015); además, en donde
 reales "Arenas Muñoz Víctor Alejandro", quien es el esposo de la accionante y también
 arno del bien sub-litis; y la identidad del inquilino está establecido con el número de DNI
 al cual coincide con el número de DNI anexada por la demandada, obra a fojas treinta y
 ese mismo sentido, la accionante confirma en su declaración de parte sobre el pliego
 orero (fojas setenta siete), a la pregunta dos. Como se acredita, la accionante no ha solicitado
ocupación del bien sub-litis, al contrario ha recibido la merced conductiva por el uso del bien,
el último pago el 22 de agosto del 2015 y la interposición de la demanda el 21 de agosto
2015; siendo ello así, la posesión de la demandada se encuentra justificada, conforme a lo
 precedentemente; además se tienen presente la reiterada Jurisprudencia Casatoria de la
 Suprema que establece: "...En el presente proceso [sobre desalojo por ocupación precaria] la
 on de titular del derecho a la restitución del inmueble y de poseedor sin título debe quedar
 nda, así como la ausencia de cualquier circunstancia por medio de la cual pueda
arse la legitimidad de dicha posesión..."; **DÉCIMO:** A mayor abundamiento, posteriormente
 mandada nuevamente celebra un contrato de arrendamiento con los cónyuges Luis Arenas
 y Nelly Gutiérrez Agüero, como corre en fojas cincuenta y siguientes, en donde, en la primera
 usula del contrato los cónyuges señalan que son propietarios del bien sub-litis, y en la tercera
 usula del contrato acuerdan que el contrato registrará desde el quince de setiembre del dos mil
once hasta el quince de setiembre del dos mil diecisiete, por dicho alquiler la demandada ha
 ndo pagando (fojas cincuenta y seis y siguientes); por ello, lo indicado en el precedente
 nsiderando y en éste, no se configura la posesión precaria regulada en el artículo 911° del Código
 Civil. **DÉCIMO PRIMERO:** Asimismo, respecto a las circunstancias precisadas, la reiterada
 Jurisprudencia Casatoria de la Corte Suprema ha establecido que "... la precariedad en el uso del
 inmueble no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad o de arrendamiento,
 debe entenderse como tal la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la
 legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante; vale decir, que si existe algún elemento que
justifique la posesión esta tendrá la calidad de título y desvirtuará toda calificación de
precariedad en el poseedor ..."; por lo que siendo ello así, la pretensión no debe ampararse;
DÉCIMO SEGUNDO: De las costas y costos procesales: Conforme al artículo 412 del Código
 Procesal Civil, al desestimarse la demanda, y teniendo en cuenta que han existido motivos atendibles
 para litigar, resulta procedente exonerarse del pago de las costas y costos a la parte demandante...-
 III. **PARTE RESOLUTIVA:** Por estos fundamentos, de conformidad con lo dispuesto
 por el artículo 138 de la Constitución, impartiendo justicia a nombre del pueblo, de quien emana esta
 potestad, **FALLO:** Declarando **INFUNDADA** la pretensión de desalojo por ocupación precaria,
 contenida en la demanda de fojas quince a diecisiete, subsanado a fojas veinticuatro y siguientes,
 interpuesta por MARIA CCALLO ESTRADA DE ARENAS en contra de GUEDELIA GRIMALDA
 YCHOCAN LLANQUECHA. **SIN COSTAS NI COSTOS.** Y por esta mi sentencia, así la pronuncio,
 mando y firmo en la Sala de mi Despacho. **TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER.**

Casación N° 2123-2006/Arequipe, publicado en el Diario Oficial El Peruano de 29-02-2008, Pág. 21521.
 Casación N° 1088-2007/Arequipe, publicada en el Diario Oficial El Peruano de 30-09-2008, Págs. 23196-23197, en el mismo
 sentido, la Casación N° 3355-2007/Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano de 29-02-2008, Págs. 21549-21551, y la
 Casación N° 149-2007/Arequipe, publicada en el Diario Oficial El Peruano de 30-04-2005, Págs. 10463-10464.

LUIS MADARIAGA CONDORI
 Juez Titular - Juzgado Civil
 Módulo Barrios de Justicia de Mariano Melnar

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA AREQUIPA
 Sistema de Notificación Electrónica
 PLAZA ESPAÑA S/N CHICAGO AREQUIPA
 Peleto MARCELO VILCA ROSA ALBERTO (17/04/1968)
 Fecha: 21/04/2015 11:23 AM
 JUDICIAL D. Judicial AREQUIPA



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
 PRIMERA SALA CIVIL



138
 civil
 titual

MARÍA CCALLO ESTRADA DE ARENAS
 GUEDELIA GRIMALDA YHOCAN LLANQUECHA
 DESALOJO
 JUEZ JM-MB-J-M MELGARILUS MADARIAGA CONDORI
 ESPECIALISTA LEGAL-LITA RUTH URQUIZO FALCÓN

CAUSA N° 01585-2015-0410-JM-CI-01

AUTO DE VISTA N° 319 - 2017

RESOLUCIÓN N° 18 (CINCO-15C)

Arequipa, dos mil diecisiete,
 abril veinticinco.-

I. PARTE EXPOSITIVA.

VISTO: En Audiencia Pública;

Asunto

El recurso de apelación interpuesto por doña GUEDELIA GRIMALDA YHOCAN LLANQUECHA, en contra de la Resolución N° 06, expedida en Audiencia Única de fecha 25 de abril del 2016, obrante a folios setenta y cinco, que resuelve declarar INFUNDADA la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda y SANEADO el proceso cuyo objeto es la pretensión de desalojo por ocupación precaria.

Fundamentos del recurso

Mediante escrito de apelación de fojas ochenta y tres, se señalan los siguientes fundamentos:

- Que, el acta de conciliación es un requisito de procedibilidad de la demanda y si en la invitación se hace con la finalidad de resolver un asunto relativo a un desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento, mal podría demandarse por un desalojo por ocupación precaria cuando ésta no ha sido la finalidad de la invitación.
- Que, debe existir una perfecta coincidencia entre lo que se pretende conciliar con lo que posteriormente se va a demandar ante el Órgano Jurisdiccional.

II. PARTE CONSIDERATIVA.

CONSIDERANDO:

Teniendo en cuenta los agravios expuestos en el recurso de apelación; el Colegiado procede a valorar lo siguiente:

9. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR

Civil
Trintainise
(39)
39
Civil
Juliana

Antecedentes

1. Que, a fojas sesenta y dos, se deduce la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda por parte de la demandada.
2. En la recurrida, se ha declarado infundada la excepción; ha interpuesto apelación la parte demandada, lo que es materia de revisión.

Valoración

3. Por la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, se denuncia, por el demandado, la incapacidad que tiene para responder a alguna de las siguientes preguntas: ¿quién demanda? ¿a quién se demanda? ¿qué se demanda? o ¿por qué se demanda?, de manera fluida y clara.
4. En el caso de autos, aparece de fojas quince la demanda interpuesta por doña María Ccallo Estrada de Arenas, en la cual pretende el desalojo a fin de que la demandada haga dejación de los ambientes que viene ocupando como local comercial en el inmueble signado como 224-A de la avenida Unión distrito de Miraflores.

Del Acta de Conciliación obrante a fojas doce, se desprende que se invitó a conciliación a la parte demandada con el objeto de buscar el desalojo por cumplimiento de contrato.

Que, la parte demandada-apelante sostiene que existe una contradicción entre la demanda y el acta de conciliación por que se invitó a una conciliación por un "desalojo por cumplimiento de contrato" pero se demanda un "desalojo por ocupación precaria".

5. Al respecto, el Colegiado valora que no existe oscuridad o ambigüedad alguna en la demanda interpuesta, porque -tal como se ha señalado- lo que pretende la parte demandante es que se le restituya la posesión del inmueble que ocupa la parte demandada (desalojo) y la invitación a la conciliación tenía el mismo objeto (desalojo), razón por la cual existe el mismo interés para obrar; ahora bien, la razón jurídica (por precario o vencimiento de contrato) se trata de una razón jurídica que será materia de dilucidación o valoración al momento de resolver el fondo de la Litis, pero de modo alguno se puede sostener que la demanda sea oscura o ambigua.
6. Razones por las que debe desestimarse los argumento de apelación, correspondiente el pago de costas y costas por el trámite incidental.

III. PARTE RESOLUTIVA.

Por estos fundamentos, ~~SE RESUELVE~~ CONFIRMAR la Resolución N° 06, expedida en Audiencia Única de fecha 25 de abril de 2016, obrante a fojas setenta y cinco, que resuelve declarar infundada la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de

2
MIRAFLORES, 25
Luzmila

Cinto
Cuentos (140) 140
al
amb

proponer la demanda, con lo demás que contiene; con costas y costas por el trámite incidental que deberá abonar la parte demandada.

En los seguidos por María Ccalio Estrada de Arenas sobre desalojo en contra de Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha; y los devolvieron al Juzgado de origen.
Juez Superior Ponente: señor René Cervantes López.

Sres.:
Carreón Romero
Fernández Dávila Mercado
Cervantes López

Devuelto por Relatoría
HOY: 02 MAYO 2017

Luis Alberto Martínez Vica
Secretario de Sala
Primera Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE QUÉZAS

Cópies de...
MAYO 2017

Sistema de Notificaciones Prejudiciales
 MARIA CCALLO S/N CERCADO AREQUIPA
 Relator MARTINEZ VIDUA Julia ALBERTO (141)
 Fecha: 25/04/2017 11:27:44
 JUDICIAL D. Judicial AREQUIPA
 DE 172



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
 PRIMERA SALA CIVIL



MARIA CCALLO ESTRADA DE ARENAS
 GUELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA
 DESALOJO
 JUEZ JM-MB-JM-MELGARILUIS MADARIAGA CONDORI
 ESPECIALISTA LEGAL LITA URQUIZO FALCÓN

CAUSA N° 01585-2015-0410-JM-CI-01

RESOLUCIÓN N°19 (SEIS-1SC)

Arequipa, dos mil diecisiete,
 abril veinticinco.-

I. PARTE EXPOSITIVA.

VISTO: En audiencia Pública;

Asunto

El recurso de apelación interpuesto por doña MARIA CCALLO ESTRADA VIUDA DE ARENAS, en contra de la Sentencia N° 48-2016, de fecha 02 de noviembre del 2016, obrante a folios noventa y nueve, que declara INFUNDADA la demanda interpuesta sobre desalojo por ocupación precaria; sin costas y costos.

Fundamentos del recurso

Mediante escrito de apelación a fojas ciento ocho, se señalan los siguientes fundamentos:

- Que, se da validez a un contrato de fecha 15 de setiembre del 2015, sin tener en cuenta que con minuta del 2014 venden el inmueble a la demandante y esposo, entonces tales vendedores y personas ya no son propietarios del inmueble y no tenían la facultad para celebrar el referido contrato de arrendamiento, resulta ser nulo de pleno derecho.
- Que, al no existir ningún contrato de arrendamiento válido a favor de la demandada, la misma tiene la condición de precaria.

II. PARTE CONSIDERATIVA.

CONSIDERANDO:

Teniendo en cuenta los agravios expuestos en el recurso de apelación; el Colegiado procede a valorar lo siguiente:

Antecedentes

[Firmas manuscritas]

auto
cuarenta y
(42)
142
civil
auto

1. Mediante escrito de folios quince, doña MARIA CCALLO ESTRADA DE ARENAS, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria a fin de que la demandada haga dejación de los ambientes que viene ocupando como local comercial en el inmueble signado como 224-A de la avenida Unión distrito de Miraflores.
2. En la recurrida, el A quo ha declarado infundada la demanda interpuesta; habiendo interpuesto apelación la parte demandante, lo que es materia de revisión.

Valoración

3. Se desprende de autos que la parte demandada frente a la pretensión de desalojo incoada por la parte demandante, ha alegado dos hechos impositivos: el primero de ellos referido a que existiría un nuevo contrato de arrendamiento vigente suscrito con fecha 15 de setiembre del 2015, y segundo que la ahora demandante habría recibido los alquileres de los últimos seis meses del año 2014 y los siete primeros del año 2015 por lo que continuaría vigente por los mismos términos y condiciones.
4. Al respecto, el Colegiado valora en primer término que la demandante ha acreditado ser co-titular del predio sublitis en virtud de la Partida Registral N° 01141281 obrante a fojas treinta y cuatro y siguientes, en el que consta como últimos titulares del predio la sociedad conyugal formada por don Luis Arenas Muñoz y doña Nelly Gutiérrez Agüero, quienes mediante **minuta de fecha 06 de marzo del 2014** (ingresada a sede notarial con fecha 20 de junio del 2014) obrante a fojas tres, procedieron a transferir sus derechos de propiedad a favor de don Víctor Alejandro Arenas Muñoz y doña María Ccalllo Estrada de Arenas, siendo ésta última quien ha interpuesto la presente demanda de desalojo al amparo del **artículo 65°** del Código Procesal Civil, por constituir la sociedad conyugal un patrimonio autónomo.
5. En cuanto a la calidad de "inquilina" alegada por la parte demandada doña Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha, se ha adjuntado un contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 15 de setiembre del 2015 obrante a fojas cincuenta, por el cual los esposos don LUIS ARENAS MUÑOZ y doña NELLY GUTIERREZ AGÜERO DE ARENAS, alegando ser titulares del predio sublitis habrían dado en arrendamiento el local comercial por dos años computados desde el "15 de setiembre del 2015 hasta el 15 de setiembre del 2017".
Al respecto, el Colegiado tiene en cuenta que ya mediante **minuta de fecha 06 de marzo del 2014**, los anteriores titulares del predio (don Luis Arenas Muñoz y doña Nelly Gutiérrez Agüero de Arenas) procedieron a transferir sus derechos de propiedad a favor de don Víctor Alejandro Arenas Muñoz y de doña María Ccalllo Estrada de Arenas; razón por la cual, el citado contrato de arrendamiento celebrado por los anteriores propietarios del predio, carece de eficacia jurídica por haberse

autos
casatorio (143)
143
civil
casatorio

transferido los derechos de propiedad con anterioridad a la celebración del citado contrato de arrendamiento; en todo caso, queda a salvo el derecho de la parte demandada respecto a la eficacia del contrato celebrado.

6. Por otro lado, la parte demandada-apelante sostiene que la demandante ha recibido alquileres de los "últimos seis meses del año 2014 y los siete primeros del año 2015" por lo que continuaría vigente el contrato de arrendamiento.

Al respecto, obra en autos otro contrato de alquiler pero ésta vez de fecha 30 de abril del 2012 celebrado por los anteriores propietarios don Luis Arenas Muñoz y doña Nelly Gutiérrez Agüero de Arenas, a favor de la ahora demandada, por el plazo de dos años que vencía el 30 de abril del 2014.

Al respecto, debe señalarse que si bien con los voucher obrantes de fojas treinta y ocho a cuarenta y nueve, se acredita que la demandada-apelante ha venido pagando un monto de alquiler a favor del cónyuge de la demandante; empero, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1708°, inciso 2), del Código Civil, en caso de enajenación del bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido y sólo excepcionalmente puede respetarlo si asumió dicha obligación; en todo caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 1704° del Código Civil, el propietario puede dar por concluido el contrato de arrendamiento y si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución.

De autos aparece que la demandante en su calidad de cotitular del predio, ha dado por concluido el contrato de arrendamiento al haber procedido a una invitación vía conciliación extrajudicial a fin de que se le restituya el bien sublitis, razón por la cual y al amparo de las normas legales antes referidas, procede la restitución.

7. En el IV Pleno Casatorio Civil - Casación N° 2195-2011-Ucaya II, se ha señalado en referencia a la posesión precaria, lo siguiente:

"61.- En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante -sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante"

- cinto
Gustavo
(144)
cinto
8. Asimismo, se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante, que se considera como supuesto de posesión precaria el caso de título de posesión fenecido cuando se presente el supuesto previsto en el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.
 9. Razones por las que, debe revocarse la recurrida y declararse fundada la demanda interpuesta, disponiendo la restitución del bien inmueble arrendado.
 10. En cuanto al pago de costas y costos, dado que la parte demandante no inscribió su derecho de propiedad, se desprende que la parte demandada ha tenido motivos atendibles para litigar, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 412° del Código Procesal Civil, debe exonerarse en forma expresa del pago de costas y costos.

III. PARTE RESOLUTIVA.

Por estos fundamentos, **SE RESUELVE:**

1. **REVOCAR:** la Sentencia N° 48-2016, de fecha 02 de noviembre del 2016, obrante a folios noventa y nueve, que declara infundada la demanda interpuesta sobre desalojo por ocupación precaria, con lo demás que contiene; **REFORMANDOLA:** se declara FUNDADA la demanda interpuesta por las razones expuestas; en consecuencia, **SE DISPONE:** que la parte demandada doña GUEDELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA restituya los ambientes que viene ocupando como local comercial en el inmueble signado como 224-A de la avenida Unión distrito de Miraflores, dentro del plazo de seis días bajo apercibimiento de ordenarse lanzamiento.
2. **EXONERAR:** en forma expresa a la parte demandada del pago de costas y costos. En los seguidos por María Ccallo Estrada de Arenas sobre desalojo en contra de Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha; y los devolvieron al Juzgado de origen. Juez Superior Ponente: señor René Cervantes López.

Sres.:
Carreón Romero
Fernández Dávila Mercado
Cervantes López

Revisado por Rolando
02 MAYO 2017

20
20

René Cervantes López

Casación 2606-2017

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA
Sistema de Notificaciones Electrónicas
SEDE PALACIO DE JUSTICIA
Secretaría de Sala Superior
Alvaro Pizarro FALDUT 1966-19
Fecha: 07/11/2017 18:56:24
JUDICIAL D. Justicia CORTE SUPREMA (1)
LIMA FIRMA DIGITAL CERTIFICACIÓN DEL
CONTENIDO

CASACIÓN 2606-2017
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veinticuatro de agosto
de dos mil diecisiete.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandada **Gudelia Grimalda Yhocan Llanquecha** a fojas ciento cincuenta y tres, contra la sentencia de vista de fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete, de fojas ciento cuarenta y uno, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; que revoca la sentencia apelada de fecha dos de noviembre de dos mil dieciséis, que declara infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; por lo que corresponde verificar si el medio impugnatorio interpuesto cumple o no con los requisitos previstos en los artículos 387, 388, 391 y 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364.-----

SEGUNDO.- Verificando los **requisitos de admisibilidad** regulados en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la ley acotada, se advierte que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: i) Se recurre una resolución expedida por la Sala Superior que pone fin al proceso; ii) Se ha interpuesto ante el órgano que emitió la resolución impugnada; iii) Fue interpuesto dentro del plazo de los diez días de notificado con la resolución recurrida; y iv) Se ha cumplido con adjuntar la tasa judicial correspondiente. -----

TERCERO.- En el presente caso, el recurso de casación satisface los citados requisitos de admisibilidad, toda vez que se dirige contra la sentencia de vista, contenida en la resolución número diecinueve, de fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete, expedida en apelación por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, no requiriendo adjuntar los recaudos adicionales en tanto se interpuso ante el mismo órgano jurisdiccional que dictó la resolución impugnada, como consta del cargo obrante a folios ciento cincuenta y tres, observando el plazo legal, pues la resolución de vista se notificó a la recurrente el cuatro de mayo de dos mil diecisiete, según cargo de folios ciento cuarenta y siete, y el recurso se presentó el diecinueve de mayo de dos mil

10. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA CASACIÓN

Cinco mil quinientos
(62)

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

**CASACIÓN 2606-2017
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

diecisiete. Finalmente adjunta la tasa judicial por concepto de recurso de casación conforme es de verse en las fojas ciento cincuenta y dos (vuelta).

CUARTO.- Previo al análisis de los requisitos de fondo, debe considerarse que el recurso de casación, es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que éste tiene como fin la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia. En ese sentido, debe fundamentarse de manera *clara, precisa y concreta* indicando en qué consiste la infracción normativa y cuál es la incidencia directa en que se sustenta.

QUINTO.- En tal contexto, corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos de procedencia, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 388 del Código Procesal Civil. a) Que, respecto al **requisito de fondo** previsto en el artículo 388 inciso 1 del Código Procesal Civil, es de tener en cuenta que la sentencia de primera instancia le fue favorable; b) En cuanto a la descripción con claridad y precisión de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, referido en el inciso 2 del artículo bajo análisis, se tiene que la recurrente denuncia las causales de: **i) infracción del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.-** Sustentando que, la sentencia de ambas instancias consideran a la demandante como propietaria del bien, lo que le quita toda eficacia al contrato de arrendamiento con vigencia de fecha quince de setiembre de dos mil quince al quince de setiembre de dos mil diecisiete; pero el principal fundamento de defensa de la demandada es que el contrato de arrendamiento del treinta de abril de dos mil doce al treinta de abril de dos mil catorce continuaba vigente por cuanto la demandante o su cónyuge una vez que adquirieron el inmueble no le comunicaron que el contrato lo daban por concluido, por el contrario le cobraron los alquileres de los últimos seis (6) meses del año dos mil catorce y los siete (7) primeros meses del año dos mil quince. Precisa que el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil establece que "si el arrendamiento no ha sido inscrito el adquirente puede darlo por concluido, excepcionalmente el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento si asumió dicha obligación"; sin embargo, en la sentencia de vista

cientiscentales

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

(63)

**CASACIÓN 2606-2017
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

erróneamente considera que la demandante o adquirente ha dado por concluido el contrato de arrendamiento, cuando invita a la recurrente al Centro de Conciliación, para ventilar el desalojo por incumplimiento de contrato y sin embargo se le ha demandado por desalojo por ocupación precaria. Se debe advertir que en la demanda, la demandante quien afirma haber adquirido el inmueble no indica que dió por concluido el contrato de arrendamiento. Todo lo cual constituye una indebida motivación de las resoluciones que a su vez infringe el Debido Proceso. **ii) Apartamiento Inmotivado del Precedente Judicial – Cuarto Pleno Casatorio Casación 2195-2011-UCAYALI.-** Argumentando que, la sentencia de vista cita el IV Pleno Casatorio Civil – Casación 2195-2011 – Ucayali, en referencia a la posesión precaria, descontextualizando la misma para aplicarla al caso de autos, en dicho pleno casatorio se indica en el fundamento 63 que una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno sin pago de renta y sin título para ello, y en autos ha quedado acreditado que la recurrente es inquilina y ha acreditado el pago de los alquileres a la demandante. Precisa que su pedido casatorio es anulatorio.-----

SEXTO.- Que, la causal descrita en el *ítem "j"* no puede prosperar en tanto, la recurrente alega hechos que en suma resultarían ser atentatorios al Debido Proceso y a la Motivación de las Resoluciones Judiciales; sin embargo, ello carece de base real, al no advertirse la concurrencia de vicios insubsanables que afecten el debido proceso, en tanto, la recurrida – *tomando en cuenta la naturaleza del proceso sobre desalojo por ocupación precaria* – contiene una motivación coherente, precisa y sustentada en base a los hechos invocados en la demanda, valorándolos de manera conjunta utilizando su apreciación razonada, en observancia a la garantía constitucional contenida en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú; llegando a la conclusión que la demandante es propietaria del bien *sub litis* y que como nueva propietaria ha cumplido con dar por concluido el contrato de alquiler de la demandada poniendo de manifiesto su voluntad de dar fin al contrato de alquilar al invitarla a conciliar extrajudicialmente para la restitución del bien sub litis; y que por tanto su posesión es precaria.-----

En int. presentados
(164)

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

**CASACIÓN 2606-2017
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SÉTIMO.- La causal descrita en el *ítem "ii"* tampoco puede prosperar en tanto que, la Sala de mérito sí ha invocado y aplicado el IV Pleno Casatorio Civil, tal como se advierte de los considerandos 7 y 8 de la recurrida; advirtiéndose que los argumentos del recurso no pretenden la nulidad o la ilegalidad de la decisión, sino que pretende acreditar que tiene derecho a poseer el bien *sub litis*, lo cual ha sido desestimado por las instancias en mérito a las conclusiones citadas en el párrafo precedente; es decir, pretende cambiar el criterio jurisdiccional establecido por las instancias de mérito; por consiguiente, se tiene que lo que en el fondo el recurrente pretende es el re examen, propósito que como ha sostenido esta Sala Suprema en reiteradas ocasiones resulta contrario a la naturaleza y fines del recurso extraordinario de casación. -----

En consecuencia y conforme a lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **la demandada Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha** a fojas ciento cincuenta y tres, contra la sentencia de vista, de fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete, de fojas ciento cuarenta y uno, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por Maria Ccallo Estrada de Arenas contra Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia del Juez Supremo Señor De La Barra Barrera. **Ponente Señor Torres Ventocilla, Juez Supremo.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

MIRANDA MOLINA

CALDERÓN PUERTAS

CÉSPEDES CABALA

TORRES VENTOCILLA

11. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ (10) AÑOS.

CUARTO PLENO CASATORIO: CASACIÓN N° 2195-2011, UCAYALI

FUNDAMENTO 61.- Estando a lo señalado, esta Corte Suprema acoge un concepto amplio del precario a efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se viene planteando a la Jurisdicción, de tal manera que se atiendan estas variables y se reduzcan ostensiblemente los casos de improcedencia-, no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaban, al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya nacido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario en el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc. pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer.

Por ello, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.

2. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA CASACIÓN 244-2017, LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veintiocho de setiembre de dos mil dieciocho. -

Vista la causa número doscientos cuarenta y cuatro – dos mil diecisiete; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado Rubén Augusto Hidalgo Licuona a fojas ciento setenta y seis, contra la Sentencia de Vista, de fecha dieciocho de octubre de dos mil dieciséis, de fojas ciento sesenta y cinco, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; que confirma la apelada de fecha veintiocho de junio de dos mil dieciséis, que declara fundada la demanda de **Desalojo por Ocupación Precaria**.

II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

El recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, de fojas treinta y ocho del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, por las causales de: **1) Infracción normativa por inaplicación del artículo 2 numeral 16 de la Constitución Política del Perú:** Señala que, no se ha aplicado el dispositivo denunciado, por el que toda persona tiene Derecho a la Propiedad y a la herencia a razón de que el demandado es también coheredero de la sucesión de sus padres y copropietario del bien inmueble sub litis, así como que no se ha aplicado la norma contenida en el segundo párrafo del artículo 138 de la Constitución Política del Perú relativo a la jerarquía de normas y **b) De manera excepcional se declaró la procedencia por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139**

incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, a efectos de evaluar si en el caso de autos se ha vulnerado el debido proceso y el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, para cuyo efecto deberá determinarse si la conclusión arribada por la sentencia impugnada resulta congruente con el mérito de lo actuado.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO. - Que, en autos aparece que Ronald Hidalgo Licuona, Ana Hidalgo Licuona y Eduarda Hidalgo Licuona interponen demanda de desalojo por ocupación precaria contra Rubén Augusto Hidalgo Licuona, a fin de que éste les restituya el inmueble ubicado Calle Arturo Castillo número 2538, Urbanización Roma, Distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima. Fundamentan su demanda indicando que son los únicos herederos de sus difuntos padres Luzmila Licuona Yabarrena de Hidalgo y Manuel Jesús Hidalgo Zamalloa, conforme se aprecia de las sucesiones intestadas inscritas en los asientos C00001 y C00002 de la Partida número 40033343 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, obrantes a fojas cinco y seis, y que si bien el demandado tiene los mismos apellidos, no es su pariente, pues no ha sido reconocido por su padre.

SEGUNDO.- Que, admitida a trámite la demanda, el demandado argumenta como defensa que es hijo de Manuel Jesús Hidalgo Zamalloa y Luzmila Licuona Yabarrena de Hidalgo y que los demandantes son sus hermanos, siendo heredero y copropietario del inmueble, presentando como medios probatorios copias de los actuados del Expediente número 27811-2013 seguido por el demandado contra los demandantes sobre Petición de Herencia por ante el Décimo Noveno

Juzgado Civil de Lima, así como su partida de nacimiento producto de una inscripción extraordinaria realizada conforme al Decreto Ley número 20223.

TERCERO.- Que, el Juez de la causa expide sentencia de primera instancia declarando fundada la demanda interpuesta y, en consecuencia, ordenó que el demandado Rubén Augusto Hidalgo Licuona restituya a los demandantes Ronald Hidalgo Licuona, Ana Hidalgo Licuona y Eduarda Hidalgo Licuona el inmueble materia de sub litis; sustentando su decisión en que tanto los actuados en el Expediente número 27811-2013 seguido por el demandado contra los demandantes sobre Petición de Herencia por ante el Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima, encuentra en trámite, no existiendo una sentencia con autoridad de cosa juzgada que establezca que el demandado es hijo y por tanto heredero de sus causantes; asimismo respecto de la partida de nacimiento del demandante, el juzgado señala que fue producto de una inscripción extraordinaria realizada conforme al Decreto Ley número 20223, que en su artículo 13 establece que *“Las inscripciones extraordinarias, sólo probarán el hecho mismo del nacimiento. La naturaleza y efectos de la filiación seguirán regidos por las disposiciones pertinentes del Código Civil”*, por lo tanto dicho documento no contaba con el reconocimiento de ninguno de los padres, resultando insuficiente para acreditar que el demandado es hijo de Manuel Jesús Hidalgo Zamalloa y Luzmila Licuona Yabarrena de Hidalgo y que tiene vocación hereditaria respecto de ellos al igual que los demandantes, por lo que el demandado resulta ser un poseedor precario sin título.

CUARTO.- Que, apelada que fuera esa decisión, la Sala Superior confirmó la sentencia apelada, sustentando su decisión en que tal como lo determinó la primera instancia, el demandado a lo largo del proceso y conforme a su actuación procesal, en la cual incluso fue declarado rebelde,

no ha acreditado tener título que justifique su posesión, por lo que se colige que la posesión que viene ejerciendo sobre el inmueble materia de litis es precaria; en consecuencia, corresponde ampararse la pretensión invocada por los recurrentes.

QUINTO. - Consideraciones previas del recurso de casación:

5.1. En primer lugar, ha de tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos definitivos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

5.2. Que, se ha declarado la procedencia del recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal. Considerando lo indicado, ha de precisarse que el artículo 396 del Código Procesal Civil, ha señalado que si la infracción está referida a una norma procesal y esta produjo la afectación al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o del debido proceso del impugnante, la Corte Superior casará la resolución impugnada y, además, según corresponda:

- i)** Ordenará a la Sala Superior que expida una nueva resolución;
- ii)** Anulará lo actuado hasta la foja que contiene la infracción inclusive o hasta donde alcancen los efectos de la nulidad declarada y ordena que se reinicie el proceso;

- iii) Anulará la resolución apelada y ordena al juez de primer grado que expida otra; o,
- iv) Anulará la resolución apelada y declarada nulo lo actuado e improcedente la demanda. En cualquiera de estos casos, la sentencia casatoria tiene fuerza vinculante para el órgano jurisdiccional respectivo.

OCTAVO. - En relación a los hechos expuestos, se desprende que Ronald Hidalgo Licuona, Ana Hidalgo Licuona y Eduarda Hidalgo Licuona solicitan a Rubén Augusto Hidalgo Licuona la restitución del inmueble ubicado en la calle Arturo Castillo número 2538, Urbanización Roma, distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. Sobre el particular, los demandados a lo largo del proceso refirieron que tienen la condición de herederos reconocidos de sus difuntos padres Luzmila Licuona Yabarrena de Hidalgo y Manuel Jesús Hidalgo Zamalloa, situación que no ostenta el demandado, por lo que resulta ser un ocupante precario. En ese sentido, los demandantes han adquirido la propiedad de dicho inmueble conforme se aprecia de las sucesiones intestadas inscritas en los Asientos C00001 y C00002 de la Partida número 40033343 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

NOVENO.- En lo que respecta a la posesión precaria, el contenida en el artículo 911 del Código Civil, según el cual “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, corresponde precisar que conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011-Ucayali) que constituye precedente judicial el cual es vinculante a los jueces de la república, conforme lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, señalando que: “se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de

precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante – sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante”^[1]. Respecto a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, el pleno refiere que “(...) no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión (...)”

DÉCIMO. - Ahora bien, la parte demandada al contestar la demanda invoca derechos hereditarios sobre el bien como el título que justifica la posesión; por lo que corresponde referirnos al artículo 660 del Código Civil, según el cual “Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”. Tal como se ha precisado en la Casación 1267-2006-La Libertad del diecisiete de abril de dos mil siete; en materia de sucesiones, la tramitación judicial o notarial de sucesión intestada y la consecuente declaración de herederos, no importa un acto constitutivo de derechos, sino se trata de la mera declaración de un derecho pre existente; la condición de heredero no se adquiere con el acta notarial o la sentencia judicial de sucesión intestada, tal condición se adquiere *ipso iure*, en el momento mismo en que se produce el fallecimiento del causante.

DÉCIMO PRIMERO.- Del análisis del proceso se advierte que si bien la instancia de mérito considera que el demandado no tiene título que justifique su posesión por no haber acreditado el parentesco con Manuel Jesús Hidalgo Zamalloa y Luzmila Licuona Yabarrena de Hidalgo, dicho criterio es cuestionado judicialmente, en tanto existe entre las partes una presunción del mismo llamado hereditario, el cual se viene discutiendo en otra vía judicial, mediante el proceso Expediente número 27811-2013 cuya materia es la Petición de Herencia y Declaración de Heredero, lo que vincularía a ambas partes en vocación hereditaria común. En ese sentido, y teniendo en cuenta que la sucesión es meramente declarativa en tanto conforme al artículo 660 del Código Civil, los bienes que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores desde el momento de la muerte de una persona; se advierte que el demandado Rubén Augusto Hidalgo Licuona tiene una circunstancia habilitante para poseer el bien conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011 -Ucayali), situación que no fue tomada en cuenta en la sentencia de vista, siendo necesario que se pronuncie al respecto, por lo que deviene en fundada la presente causal, careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto a la causal de orden material.

Por las razones anotadas y habiéndose configurado de manera excepcional la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil por infracción normativa de una norma de derecho procesal y estando a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Adjetivo, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Rubén Augusto Hidalgo Licuona a fojas ciento setenta y seis, en consecuencia **NULA** la Sentencia de Vista de fecha dieciocho de octubre de dos mil dieciséis, de fojas ciento sesenta y cinco, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **ORDENARON** el reenvío de los autos a la Sala Superior de origen a efectos de que expida una nueva sentencia con arreglo a ley

3. SI EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO SE HA INSCRITO EN LA SUNARP. (CASACIÓN, 2006)

Que, el artículo novecientos once del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas; que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El “título”, a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie anticrisis, entre otros, del bien. Que en caso de autos al haber, establecido el colegiado superior que “según lo dispuesto por el inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del código civil, **si el arrendamiento no se ha inscrito, el adquirente puede darlo por concluido**, por consiguiente, al haber fenecido el título en virtud del cual el demandado ocupaba el inmueble, éste pasó a convertirse en precario”, se advierte que el ad quem no ha efectuado una interpretación correcta del inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del código civil, si se tiene en cuenta que en caso de enajenación del bien inmueble arrendado, si el contrato no estuviese inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. El hecho de dar concluido el contrato de arrendamiento significa que el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien comunicándolo por el arrendamiento, y de no obtener su desocupación, iniciar la acción por conclusión de contrato, motivado por el cual el inquilino no se convierte en ocupante precario, habiéndose por tal razón efectuado también una interpretación errónea del artículo novecientos once del citado código.

**4. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 4742-2017 CUSCO

PADRES DESALOJAN POR OCUPANTES PRECARIOS A SUS CINCO HIJOS

Lima, veinticuatro de julio de dos mil dieciocho. -

vista la causa, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por los demandantes Jorge Calderón Cevallos y María Molina Huayto, en contra de la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y ocho de fecha catorce de junio de dos mil diecisiete, la misma que revoca la sentencia contenida en la resolución número treinta y tres de fecha veintitrés de noviembre de dos mil dieciséis que declara fundada la demanda y reformándola declara infundada la demanda interpuesta por Jorge Calderón Cevallos y María Molina Huayto, en contra de Gregorio, Maura, Nicolás, Francisco y Alberto Calderón Molina sobre desalojo por la causal de ocupante precario.

II. ANTECEDENTES

2.1.- DE LA DEMANDA:

– A fojas dieciocho del expediente principal se aprecia la demanda interpuesta por Jorge Calderón Cevallos y María Molina Huayto, dirigiéndola en contra de Gregorio, Maura, Nicolás, Francisco, y Alberto Calderón Molina, sobre desalojo por ocupación precaria, a

fin que desocupen el bien inmueble ubicado en la Calle Cusco N° 105 – Cercado de Santo Tomás. – Señala que en virtud del testimonio de compra venta de fecha dieciséis de junio de mil novecientos ochenta y uno, otorgado ante Notario Público Anacleto Mamani Santo Tomas y del testimonio de escritura de compra venta celebrado con Miguel Ángel Vega Aguirre y Esposa Josefina Villafuerte, respecto del inmueble sub litis, se acredita que tienen la calidad de propietarios del referido bien inmueble, el cual tiene una extensión superficial de 127.50 m².

– Refiere que en la actualidad viven los demandados en el inmueble que comprende ocho habitaciones, cuatro en el primer nivel y cuatro en el segundo, de los cuales el primer y segundo nivel viene siendo ocupado por el señor Nicolás Calderón Molina, una habitación en cada piso, y dos habitaciones son ocupadas por la señora Maura Calderón Molina, y que respecto del segundo nivel el señor Gregorio, Francisco y Alberto Calderón Molina ocupan una habitación. – Señala que todos los demandados son sus hijos y no obstante haberles requerido que se retiren de su inmueble, no lo hacen, a pesar que todos ellos son mayores de edad y tienen su propia familia, motivo por el cual entabla la demanda, considerando que son personas ancianas y tienen el deseo de alquilar su habitación, costear su alimentación y medicamentos, debido a su avanzada edad y a las enfermedades que adolecen conjuntamente con su esposa.

– Relata que sus hijos no le permiten que ingrese a vivir al inmueble sub litis y no le pagan renta alguna y que su hija Maura pretende apropiarse de su casa, por cuanto, sin su permiso viene construyendo y mejorando los ambientes que usa, sin hacer caso a la invocación de que no realice ningún cambio en el inmueble, lo cual fue materia de

constatación por la Policía Nacional, habiendo hecho caso omiso, y fue quien demostró una actitud prepotente y de malcriadez frente a las autoridades policiales. Además, que con ninguno de sus hijos celebró documento alguno que les otorgue derecho a permanecer en su propiedad, tampoco ha otorgado anticipo de legítima, ni ha realizado la división y partición de herencia u otro documento similar.

2.2.- CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

La demandada Maura Calderón Molina, contesta la demanda, conforme se aprecia de fojas cuarenta y ocho, en los términos siguientes:

– Señala que los demandantes, dentro de los argumentos de su demanda no indican con precisión el número del inmueble o desde cuándo viene ocupando y tampoco señala cuándo le requirieron para desocupar el inmueble, pese a dichas omisiones, señala que viene ocupando una de las habitaciones desde el año de mil novecientos ochenta y siete, por habersele entregado a causa del pago de una deuda contraída por sus padres ascendente a la suma de 2,500 intis. Y, en relación a la segunda habitación ubicada en la esquina de la Calle Cusco N° 105, la viene ocupando desde noviembre de mil novecientos noventa y uno, por haberlo adquirido en compra venta privada de su hermano mayor Gregorio Calderón Molina, con pleno conocimiento de los hoy demandantes, quienes antes que le transfieren el inmueble le dieron el bien de manera verbal a su referido hermano, conforme acredita con el documento privado de compra venta, y que le han ratificado la validez de dicha venta, situación que es de conocimiento

de sus hermanos y codemandados, razón por la cual no tiene la condición de ocupante precario.

– Indica que los ambientes que forman parte del inmueble, lo viene ocupando desde el año de mil novecientos ochenta y siete y mil novecientos noventa y uno, respectivamente, por lo cual, el derecho de acción de los demandantes ha periclitado por el transcurso del tiempo y pese a que los demandantes han interpuesto dos demandas sobre la misma materia y pretensión, ambos procesos han sido concluidos por abandono de los demandantes, razones por las cuales considera que la demanda debe ser declarada infundada.

2.3.- PUNTOS CONTROVERTIDOS

Conforme se aprecia del Acta de continuación de audiencia única, de fecha doce de abril de dos mil trece, que obra de fojas ciento diez a ciento trece, se aprecia que se consignaron los siguientes puntos controvertidos:

- Que los actores deben acreditar ser propietarios del bien ubicado en la calle Cusco N° 105 del distrito de Santo Tomás.
- Que la demandada Maura Calderón Molina, acredite que cuenta con título vigente que ampare su posesión, es decir, que no se encuentre en calidad de ocupante precario.

2.4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia contenida en la resolución número treinta y tres de fecha veintitrés de noviembre de dos mil dieciséis, el Primer Juzgado Mixto de la sede de Santo Tomás, emite sentencia, conforme se aprecia de fojas doscientos ochenta y seis a doscientos noventa y tres, declarando fundada la demanda interpuesta por Jorge Calderón Cevallos y María Molina Huayto y dispone que los demandados cumplan con desocupar y entregar el bien inmueble litigado ubicado en la calle Cusco N° 105 del Cercado Santo Tomas de un área de ciento veintisiete con cincuenta metros cuadrados. Argumenta que los demandantes han acreditado con título suficiente que el inmueble sub litis es de su propiedad, por cuanto el contrato de compra venta al que hace alusión la demandada se trata de un documento privado, donde su hermano Gregorio realiza una compra venta privada y que dicho documento no tendría valor probatorio alguno, lo cual implica que no existe ningún tracto sucesorio, ya que el referido contrato debió estar plasmado por escrito y no de manera verbal como señala la demandada, lo cual queda corroborado con la declaración del demandante Jorge calderón Cevallos, a quién se le preguntó si a los demás demandados se les exigió que desocupen el bien, al igual que a doña Maura Calderón, quien respondió, que ciertamente el demandante pidió que desocupen el lugar a todos los demandados y que solo su hijo Alberto desocupará el bien cuando retorne de viaje.

La sentencia señala que de conformidad con las pruebas valoradas, se colige que los demandados ya no viven dentro del inmueble sub litis, incluyendo Maura Calderón, razón por la cual resulta innecesario probar si tiene o no la condición de precaria, siendo también innecesario pronunciarse respecto de la otra habitación ocupada, respecto de la cual la demandada Maura Calderón tampoco ha acreditado ser propietaria como

consecuencia de un préstamo a sus padres, siendo que los documentos consistentes como la constancia domiciliaria, pago de servicios no constituyen documentos idóneos para acreditar la propiedad, razones por las cuales declara fundada la demanda interpuesta.

2.5.- SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

Mediante sentencia de fecha diecinueve de abril de dos mil diecisiete, la sentencia subida en grado es revocada y declarada infundada, argumentado que los emplazados son hijos mayores de edad de los recurrentes. Señala que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1026° del Código Civil, el derecho a uso es aquél que autoriza a su beneficiario a servirse de un bien no consumible y se trata de un derecho de carácter personal, en razón a que se sustenta en el uso directo del bien, por lo que se impide ceder a otros el ejercicio de este derecho, en atención a lo establecido en el artículo 1029 del mismo cuerpo normativo; además, que no obstante, el carácter personal del derecho de uso, la ley permite una excepción por cuanto dicho derecho puede extenderse a la familia del usuario, a tenor de lo prescrito en el artículo 1028° del Código Civil.

Señala que en el presente caso, los demandados al ser hijos de los accionantes tienen derecho al uso del bien inmueble materia del presente proceso, por cuanto, el derecho que tienen es por el simple hecho de ser hijos de los demandantes, por el que tendrían derecho a la herencia, del cual conforme se advierte de la demanda no se dispuso, tampoco anticipo de legítima, por tanto, no tienen la calidad de ocupantes precarios, razones por las cuales desestiman la demanda y revocan la sentencia apelada.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Los demandantes interponen recurso de casación, la misma que ha sido declarada procedente, conforme se desprende la resolución de fecha veinte de noviembre de dos mil diecisiete, admitiéndose por las siguientes causales:

– **Infracción al artículo 1028° del Código Civil:** Si bien es cierto existe un derecho de uso extensible a la familia del usuario haciendo uso del citado artículo, la norma no puede ser utilizada en contra de los derechos del titular del predio o inmueble como en este caso, los demandados quienes en calidad de hijos con capacidad económica y que en ninguna parte del proceso han demostrado un estado de necesidad, puedan seguir usufructuando, ya que como han manifestado, requieren contar con ingresos económicos que solventen sus necesidades primordiales, por lo que la Sala estaría permitiendo atentar contra la integridad física, moral y material. Sin embargo, en el artículo 495° del Código Civil, se aprecia que únicamente pueden beneficiarse los que tengan necesidades o sufran alguna carencia en calidad de incapaces, pues como puede verse de la secuela del proceso, jamás se cuenta con ninguna de las partes a excepción de los actores.

“Se toma en cuenta los supuestos de que se habían otorgado en calidad de venta a la demandada Maura Calderón Molina, en que el codemandado Gregorio Calderón Molina con conocimiento de los recurrentes habrían vendido una habitación por un préstamo de I/. 3,500.00 intis en el año 1987, pues es falso y mal valorado” (sic), dando lugar a apreciaciones subjetivas que evaden la verdad real y legal, “con lo que la resolución materia de casación no tiene ni cuenta con ninguna garantía sustancial ni constitucional para poder determinar que se trata de que la primera sentencia se haya emitido en contra

de los derechos fundamentales de los recurrentes y menos aún sin otorgar garantías constitucionales de una sentencia fundamentada.”

– **Infracción del artículo 139.5 de la Constitución Política del Perú:** La resolución materia de casación no tiene una motivación clara y precisa, tiene motivación equivocada y errónea, ya que el artículo 495° del Código Civil ha sido mal interpretado, y que en este entender, no existe estado de necesidad, menos aún incapaces que pudieran tener como sustento, un derecho personal que pueda poner en riesgo tanto el derecho a la propiedad como la subsistencia misma de los recurrentes, ya que son personas de tercera edad que necesitan de ingresos económicos.

IV. FUNDAMENTO DE DERECHO

La materia jurídica en discusión se centra en examinar si las sentencias dictadas por las instancias de mérito han incurrido e infracción normativa del artículo 1028° del Código Civil y del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.

V. FUNDAMENTO DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- GENERALIDADES.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

CUARTO. - En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

QUINTO. - De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que “El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”.(A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido “que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso” (SERPOST S.A., 2013)

SEXTO. - Así, el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC, ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos:

a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.

b) Falta de motivación interna del razonamiento. La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa.

c) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto,

desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. **El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)**". (PHC, 2008)(EXP N.º 00728-2008-PHC/TC- LIMA GIULIANA LLAMOJA HILARES)

SÉTIMO.- Entonces, tenemos que dentro de la esfera de la debida motivación, se halla el principio de congruencia, "cuya transgresión la constituye el llamado "vicio de incongruencia", que ha sido entendido como "desajuste" entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones o sus argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva, cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente, la incongruencia por exceso, cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada y la incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de incongruencia, dado que en este caso el pronunciamiento judicial recae sobre un aspecto que es ajeno a lo planteado por la parte, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación". (CASACION, 2010, pág. 3)

OCTAVO: De la revisión de los actuados se desprende que los demandantes Jorge Calderón Cevallos y doña María Molina Huayto solicitan que se declare la condición de poseedores precarios respecto de sus hijos, los demandados Gregorio, Maura, Nicolás,

Francisco y Alberto Calderón Molina, en relación al inmueble ubicado en la Calle Cusco N° 105 del Cercado de Santo Tomás.

NOVENO: En relación a la infracción del artículo 1028° del Código Civil, referida a que los derechos de uso y habitación se extienden a la familia del usuario. En ese sentido, como se aprecia de los actuados, la sentencia de vista revoca la de primera instancia y declara infundada la demanda y en esta sede de casación los recurrentes denuncian la infracción del artículo 1287 del Código Civil, antedicha. En relación a ello, es imprescindible efectuar varias precisiones, desprendiéndose de las alegaciones fácticas expresadas por los demandantes que don Jorge Calderón Zevallos tiene ochenta y dos años de edad y doña María Molina Huayto de ochenta años, destacándose que existe entre los demandantes y demandados vínculos directos de parentesco, condiciones que tienen que ser evaluadas de manera minuciosa, por cuanto, si bien el artículo 1028 del Código Civil ya aludido, hace referencia al derecho de uso y habitación y que esta se extiende a la familia, también se debe considerar que **i)** la propiedad materia de litis es de propiedad de los demandantes, tal como se desprende de la Escritura N° 18 Bienio 1981-1982, además **ii)** que durante la secuela del proceso los demandados no han demostrado que ostenten título alguno que justifique la posesión de del bien sub litis, y **iii)** en el caso particular de la demandada Maura Calderón Molina, si bien, presentó un documento de compra venta de fecha veinte de noviembre de mil novecientos noventa y uno, el mismo que deviene en un documento privado suscrito con su hermano Gregorio Calderón Molina, en mérito a una venta privada con su hermano, sustentada en una supuesta herencia transmitida de manera verbal por el padre de éstos, por lo cual, el documento aludido para justificar su posesión, no tiene la fuerza suficiente ad solemnitatem para

justificar su condición de precaria respecto del bien sub lits. Más si los padres se encuentran vivos y por tanto, no se produjo ninguna traslación de bienes o derechos por sucesión.

Ahora bien, y analizando el alcance del artículo 1028° del Código Civil, es pertinente mencionar que la alegada extensión en el derecho a uso de la habitación, no puede colisionar con el derecho a reivindicar de los propietarios, por cuanto, se debe tener como punto eje la consideración de la defensa de la dignidad del ser humano, el mismo que ordena proteger -entre otros- al anciano, tal como lo detalla el artículo 4° de la Constitución del Perú, por cuanto, se aprecia de los fundamentos fácticos expuestos por los recurrentes que han expresado que “...Todos los demandados son mis hijos, señor Juez pese a que les he pedido de buena voluntad en varia ocasiones y hasta me cansé de invocarles que desalojen y desocupen mi casa, no lo hacen a pesar que todos los demandantes son mayores de edad y con su propia familia, es por esto que me he visto obligado a entablar dicha demanda para poder pernoctar y vivir en mis últimos años ya que los recurrentes somos ya ancianos y posteriormente alquilar y poder costear nuestra alimentación y medicamentos de salud, que lo necesito, debido a nuestra avanzada edad donde adolecemos de enfermedad conjuntamente con mi esposa.”, siendo así, el análisis normativo debe procurar converger entre el análisis normativo dispuesto de la mano con el amparo constitucional que ostenta cada ser humano.

En las circunstancias expuestas, declarar infundada la demanda de desalojo importaría la infracción de orden constitucional, por cuanto, en la práctica al negar el uso y disfrute pleno de la propiedad a los demandantes, se estaría restringiendo la propia subsistencia de

estos, habida cuenta que han referido en su demanda que los emplazados no les permiten el ingreso a su vivienda y tampoco pagan renta alguna, y por ende se estaría postergando los derechos fundamentales de los demandantes, contenidos en el artículo 18, 49 y 610 de la Constitución Política del Perú.

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

DÉCIMO: Ahora bien, en relación al segundo agravio, relativo a que la sentencia de vista habría vulnerado la debida motivación de las resoluciones judiciales contenida en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú. Al respecto, se aprecia de la sentencia de vista, que en el fundamento octavo de la misma hace referencia a la Casación N°2195-2011, Ucayali, la misma que constituye precedente judicial vinculante, y posteriormente hace referencia a la Casación N° 1784-2012, Ica de fecha quince de octubre de dos mil catorce, sentencia que estableció que la conviviente y los menores hijos no pueden ser considerados precarios al producirse una extensión del derecho de uso y habitación que le otorgaron los demandantes, sin embargo, dicho análisis no resulta compatible con el presente caso, habida cuenta que en la Casación referida por el Ad quem la sentencia busca proteger de manera fundamental el derecho de los hijos menores de edad, circunstancia fáctica que es diferente al presente caso, donde los demandados son hijos mayores de edad de los demandantes, quienes no procuran la manutención de sus ancianos padres, siendo así, esta circunstancia convierte en inviable la aludida casación para ser aplicada al caso en concreto.

En esa misma línea de análisis, se aprecia de la sentencia de vista, que esta se encuentra sustentada en el supuesto que el derecho de uso puede extenderse a la familia del usuario y que en el caso materia de evaluación ha quedado evidenciado que los demandados son hijos de los demandantes, y en consecuencia tendrían derecho al uso del bien materia del presente proceso, no obstante, el análisis, a criterio de esta Sala Suprema no puede reducirse a que el derecho de los demandados tiene que ser respaldado por el lazo de parentesco con estos, sino, que en el caso en concreto, se debe girar la mirada para la resolución del conflicto aplicando normas de orden constitucional, como las referidas,

razón por la cual, se aprecia que la motivación efectuada por la Sala Superior se ha circunscribió a analizar de manera aislada el conflicto puesto a decisión, omitiendo confrontar el análisis con normas de orden constitucional, que en el caso en concreto, sin duda, ayudan a emitir una decisión que no sólo pone final al conflicto, sino, fundamentalmente busca optimizar derechos de orden fundamental respecto de los demandantes. Siendo así, este Colegiado Supremo toma la decisión de declarar fundado el recurso de casación y anular la sentencia de vista, para actuar como sede de instancia y declarar fundada la demanda, en mérito a los argumentos vertidos en los extremos de la presente sentencia.

VI. DECISIÓN

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema declara: **FUNDADO** el recurso de casación.

5. DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA. (CASACION, 2013)

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

- Décimo Primero.- A la luz de la doctrina, a decir de María Ramírez 2.- “si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo, por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe; para nuestra dogmática jurídica dos son las causales: a) Falta de existencia del título (nunca existió), b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía haya fenecido.

Décimo Segundo.- El recurrente alega su condición de arrendatario e invocando la infracción del artículo 1700 del Código Civil, pues vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, se entiende la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, por tanto ostenta título que legitima su posesión; al respecto es pertinente señalar lo establecido en los puntos 5.2 de las Conclusiones Vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil - Casación número 2195-2011, Ucayali-

12. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.

LA POSESIÓN PRECARIA, POR ALAN PASCO ARAUCO

Voy a comentar un par de cosas puntuales sobre la posesión precaria que vienen generando problemas. Hace algún tiempo en una mesa de trabajo con ciertos especialistas en el tema, un profesor propuso la idea de derogar la **posesión precaria**, idea a la cual yo y un grupo de profesores nos opusimos de manera rotunda, porque consideramos que era inadecuada esa derogación. Consideramos que la **posesión precaria** era una figura necesaria para que ciertas personas (como los propietarios) pudiesen recuperar rápidamente sus bienes.

Sin embargo, de un tiempo a esta parte, con todo lo que ha venido pasando con los plenos distritales, con las sentencias casatorias y con los plenos nacionales, creo yo que la **posesión precaria** ha entrado en un colapso al punto que yo ya no tengo claro exactamente qué es, para qué sirve, ni qué regula.

Quisiera dividir en dos grandes puntos la exposición. Partamos por algo muy básico. La **posesión precaria** sirve, o, mejor dicho, calificar a alguien como precario, sirve puntualmente para botarlo rápido de un inmueble. Así de simple. Entonces, hay dos grandes grupos de casos en donde uno califica a alguien de precario para botarlo rápido.

La primera y la más básica es el **invasor**. Frente a un invasor que se mete sin un permiso de nadie, sin un título, sin un derecho de nadie, ¿para qué plantear una acción reivindicatoria que va a tomar seis años, si la controversia mucho más sencilla? Si es un invasor que no tiene nada contra un propietario que tiene todo su nombre, no necesitamos

pues cuatro audiencias, plazos larguísimos. No tiene sentido eso. Para una controversia tan sencilla como esa una figura mucho más corta es el desalojo por ocupante precario.

Para ese caso concreto el precario sirve de mucho, porque permite ahorrar tiempo y no discutir una reivindicación amplísima, sino lograr botar al invasor de una forma mucho más breve. Es el primer supuesto en donde el desalojo por precario sirve. Si yo no podría calificar a ese poseedor como precario no lo puedo botar por desalojo, tendré que botarlo por reivindicación y eso demora muchísimo tiempo.

A mí como propietario que quiero recuperar rápido la posición me interesa, me importa calificarlo de precario, porque en el Perú, que vaya quedando claro, el desalojo no es contra cualquier poseedor, es solamente contra el poseedor precario, que es un tipo de poseedor ilegítimo.

LA POSESION EN EL DERECHO CIVIL PERUANO ACTUAL.

En el derecho Civil Peruano (LAMA MORE, 2001), dice. - Se reconoce que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. No se requiere en nuestro país, que quien ejerza el señorío directo sobre un bien cuente con animus domini para que sea considerado poseedor.

Concordando este concepto con el que nuestra norma sustantiva define la propiedad como poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer, y reivindicar un bien; se puede decir, sin lugar a dudas que será poseedor quién de hecho use un bien, esto es, quién se sirva de él satisfaciendo su deseo o exigencia; entre ellos podemos ubicar, por ejemplo, al

arrendatario y en general a quien tiene con el bien un vínculo fáctico, directo e inmediato (poseedor inmediato), o quien lo disfrute, vale decir, quien aproveche sus beneficios, perciba los frutos, como es el caso del arrendador (poseedor mediato) entre otros, respecto de los poderes jurídicos para reivindicar un bien, estos están reservados para ser ejercidos válidamente por su propietario, si quien los ejerce no es su titular, esto es su dueño, poseerá válidamente el bien en la medida que no lesione el derecho de su titular, de lo contrario su posesión sería ilegítima.

LA POSESION LEGITIMA E ILEGITIMA.

(Avendaño Valdez, 1990)

Señala que la posesión legítima es la que está conforme con derecho, mientras que la ilegítima es la contraria a derecho.

BORDA. - En cuanto a la posesión legítima dice que en este se establece que la posesión es ilegítima cuando se tenga sin título o por título o por un título nulo fuere adquirido de un modo insuficiente para adquirir derechos reales o cuando se adquiriera del que no tenía derecho a poseer la cosa, o no la tenía para trasmitirla.

POSESIÓN DE BUENA FE Y MALA FE.- (LAMA MORE, 2001)

Afirma, el legislador ha identificado en el artículo 906 del Código Civil, a la posesión ilegítima de buena fe con la existencia de un título que el poseedor cree en su legitimidad, más no ha previsto nada con relación a la existencia del título cuando regula la posesión ilegítima de mala fe, que resulta evidente como se reconoce en la doctrina y legislación comparada, que hay posesión ilegítima no solo cuando se posee con el título inválido, que por error el interesado cree en su legitimidad, sino además cuando se posee sin título alguno o el poseedor conoce de acuerdo a las circunstancias, la validez

de su título, concluyendo que estos últimos son los supuestos de la posesión precaria

POSESIÓN PRECARIA.

(Ledesma Narvaes, 2008), señala, “que el precario es quien ocupa la cosa a raíz de un acto de liberalidad o tolerancia que parte de su dueño sin plazo alguno, razón por el cual este último puede requerir la devolución en cualquier momento. El precario no tiene vínculo alguno con el propietario u otro titular de derecho real, solo el bien, por tanto, es precario frente a quien tiene el derecho a poseer, expuesto a que el titular del derecho real le reclame el bien en cualquier momento”.

(Sanchez Palacios, 2008) señala, “que la posesión precaria es una forma de posesión. En consecuencia y conforme a la definición del Art. 896 del mismo código, es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, poseedor precario, por lo tanto, si actúa como propietario y ejerce alguno de los atributos de la propiedad se beneficia de la presunción del artículo 912º del acotado, mientras no se pruebe lo contrario”.

Encontramos en el Art. 1666 del Código Civil, cuando nos dice, “Por Arrendamiento, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de su bien por cierta renta convenida.

PROCESO SUMARISIMO.

Es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales (como cuando se permite tan solo los medios probatorios de actuación inmediata tratándose de

excepciones y defensas previas Art. 553 del CPC., o se tiene por improcedente la reconvencción, los informes sobre hechos, el ofrecimiento de medios de probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la denuncia y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos (Art.559 del CPC.).

CAUSALES EN LOS PROCESOS SUMARISMOS DE DESALOJO.

- La falta de pago de la retribución o renta acordada por las partes.
- El vencimiento del plazo del contrato respectivo.
- La ocupación precaria del bien, “Es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, Art. 911 del CC.

COMENTARIOS EN RELACIÓN A LA LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL – LEY 30933

Cuando se emitió la primera Ley de Garantía Mobiliaria en el 2006, Ley 29677¹ surgieron voces en la academia que indicaban que la misma era inconstitucional debido -entre otras razones- a que la norma no garantizaba el derecho de defensa del deudor. 13 años después podemos decir que la Ley (en la nueva Ley no se han introducido modificaciones sustanciales) ha funcionado y muy bien. Con la dación de la Ley 30933, es posible que surjan cuestionamientos en el mismo sentido, la misma que al igual que la Ley de Garantía Mobiliaria, esperamos que funcione.

Esta norma regula lo que siempre ha sido un inconveniente en los procesos de desalojo cuando se trata de títulos ejecutivos, que se repitió también con la norma del desalojo express:

¹ Hoy derogada por el Decreto Legislativo 1400.

- i) **posibilidad de lanzar a los terceros que ocupen el inmueble**
- ii) **efectos de la apelación de resolución judicial. Con esta norma se superan positivamente ambas situaciones. En efecto, la resolución judicial ordena que se lance a los que se encuentren en el inmueble, y a su vez, la apelación se concede sin efecto suspensivo. Con estos dos cambios si podremos tener un lanzamiento en un muy breve plazo.**

A continuación, un desarrollo breve de los principales aspectos de la norma.

i) Formalidad del contrato

El contrato de arrendamiento debe estar contenido o en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble Destinado a Vivienda (creado por el Decreto Legislativo N° 1177) o en una Escritura Pública.

En nuestra opinión, optar por la Escritura Pública resulta más conveniente debido a que también se podría recurrir en otro proceso judicial a exigir judicialmente el pago de la deuda.

ii) Contenido del contrato

Adviértase que la norma obliga a que el contrato de arrendamiento -a efectos de poder aplicar la Ley 30933- mínimamente contenga lo siguiente:

- a) Cláusula de allanamiento a futuro respecto de la restitución del inmueble por vencimiento de plazo del contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.
- b) Sometimiento expreso a la Ley 30933 en donde se debe especificar sometimiento expreso a la competencia del Notario (para que constate las cláusulas de vencimiento de plazo o resolución por falta de pago de la renta) y al Juez de Paz Letrado (para que ordene y ejecute el desalojo).

c) Consignar el número de cuenta y tipo de moneda en la que se pagará el arrendamiento. El pago del arrendamiento deberá ser realizado indefectiblemente mediante abono en cuenta.

iii) Proceso notarial de desalojo

a) El proceso notarial procederá por: i) el vencimiento del plazo del contrato y ii) el incumplimiento del pago de la renta de acuerdo a los plazos pactados en el contrato.

b) El notario constata los requisitos de procedibilidad y notificará al arrendatario, quien podrá acreditar dentro de un plazo de 5 días que no se encuentra en ninguna de las causales del artículo 7 de la Ley. La norma precisa que la respuesta del arrendatario se denomina “oposición”

c) La oposición se sustenta únicamente en: i) acreditar renovación o prórroga del plazo con las mismas formalidades del contrato primigenio ii) constancia de transferencia de los abonos iii) incumplimiento de las formalidades establecidas en la Ley.

d) El Notario constata si se configura alguna de las causales de desalojo² y procede a i) extender un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución por falta de pago con la declaración de procedencia del desalojo. Dicha Acta constituye título ejecutivo³ el mismo que habilita el trámite del lanzamiento indicado. ii) remite copia legalizada del expediente al Juez de Paz Letrado.

e) El trámite notarial finaliza cuando: i) no se configuran las causales ii) existe acuerdo entre las partes.

iv) Trámite judicial de lanzamiento

² Este es un momento importante porque es evidente que el Notario hace una valoración de los medios probatorios sin tener la condición de Juez. Una valoración que en realidad es muy simple de hacer, pero una valoración, al fin y al cabo. Por la brevedad del presente análisis, no habrá un pronunciamiento nuestro al respecto.

³ Como sabemos, los títulos ejecutivos son creados por Ley. Con esta norma, tenemos otro título ejecutivo: “El Acta No Contenciosa” en donde se constate lo que hemos indicado.

a) Solicitud ante el Juez.

b) El Juez verifica los requisitos de la solicitud y remite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra los arrendatarios o contra los que se encuentren en el inmueble, así como la orden del descerraje.

c) Esta resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo.

Finalmente, debemos de señalar que el procedimiento previsto en la Ley 30933 no es aplicable a otros supuestos que hayan determinado la resolución del contrato (previstos contractualmente o determinados legalmente) que no sea la falta de pago del arrendamiento.

13. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.

LA DEMANDA.

El 19 de agosto 2015, Maria Ccallo Estrada De Arenas, interpuso demanda contra Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha, ante el Juzgado Mixto Del Módulo Básico De Justicia De Mariano Melgar-AREQUIPA, en vía del proceso sumarísimo Desalojo por Ocupación Precaria, siendo la pretensión principal, la desocupación y entrega del bien inmueble ubicado en la Av. Unión 224-A distrito de Miraflores Arequipa. Fuente jurídico del petitorio Art. 911 del Código Civil (establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que la tenía ha fenecido), y el Art. 586 del Código Procesal Civil, que puede demandar el propietario, el arrendador (...).

El 30 de abril del 2012, el propietario del local comercial ubicado en la Av. Unión 224-A del distrito de Miraflores, prorroga el contrato de arrendamiento a favor de Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha, por el plazo de dos años contados a partir de la fecha de suscripción y vencerá el 30 de abril 2014.

El 06 de marzo 2014, los esposos Luis Arenas Muñoz y Nelly Gutiérrez Agüero, le venden un inmueble urbano ubicado en la Av. Unión 224-226 del distrito de Miraflores, Arequipa, a los esposos Víctor Alejandro Arenas Muñoz representado por su esposa y apoderada María Ccallo Estrada de Arenas, según poder en escritura pública de fecha 27 agosto 2008, ante el Notario Público de Arequipa Cesar Fernández Dávila Barreda, esposa que también interviene por propio derecho. Dicho inmueble fluye de la ficha registral N° 250649, de los Registros Públicos de Arequipa. De conformidad al contrato de compra y venta. De acuerdo al Art. 1351 del Código Civil. Asimismo, dicho

documento fue ingresado el 20 de junio del 2014 ante la Notaria SCHIAFFINO, con Registro N° 46812.

El 20 de marzo del 2015, la señora Maria Ccallo Estrada De Arenas, se presentó ante el Conciliador Extrajudicial a solicitar se le asista en la solución de un conflicto, a fin de llegar a un acuerdo conciliatorio con doña Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha, materia de la conciliación: Desalojo por cumplimiento de contrato.

La invitación a la conciliación fue por dos oportunidades 04 y 11 de mayo del 2015, no asistiendo Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha, ACTA N° 0381-2015.

El 25 de septiembre 2015 con **RESOLUCIÓN N°01** del 1° Juzgado Mixto MBJ Mariano Melgar. VISTOS: La pretensión de desalojo por precario, CONSIDERANDO: Juicio de procedibilidad: a) De la jurisdicción y competencia, la pretensión deducida es de **NATURALEZA CIVIL**, conforme a los artículos 9 y 28 del Código Procesal Civil, y teniendo en cuenta el domicilio del demandado, artículo 14 CPC. b) De la proponibilidad objetiva, se peticiona providencia jurisdiccional de tutela, siendo el objeto de la pretensión que es física y jurídicamente posible. c) De la proponibilidad subjetiva, que la pretensión es deducida por María Ccallo Estrada de Arenas, tiene capacidad procesal, según el artículo 58 del CPC. Respecto a la legitimidad para obrar activa, se advierte del contrato de compra y venta del bien sub Litis, pero sin embargo no precisa adecuadamente la calidad en la que interviene, por lo que se reserva el juicio de procedibilidad de la legitimidad para obrar activa. Respecto a la legitimidad pasiva, de los hechos y anexos adjuntos se vislumbra razonablemente que la parte demandada, se encuentra en la posición habilitante pasiva, al imputarle la ocupación precaria. Con

relación para obrar, del análisis de la pretensión deducida se aprecia la necesidad de tutela jurisdiccional.

Juicio de admisibilidad, a lo previsto en los artículos 130, 424 y 425 del CPC, la demanda debe cumplir con los requisitos formales generales, los cuales en conjunto conforman el presupuesto procesal de la demanda en forma, en tal sentido, se advierte que: a) No precisa adecuadamente la calidad en la que interviene, no pudiendo el Juez presumir en la calidad en que interviene la accionante. b) de la fundamentación fáctica señala que la demandada celebró un contrato con los transfirientes del bien sub Litis, debiendo fundamentar adecuadamente de conformidad al IV Pleno Casatorio Civil vinculante. c) Conforme lo dispone la Resolución Administrativa N° 25-2012-CE-PJ. Los abogados deben adjuntar la constancia de estar habilitado para ejercer el patrocinio, expedida por el colegio de abogados, al cual se encuentren adscritos. La demanda interpuesta y sus anexos no satisfacen las formales exigencias, incurriendo en causal de inadmisibilidad prevista en el artículo 426 del CPC. el Juez RESUELVE: Declarar **INADMISIBLE**, la demanda que contiene las pretensiones de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.

AUTO ADMISORIO

El 05 de octubre del 2015, la demandante subsana la demanda declarada Inadmisible.

Con Resolución N° 02 del 22 de octubre del 2015, el 1° Juzgado Mixto, Resuelve **ADMITIR** a trámite la demanda subsanada por desalojo por ocupación precaria interpuesta por MARÍA CCALLO ESTRADA DE ARENAS en contra de GUEDELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA; debiendo sustanciarse en la vía

procedimental correspondiente al proceso sumarísimo, por ofrecidos los medios probatorios que se indican, confiriendo traslado a la parte demandada por el plazo de cinco días.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

Con fecha 14 de diciembre del 2015 GUEDELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA, contesta la demanda, ejerciendo el derecho a la defensa, contradiciendo su contenido y oponiéndose a las pretensiones de la parte demandante, peticionando se declare infundada la demanda y alternativamente improcedente en cada uno de sus extremos; con expresa condena de costas y costos.

PRONUNCIAMIENTO A CADA UNO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

1. El punto 1 es cierto que el señor Luis Arenas Muñoz me arrendo el local comercial el 30 de abril del 2012 hasta el 30 de abril 2014.
2. El punto 2, es completamente falso, el contrato de arrendamiento no está vencido, porque al vencimiento no se me ha requerido la entrega del bien, por lo tanto, es de aplicación el artículo 1700 del CC. Por lo tanto, no tiene la calidad de precaria.
3. El punto 3, no es cierto que don Luis Arenas Muñoz le haya enajenado el bien inmueble donde se encuentra el local materia de Litis. Porque en el Certificado Literal de Dominio expedido por la SUNARP- AREQUIPA, aparecen como únicos propietarios los esposos Luis Arenas Muñoz y su conyugue Nelly Gutiérrez Agüero,

HECHOS EN QUE SE FUNDA LA DEFENSA.

1. El contrato de arrendamiento de fecha 30 de abril del 2012, continua vigente, hasta que el arrendador solicite su devolución, en el caso que la recurrente se negara a hacerlo, la acción pertinente es la desalojo por vencimiento de contrato y no el desalojo por ocupación precaria.
 - a. Pero existe un nuevo contrato de arrendamiento vigente suscrito por los propietarios del inmueble los esposos Arenas Gutiérrez con la recurrente de fecha 15 de septiembre del 2015 y que vence el 15 de septiembre del 2017, en consecuencia, no es precaria.
2. La demandante recibió los alquileres de los últimos seis meses del año 2014 y los siete primeros meses del año 2015.
3. Al solicitar a los Registros Públicos el Certificado Literal de Dominio expedido por la SUNARP- AREQUIPA, aparecen como únicos propietarios los esposos Luis Arenas Muñoz y su conyugue Nelly Gutiérrez Agüero, con ese convencimiento es que suscribe un nuevo contrato de arrendamiento, y los dueños radican en la ciudad de Lima, por tal razón la señora Nelly Gutiérrez Agüero le proporciona el número de cuenta de ahorros del Banco Interbank.
4. La demanda interpuesta por la demandante es completamente ambigua y contradictoria, porque en el Acta de Conciliación indica controversia sobre desalojo por cumplimiento de contrato, y la demanda de desalojo por ocupación precaria.

Presenta las excepciones:

La excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda conforme a los fundamentos de hecho. Por lo que la demanda resulta ambigua y contradictoria con el ACTA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL.

AUDIENCIA ÚNICA.

El 18 de abril del 2016, el 1° Juzgado Mixto del MJB de Mariano Melgar-del Distrito Judicial de AREQUIPA, siendo las diez horas, en presencia del señor Juez Mixto Doctor Luis Mandariaga Condori; estuvo presente en calidad de demandante María Ccallo Estrada de Arenas, identificada con DNI N° 29403585, asesorada por su abogado. La parte demandada Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha, identificada con DNI N° 29403003. asesorada por su abogado.

Continuación de la AUDIENCIA UNICA, el 25 de abril del 2016, con Resolución N° 06 el Juez RESUELVE: declarar **INFUNDADA** la excepción de OSCURIDAD Y AMBIGÜEDAD en el modo de proponer la demanda.

Con Resolución N° 08 del 27 JUN 2016, el Juez concede recurso de apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida, en contra del auto N°06 del 25ABR 2016, que, declarara **INFUNDADA** la excepción de OSCURIDAD Y AMBIGÜEDAD en el modo de proponer la demanda.

Con Resolución N° 07, en aplicación al artículo 194 del CPC, el Juez Resuelve de **OFICIO**, la inspección Judicial, que se realizará en el local comercial que se encuentra en sub Litis, la misma que se realizará en Audiencia Especial Complementaria.

El 24 de mayo del 2016, se realiza la INSPECCIÓN JUDICIAL, con presencia del Juez la demandada asesorada con su abogado. A las quince horas presentes en el local comercial, constatando como comercio una bodega de abarrotes administrada por la demandante con su hija, encontrándose en perfecto estado de conservación.

AUDIENCIA DE SANEAMIENTO PROCESAL Y CONCILIACIÓN.

De la revisión de los autos verificó que se habían cumplido con los presupuestos procesales y de las condiciones de la acción, y en cuanto, que se han presentado excepciones o defensas previas por resolver, OSCURIDAD Y AMBIGÜEDAD EN EL MODO DE PROPONER LA DEMANDA, constituye, en una relación jurídica procesal válida entre las partes, declarándose saneado el proceso.

No fue posible proponer fórmula conciliatoria en la Audiencia, debido a la presentación de las excepciones oscuridad y ambigüedad por parte de la demandada

En cuanto los puntos controvertidos, se establece como tales los siguientes:

1. Determinar la calidad y naturaleza de propietarios de los ambientes, local comercial ubicado en la Av. Unión 224-A distrito de Miraflores – Arequipa.
2. Establecer la calidad en que la demandada vienen ocupando el inmueble sub Litis.
3. Determinar si el título o documento con el que vienen poseyendo la demandada se encuentra vigente o éste a fenecido.

Seguidamente, se procedió a admitir todos los medios probatorios ofrecidos por las partes, teniéndose presente el mérito probatorio de los documentos presentados

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

CON RESOLUCION N° 12 del 02 de noviembre del 2016

En la etapa decisoria, al no existir medios probatorios pendientes de admisión y de actuación, el Juez del JUZGADO CIVIL –SEDE MBI MARIANO MELGAR, procedió a emitir sentencia, declarando **INFUNDADA** la pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda de fojas quince a diecisiete, subsanando a fojas

veinticuatro y siguientes interpuesta por MARIA CCALLO ESTRADA DE ARENAS en contra de GUEDELIA GRIMALDA YCHOCAN LLANQUECHA, sin costas ni costos.

RECURSO DE APELACIÓN

La demandante luego de ser notificada con la sentencia, y al estar disconforme interpuso Recurso de Apelación con fecha 15 NOV 2016, a fin de que el superior en grado, la ANULE O LA REVOQUE, declarando fundada la demanda. Fundamentado: (Art. 366 del CPC)

1. ERROR DE HECHO Y DERECHO

- La Sentencia reconoce a la demandante como propietaria del local comercial, en virtud al Contrato de compra-venta a su favor y de su esposo. (Arts. 949 y 1529 del CC).
- En forma contradictoria, da validez a un contrato de arrendamiento de fecha 15 SEP 2015, otorgado por Luis Arenas Muñoz y esposa a favor de la demandada, por un tiempo de dos años. Ellos ya no son propietarios y no tienen los atributos del artículo 923 del CC.
- No se puede considerar a la demandada, como arrendataria, en base a contratos de arrendamientos nulos; en este extremo, no se ha motivado debidamente la sentencia, que resulta nula.
- No se puede fundamentar la sentencia en un contrato de arrendamiento del 30 ABR 2015, por que la demanda fue presentada el 15 AGO 2015, otorgado por los anteriores propietarios, que enajenaron el bien el 06 MAR 2014 a favor del esposo y la demandante, dicho contrato de arrendamiento es nulo y no surte ningún efecto legal.

- Conforme al artículo 911 del CC, al no existir ningún contrato de arrendamiento válido, a favor de la demandada, la misma que tiene la condición de precaria. Y la demanda es FUNDADA.

2. NATURALEZA DEL AGRAVIO.

- Hay causales de nulidad en la sentencia, porque se basa en contratos nulos de puro derecho, se viola la debida motivación de resoluciones.
- Se está negando la tutela jurisdiccional a la demandante.
- Se deduce que hay nulidad de la sentencia y en todo caso se debe revocarse la sentencia y reformándola declararla FUNDADA.

3. SUSTENTO DE LA PRETENCIÓN IMPUGNATORIA.

- Se basa en la instancia del orden Constitucional
- Se cumple con los requisitos del artículo 366 del CPC
- Se adjunta el recibo de pago de tasas por apelación de sentencia.

Con Resolución N° 13 del 27 de enero del 2017, El JUZGADO CIVIL –SEDE MBJ MARIANO MELGAR, concedió la apelación con efecto suspensivo, en contra de la Sentencia N° 48-2016 de fecha 02 NOV 2016, a favor de la demandante, debiendo elevarse los autos al Superior en grado. (elevándose los autos a la Sala Superior.

SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA.

1. La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, el auto de vista N° 319-2017 del 25 de abril del 2017, RESUELVE: **CONFIRMAR** la Resolución N° 06, expedida en Audiencia Única del 25ABR2016, que resuelve declarar infundada la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer demanda.

2. La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, La Sentencia de Vista N° 186-2017 del 25 de abril del 2017, RESUELVE
- a. REVOCAR: la Sentencia N° N° 48-2016 de fecha 02 NOV 2016, que declara infundada la demanda interpuesta sobre desalojo por ocupación precaria.
 - b. REFORMANDOLA: se declare FUNDADA la demanda interpuesta.
 - c. SE DISPONE: que la demandada doña Gudelia Grimaldo Ychoca Llanquecha restituya los ambientes que viene ocupando como local comercial en el inmueble signado como 224-A de la Av. Unión distrito de Miraflores, dentro del plazo de seis días bajo apercibimiento de ordenarse lanzamiento.

RECURSO DE CASACIÓN.

La demandada al no estar conforme con la decisión de la Sala Superior, interpuso Recurso de Casación con fecha de 19MAY2017, invocando la causal prevista en el artículo 139 Incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, referidos a la debida motivación de las resoluciones judiciales y a la congruencia procesal que le debe asistir a la misma.

La Sala Civil Superior en cumplimiento de los requisitos de forma del Recurso de Casación conforme a lo prescrito en los artículos 387° del CPC, admitió el recurso, ordenando la elevación de los autos a la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema.

El 24AGO2017, Recibidos los autos por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema De Justicia De La República, emitió auto calificativo del Recurso de Casación, declarando procedente, por la causal contemplada artículo 387 inciso 1, 2,3 y 4⁴ del Código adjetivo, (requisitos de admisibilidad).

⁴ Art. Modificado por el artículo 1 de la ley 29364. Pub. 28/05/2009

SENTENCIA CASATORIA 2606-2017

El 24AGO2017, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, declaró **IMPROCEDENTE**⁵ el Recurso de Casación, interpuesta por la Demandada Gudelia Grimalda Ychocan Llanquecha, contra la Sentencia de Vista de fecha 25ABR2017, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

Es improcedente, Porque la recurrente en su recurso de casación, no pretende la nulidad o la ilegalidad de la decisión, sino que pretende acreditar que tiene derecho a poseer el bien sub Litis, es decir pretende cambiar el criterio jurisdiccional.

⁵ Conforme a lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil.

14. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.

- A. Yo estoy sumamente preocupado, por una razón fundamental, ninguno de los sujetos procesales en sus escritos invocan la constitución Política del Perú, me parece que se han olvidado de una de las fuentes del derecho, como también el principio de proporcionalidad, es imprescindible mencionar al autor alemán Robert Alexy, quien afirma que las normas constitucionales que reconocen derechos fundamentales y/o bienes colectivos presentan la estructura de principios, que caracteriza como mandatos de optimización, decir, normas que requieren el máximo grado de realización en función de las posibilidades fácticas y jurídicas que contextualizan su ejercicio.
- B. La Constitución Política del Perú, en su capítulo I, esta los derechos fundamentales de la persona, desde su dignidad y sus derechos; analizando el caso, en el artículo 70° da el derecho a la propiedad que es inviolable y en el artículo 2° numeral 16, derecho a la propiedad.
- C. Derechos que fueron vulnerados por la demandada, al negarse a devolver el bien inmueble a su propietaria, con este accionar origina una controversia, y capricho de seguir en posesión del local, pese que la propietaria lo ha invitado a conciliar extrajudicial, con el fin de que devuelva el bien arrendado, pero hizo caso omiso y no se presentó a conciliar, demostrando rebeldía, a las normas vigentes, al código civil en su art. 911 y 1666.⁶

⁶ CC. 911. La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía a fenecido. 1666. Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

- D. Con esta actitud, atenta contra los derechos de la propietaria, que tiene que verse obligada a presentarle una demanda por **desalojo por ocupación precaria**, ante el 1° Juzgado Mixto MBJ Mariano Melgar, por tener competencia por materia, por ubicación del domicilio de la demandada, y por competencia funcional, artículos 9,14, y 28⁷ de CPC.
- E. Y lo que causa admiración es la sentencia del 1° Juzgado Mixto del MBJ de Mariano Melgar-Arequipa, donde declara INFUNDADA, la pretensión de Desalojo por ocupación precaria, pese que en sus análisis de las fuentes de hecho y derecho, presentado por las partes, en los puntos 3, 4, 5 y 8 deduce la enajenación del bien inmueble en sub Litis y reconoce como propietarios, a la señora María Ccallo Estrada de Arenas y a su esposo Víctor Alejandro Arenas Muñoz, de conformidad a los artículos 949 y 1708 inc. 2 del CC⁸.
- F. La demandante apela con pleno derecho, al sentir el agravio de su derecho fundamental a la propiedad, como bien lo indica la Constitución Política del Perú en sus artículos 2 numeral 16 y 70⁹, en este caso el Juez no ha aplicado el principio de ponderación ante el conflicto de los derechos fundamentales de la demandante y la demandada.
- G. La ponderación, como método de resolución de controversias en sede constitucional, presupone un conflicto o una colisión entre derechos fundamentales. Al respecto debemos precisar, conforme señala (Bernal Pulido, pág. 87): “*Que los ordenamientos*

⁷ CPC. 9. La competencia por la razón de la materia se determina por la naturaleza de la pretensión (...), 14. Cuando se demanda a una persona natural, es competente el Juez del lugar de su domicilio (...), 28. La competencia funcional queda sujeta a las disposiciones de la Constitución, de la LOPJ y del CPC.

⁸ CC.949, La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él.

CC. 1708.2 Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido.

⁹ CPP Perú art. 2 numeral 16; Toda persona tiene derecho a la propiedad. 70, El derecho a la propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza (...)

jurídicos no están compuestos exclusivamente por reglas, como señalaba Kelsen, para quien la única manera de aplicar el derecho era la subsunción (...) A partir de las investigaciones de Dworkin en el mundo anglosajón y de Alex y en el germánico, se suman los principios y la ponderación. La ponderación es la manera de aplicar los principios y de resolver las colisiones que pueden presentarse entre ellos y los principios o razones que jueguen en sentido contrario.”

La ponderación es entonces la actividad consistente en sopesar dos principios que entran en colisión en un caso concreto para determinar cuál de ellos tiene un peso mayor en las circunstancias específicas

- H. La demandante cumple con los requisitos del art. 366¹⁰ del CPC, donde fundamenta la pretensión impugnatoria.
- I. La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declara: CONFIRMAR, la Resolución N° 06 donde declara INFUNDADA la excepción de oscuridad y ambigüedad, apelada por la demandada. El deponente está conforme con esta resolución porque, el abogado presenta el escrito con la finalidad de alargar el proceso atentando con la naturaleza jurisdiccional.
- J. La misma Corte Superior con Resolución 19, en la Sentencia de Vista N° 186-2017; Resuelve: REVOCAR la Sentencia N°48-2016; REFORMANDOLA: se declare FUNDADA, y que la demandada restituya los ambientes que viene ocupando.
- K. El 19MAY2017, la demandada en su pleno derecho, formula recurso extraordinario de casación a la misma sala, quien lo eleva a la Corte Suprema de Justicia de la

¹⁰ CPC ART. 366, El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.

República, dicho recurso cumple con los requisitos que lo estipula el arts. 387 y 388 del CPC.

- L. LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA EL 24AGO2017, del análisis de los requisitos de fondo, del recurso de casación, éste tiene como fin la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia. Por lo tanto, debe de fundamentarse de manera clara, precisa y concreta indicando en que CONSISTE LA INFRACCIÓN NORMATIVA Y CUAL ES LA INCIDENCIA DIRECTA EN QUE SE SUSTENTA.
- M. Para mí, La Sentencia de Vista N° 186-2017, tomando en cuenta la naturaleza del proceso sobre desalojo por ocupación precaria, tienen una motivación coherente, precisa y sustentada en base a los hechos invocados en la demanda, en observancia a la garantía constitucional contenida en el art. 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú. Con lo que se demuestra que la demandante es propietaria del bien sub Litis y como propietaria ha cumplido con dar por concluido el contrato de arrendamiento de la demandada, poniendo de manifiesto su voluntad de dar fin al contrato de arrendamiento al invitarla a conciliar extrajudicialmente para la restitución del bien.
- N. De todo lo manifestado la demandante lo que pretende con este proceso de desalojo por ocupación precaria es el RE EXAMEN, y continuar como posesionaria hasta que termine el proceso, ósea que pase el tiempo, siendo la única beneficiaria, con el disfrute del fruto del local comercial.

O. El recurso extraordinario de casación no paso el filtro, ósea no cumplió con los requisitos de admisibilidad (387 del CPC), por tal motivo lo declararon el recurso de casación IMPROCEDENTE.

Por las siguientes razones:

1. Que los argumentos del recurso no pretenden la nulidad o la ilegalidad de la decisión, sino que pretenden acreditar que tienen derecho a poseer el bien sub Litis.
2. Se ve que en el fondo el recurso pretende re-examen.
3. Los fundamentos del hecho son contrarios a la naturaleza y fines del recurso extraordinario de casación.

CONCLUSIONES

- A. Del análisis de los requisitos de fondo del proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria confirmo mi adhesión con La Sentencia de Vista N° 186-2017 donde se revoca la Sentencia N°48-2016; REFORMANDOLA: y la declare FUNDADA, el desalojo por ocupación precaria. Con esto se demuestra la tutela efectiva del estado en defensa de los derechos fundamentales de la persona humana, como bien lo indica la Constitución Política del Perú.
- B. Felicitar a la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, al deducir que la demandada solo pretendía el re examen para permanecer en el local un tiempo indeterminado como único beneficiario, sin pago de arrendamiento, en perjuicio total de los propietarios y el estado mismo, que ya no recaudaría tributos por arriendo gran pérdida para el Estado Peruano.

RECOMENDACIONES

1. Que, los magistrados de primera instancia, deben analizar el fondo y no la forma de la demanda, para que el trámite no sea burocrático, ya que el proceso de desalojo es sumarísimo y ha demorado tres años en perjuicio de la demandante y el estado.
2. Que, los sujetos procesales deben invocar la Constitución Política del Perú, porque es una fuente del derecho y en este proceso se han olvidado, por tal motivo se atentó contra uno de los métodos de solución de controversias constitucionales, la ponderación, que presupone un conflicto o una colisión entre derechos fundamentales

REFERENCIAS

Avendaño Valdez, J. (1990). *Derechos Reales* (Vol. Segunda Edición Fondo). Lima, Lima, Perú: Fondo Editorial PUCP.

Bernal Pulido, C. (s.f.). *"La ponderación como procedimiento para interpretar los derechos fundamentales"*. Lima: Academia de la Magistratura.

CASACIÓN, 3574 (CORTE SUPREMA 2006).

CASACION, 2813-10 (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA 2010).

CASACION, 4628-2013 (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA 2013).

LAMA MORE, H. (2001). La posesión precaria y la posesión ilegítima - Jurisprudencia. *Editorial Gaceta Jurídica*(28).

Ledesma Narvaes, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil* (Vol. Tomo II). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

PHC, 00728 (TC 2008).

PROCESO DE AMPARO, 03433 (TC 2013).

Sanchez Palacios, P. (2008). *El Ocupante Precario - Doctrina y Jurisprudencia Casatoria*. (2da. Edición ed.). Lima: Juristas Editores.