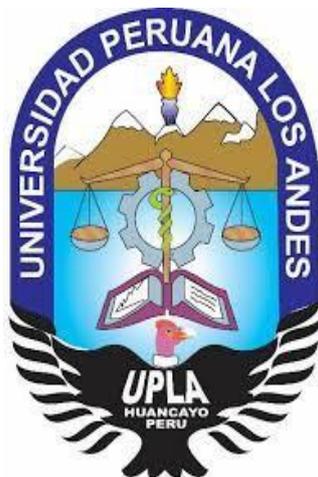


UNIVERSIDAD PERUANA DE LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



Trabajo de Suficiencia Profesional

“DESALOJO DE OCUPANTE PRECARIO POR FENECIMIENTO DE CONTRATO DE ALQUILER ANALIZADO EN EL EXPEDIENTE 00440-2015”

Para optar : El Título Profesional de Abogado

Autor : Bach. Luis Miguel Lazo Contreras

Líneas de Investigación : Desarrollo Humano y Derechos

Lugar de la Investigación : Juzgado Civil de Arequipa

Nº de Resolución de Expedito : No. 5507 –DFD – UPLA 2021.
Huancayo, 14.12.2021

La Merced – Perú

2021

Dedicatoria:

Dedico este trabajo a mi hija

Lía Alessandra, por ser mi

motivo de superación.

El Autor.

Agradecimiento.

Agradezco a la Universidad Peruana Los Andes y al Primer juzgado Mixto de Arequipa por brindarme el expediente y todos los medios para poder lograr la presente investigación.

Luis Lazo.

CONTENIDO

1.2. Dedicatoria	2
1.3. Agradecimiento	3
1.4. Contenido	4
1.6. Contenido de figuras	6

CAPITULO II – INTRODUCCION

2.1. Planteamiento del problema	7
2.1.1. Descripción de la realidad problemática.	7
2.1.2. Formulación del problema.	7
2.2. Marco teórico	9
2.2.1. Antecedentes	9
A) antecedente nacional.	9
B) antecedentes internacionales.	10
2.2.2. Bases teóricas	12
A. Disposición y definición de ocupante precario.	12
B. Proceso de desalojo	12
C. Litisconsorte activo y pasivo	12
D. Litisconsortes necesarios.	12
2.3. OBJETIVO	13

CAPITULO III – CONTENIDO

3.1. PROCEDIMIENTOS	14
3.1.1 Historial del caso	14
1. etapa postularía	14
1.1. Demanda.	14

1.2. Autoadmisorio.	16
1.3. Absolución de la Demanda.	17
2. Etapa Probatoria	26
3. Etapa resolutoria.	35
4. Etapa impugnatoria.	36
3.1.2. Problemas del Caso	48
a) falta de criterio razonable	48
3.1.3. Resultados y Aportes Fundamentales.	49

CAPITULO IV CONCLUSIONES

4.1. Hipótesis	50
4.2. Conclusiones	50
4.3. Recomendaciones	50

CAPITULO V- APORTES

5.1 Aporte Teórico.	51
5.2 Aporte Sociológico.	51
5.3 Aporte Metodológico	51

REFERENCIA	53
-------------------	-----------

CONTENIDO DE FIGURAS

1. gráfica 1- fuente inei-2017	8
--------------------------------	---

CAPITULO II

INTRODUCCION

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la realidad problemática

La elección del presente tema es porque mucho se ha discutido sobre la posesión de un bien inmueble y dentro de ello las formas que las personas las ocupan, toda vez que la situación actual del concepto de “precario”, y los contornos indefinidos que padece, constituye sin duda una inestabilidad jurídica, con ello también un déficit de justicia que el sistema institucional debe aclarar y aplicar dentro de un proceso judicial.

En efecto, la situación actual no es muy clara, pues no hay un concepto claro respecto a la definición de un ocupante precario ya que por medio de diferentes jurisprudencias se puede observar que hay sentencias en donde fundamentan y/o motivan sus decisiones en que el arrendatario con plazo de contrato vencido es precario, y otro grupo sostienen que el poseedor que ha realizado construcciones en algún inmueble ajeno es precario.



Fuente INEI 2007 – crecimiento de la población precaria

Como se advierte en el cuadro anterior, según el INEI se puede apreciar que la tasa de crecimiento anual de poseedores informales ha crecido considerablemente hasta el 2007, el cual podemos deducir que a la fecha los ocupantes precarios o poseedores sin justo título han incrementado.

La conclusión de todo es que el demandante no tiene seguridad alguna de obtener un resultado exitoso en primera instancia como es el caso del presente expediente materia de investigación, toda vez que aun en casación se le hace el reconocimiento de su propiedad y en consecuencia posteriormente el desalojo de los demandados conjuntamente con los litisconsortes necesario pasivas, ya que en todo el transcurso del proceso los demandados trataron de complicar el proceso judicial empleando métodos dilatorios hasta hacerlo de significado en algunos casos inciertos.

2.1.2 Planteamiento del problema

¿De qué manera se determinó el desalojo de ocupante precario por fenecimiento de contrato de alquiler analizado en el Expediente 00440-2015?

2.2 MARCO TEORICO

2.2.1 Antecedentes

Nacionales

Suaquita (2019), tesis “el vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario” tesis para optar el grado de maestro en la universidad Privada Antenor Orrego, la investigación fue descriptiva – explicativa, método, inductivo – deductivo, en la conclusión 4 indica; “concluimos que precario debe ser el que posee el bien por liberalidad y tolerancia del concedente y sin vinculo jurídico alguno.

Esta investigación es importante toda vez que determina claramente que un ocupante precario es aquel individuo que ocupa un espacio de forma total o parcial de un determinado inmueble totalmente ajeno a él, por lo mismo que no tiene ningún título alguno, y si lo tuviera este haya fenecido; por lo que esta investigación se asemeja a la presente investigación en la cual reúne las causales para poder iniciar el proceso de desalojo por la causal en mención, hecho que también abarca a todos los litisconsortes necesario pasivos que pudieran existir ya que también estarían posesionando inmuebles totalmente ajenos, en consecuencia estarían afectando el derecho a la propiedad

de quien sí tendría el derecho de goce sobre determinado bien inmueble.

Alor (2018) en su tesis “el proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento” el autor utilizó el enfoque cualitativo, donde concluyó que el proceso de desalojo es definido en un proceso sumarísimo y va dirigido contra el arrendatario para que desocupe el bien inmueble.

Así como Alor también la presente investigación ha identificado que se ha presentado el desalojo de ocupante precario porque el justo título a fenecido, donde los nuevos propietarios en este caso los herederos dieron a conocer a los inquilinos o arrendatarios de la decisión de no continuar con el alquiler, iniciando un proceso de desalojo ante el rechazo y desobediencia de los ocupantes precarios.

Internacionales

Selman (2017) tesis “consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista” en la universidad de Talca, en la conclusión del punto 7 indica: “se concluyó que en aquellos casos en que el precarista ocupe la cosa reconocimiento dominio ajeno, será un mero tenedor: en caso contrario esto es, cuando el precarista ocupa la cosa sin reconocer dominio ajeno, ya no estaríamos a un mero tenedor, sino que, al parecer, ante nuevo estado del individuo frente a una cosa. Asimismo, se indicó que el no reconocer dominio

ajeno habilita además la posibilidad de utilizar la cosa con ánimo de dueño.

La importancia de la conclusión anterior para la presente investigación es conocer cuando una persona es identificada como tenedor y cuando es poseedor puro, en este caso también los demandados eran tenedores ya que iniciaron su posesión con un documento otorgado por el titular del inmueble, es decir un contrato de alquiler, sin embargo, al fenecer dicho contrato y los mismos no realizar la desposesión del bien se convierten en precario.

Rojas y Lucaveche (2019) quien realizo la tesis “análisis jurisprudencial de los títulos que los tribunales superiores de justicia han reconocido al precarista”(2005-2018) tesis para optar el grado de ciencias jurídicas y sociales en la universidad de Chile, conclusión 8 indica “en síntesis como se ha demostrado en esta presentación, el desarrollo de la acción de precario ha sido eminentemente jurisprudencial dada la falta de una regulación más amplia es por ello que con frecuencia se generan contradicciones en la interpretación de su ámbito su ámbito de aplicación y sus requisitos, los que han sido latamente analizados en el desarrollo de esta memoria”.

Efectivamente si bien es cierto la norma ya identifica la precariedad de la posesión, no ha desarrollado casos concretos como si lo hacen los órganos jurisdiccionales como lo indica Rojas y Lucaveche, donde la acción de precario y su interpretación del caso en concreto le corresponde netamente al juzgador a fin de que se restituya el bien o se mantenga en manos de quien lo posee.

2.2.2 Bases teóricas

Posesión precaria

Savigny en el derecho francés indica que comodato precario es cuando no existe una duración del contrato, por lo que el comodatario está obligado a restituir el bien al comodante cuando este lo requiera, es decir el comodante tiene una posesión inestable (precaria) puesto que el comodante puede pedir el bien en cualquier momento siendo este de forma irrevocable.

El poseedor precario de la concepción romana es el poseedor legítimo regulado en el art. 905 del Código civil por tener título para poseer: la licencia otorgada por el dueño. Para la noción romana, es precaria la posesión por ser transitoria debido a que el que la ejerce debe devolver el bien en cuanto lo solicite el concedente, lo que puede suceder en cualquier momento. Nuestro ordenamiento jurídico ha abandonado la concepción romana de precario, estableciendo que es tal quien posee un bien sin título (art. 911)

Barrón (2018) indica que La jurisprudencia, interpretando correctamente el art. 911, ha establecido que es precario tanto el que ejerce la posesión sin título, o sea con ausencia absoluta que permita advertir que se le haya concedido la custodia, uso o disfrute del bien, o cuando el título que tenía ha fenecido, es decir, el poseedor inmediato no restituye el bien a su concedente una vez extinguido el título

2.3 OBJETIVO

Identificar como determinó el desalojo de ocupante precario por fenecimiento de contrato de alquiler analizado en el Expediente 00440-2015

CAPITULO II

CONTENIDO

3.1 PROCEDIMIENTO

3.1.1 HISTORIAL DEL CASO

1. ETAPA POSTULATORIA:

Es la primera etapa del proceso, la etapa postuladora consiste en la presentación de las posiciones de cada una de las partes que van intervenir en el proceso.

1.1 DEMANDA:

Con fecha 16 de marzo de 2015 se interpone demanda de Desalojo, en vicio proceso Sumarísimo, interpuesto por **Héctor Quispe Ríos** en contra de **Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza**, ante el 1er Juzgado Mixto - Sede MBJ Mariano Melgar, del distrito de Mariano Melgar, Provincia de Arequipa.

a) **Petitorio:** El demandante interpone demanda de desalojo, a fin de que

se le restituya la posesión de 4 habitaciones ubicados en la Avenida Capitán Novoa N° 107 del distrito de Mariano Melgar, provincia y región Arequipa.

b) Fundamentos de hecho:

El Recurrente es propietario del inmueble urbano ubicado en el pueblo tradicional Urbanización Mariano Melgar Mz. D3, sub lote 4; signado también como Avenida Capital Novoa N° 107 del distrito de Mariano Melgar, provincia y región Arequipa, inscrita en la partida N° P06263040 de los registros Públicos de esta ciudad, como aparece del certificado literal otorgado por la Zona Registral N° XII Sede Arequipa, que se adjunta.

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

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

Ante tales hechos el recurrente acudió al Centro de Conciliación Promoción Para la Paz Social "PROPAZ", la que a solicitud del recurrente invito a los demandados a una conciliación, la misma que

fracaso porque no aceptaron ninguna formula de conciliación, alegando situaciones distintas a la materia controvertida, y a parte de ello, también le curse una carta notarial, de la que he tenido respuesta alguna hasta la fecha; razón por lo cual me veo obligado a acudir a su despacho solicitando tutela jurisdiccional.

c) Fundamentos Jurídicos:

Artículo 979 del Código Civil

Artículo 911 del Código Civil

Artículo 923 Del Código Civil

Artículo 586 del T.U.O del Código Procesal Civil

d) Vía procedimental

La demanda se tramita en vía de Proceso Sumarísimo.

e) Medios probatorios:

En calidad de medios probatorios ofrezco; certificado literal de la Partida Registral N° P06263040 del registro de Propiedad Inmueble, Copia certificada del Acta de conciliación de fecha 04.11.2014, Carta Notarial de fecha 08.01.2015, Declaración de parte que prestarán los demandados en el pliego de interrogatorios, la exhibición que deberán efectuar los demandados.

1.2RESOLUCION N° 01:

Con Resolución N° 01 de fecha 29 de abril de 2015 el juez resuelve: DECLARAR INADMISIBLE la demanda que contiene la pretensión de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Héctor Ríos Quispe. Debiendo subsanar los defectos advertidos dentro del plazo de CINCO DIAS HABILES, bajo apercibimiento de RECHAZARSE la demanda y disponer el archivo del proceso, devolviéndose los anexos a la accionante en su oportunidad.

1.3 SUBSANACIÓN DE LA DEMANDA:

Con fecha 15 de mayo de 2015, el demandado presenta el escrito de subsanación de demanda de desalojo y absuelve las observaciones advertidas en la Resolución N° 01.

a) Absolución de Observaciones:

Respecto a la observación del punto a) con el acta de connotación policial, que se acompaña, se acreditar que la partida registral N° P06263040, corresponde al bien ubicado en la Av. Capitán Novoa N° 107, inmueble que también tiene otro frente por la Av. Republica N° 108, del distrito de Mariano Melgar, provincia y región Arequipa, encontrándose las habitaciones que ocupan los demandados, la que tiene frontera hacia la calle Capital Novoa N° 107.

Respecto a la observación del punto b) como venga dicho el bien materia del desalojo tiene doble frontera, pues es un bien de dos

lados, teniendo acceso por la calle o Av. Capital Novoa N° 107 y la otra por la Av. Republica N° 108, como aparece en el croquis que se acompaña, haciendo presente que la parte que ocupan los demandados es independiente y con acceso por Capitán Novoa N° 107.

Respecto a la observación del punto c), los medios probatorios a efectos de acreditar la posesión de los ambientes de los ocupantes precarios se adjuntan en el presente.

Respecto a la observación del punto d), el domicilio electrónico del abogado que patrocina la presentes es NUMERO DE CASILLA 30843. Respecto a la observación del punto e), Se adjunta a la presente constancia de habilitación.

b) Medios Probatorios

Los medios probatorios que se presentación al escrito de subsanación son los siguientes: Acta de Constatación Policial de fecha 12.05.2015, croquis donde aparece el bien de doble frontera, declaración jurada del demandante de fecha 13.05.2015, Liquidación del condominio de fecha 20.04.2013 y constancia de habilitación de abogado.

1.4AUTOADMISORIO:

Con Resolución N° 02 de fecha 06 de junio de 2015 el juez resuelve: ADMITIR la demanda interpuesta: Héctor Quispe Ríos, que contiene la pretensión de desalojo por ocupación precaria en contra de Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza. En la vía del proceso Sumarísimo, por ofrecido los medios probatorios en consecuencia, TRASLADO a la demanda por el plazo legal de CINCO DIAS HABILES para su contestación, bajo PAERCIBIMIENTO de seguirse el proceso en su REBELDIA, agréguese a sus antecedentes los anexos acompañados, TOMESE RAZON Y HABGASE SABER.

1.5 ABSOLUCIÓN DE LA DEMANDA:

El día 23 de junio de 2015 se presenta la absolución de la demanda presentada por los demandados Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza y alegan que en su oportunidad debe ser declarada improcedente o en todo caso infundada en todos sus extremos.

a) Fundamentos de hecho:

Los recurrentes, no somos ocupantes precarios, porque contamos con documentos que justifican nuestra posesión en el inmueble materia del juicio y de ello tiene perfecto conocimiento el demandante, porque desde la época del padre del mismo don PEDRO QUISPE GUEROLA (Fallecido) los recurrentes somos, inquilinos, porque con esta persona hemos celebrado contratos de arrendamiento, para

la ocupación en parte de este inmueble, de quien tenemos los recibos por tal concepto y para prueba adjuntamos de muestra de algunos recibos.

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

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

Por otra parte, debemos indicar que, con el hermano del demandante don Percy Quispe Ríos, hemos celebrado un contrato privado

nominado TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS, de fecha 08 de junio de 2013, por el cual este nos ha vendido un 25% de sus derechos y acciones sobre el inmueble, por lo tanto, no solo somos inquilinos. sino hemos llegado a constituirnos en copropietarios del mismo y si bien hemos continuado abonando alquileres, es para evitarnos problemas, además era una súplica de Percy Quispe, porque decía que le debía a su hermano Héctor Quispe. sin embargo, todo era un engaño.

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

Debemos hacer presente que. el inmueble desde años antes, tiene dos ingresos, por cuanto es un terreno que colinda con la Avenida República y con la Calle Capitán Novoa, pero es el mismo inmueble, precisamente por ello es que unos documentos el bien se halla consignado con Avenida República No. 109 y en otros, como Calle Capitán Novoa No. 107, por lo que debe tenerse en cuenta esta

aclaración para evitarse confusiones, haciendo presente además que en un principio estuvimos ubicados por la Avenida República No. 109 y posteriormente se han ubicado hacia la parte del bien que colinda con la Calle Capitán Novoa No. 107. cuando se hallaba en vida don Pedro Quispe.

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

b) Fundamentos jurídicos:

Artículo 969 del Código Civil vigente

Artículo 140 del Código Civil vigente

Artículo 143 del Código Civil vigente

Artículo 1529 del Código Civil vigente

Artículo 1141 del Código Civil vigente

Artículo 1700 del Código Civil vigente

Artículo 1709 del Código Civil vigente

c) Medios Probatorios:

Los demandados en la absolución presentaron los siguientes medios probatorios: testimonio de la Escritura Pública del acto de Sucesión intestada, Contrato de alquiler de fecha 01.01.1989, copias autenticadas de dos recibos de alquiler, dos recibos en copia autenticada, del mes de diciembre 1989 y mes de enero año 1990. por la ocupación de los ambientes en el inmueble materia del proceso, Foja de apuntes, donde consta el pago de arrendamiento de los mismos ambientes, Foja de apunte por la entrega de dinero a don Percy Quispe Ríos, por la suma de S/. 700.00, Documento denominado TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS, La declaración de parte que efectuará el demandante, La Inspección Judicial que se efectuara en el inmueble materia del presente proceso, Copia autenticada de los testimonios de venta que hace don Percy Quispe Ríos a doña JANETH BEATRIZ LERMA CUTIPA, Testimonio autenticado de la transferencia de derechos que celebran los hermanos Quispe Ríos y Plano de ubicación del inmueble, para demostrar que este bien tiene colindancias por dos vías públicas.

1.6 RESOLUCIÓN N° 03:

Con Resolución N° 03 de fecha 14 de Setiembre de 2015 el juez resuelve: DECLARAR INADMISIBLE EL APERSONAMIENTO Y LA CONTESTACIÓN PRESENTADA POR LOS

DEMANDADOS Víctor Raúl Espinoza Calderón Y Luisa Olivares De Espinoza, en consecuencia, DISPONE Conceder el plazo de TRES DÍAS a fin de que cumplan con subsanar los defectos anotados bajo apercibimiento de rechazarse la contestación a te demanda y de declarárseles rebeldes. TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER. AL OTRO SÍ. - Estando a le Denuncia Civil formulada por los demandados, CÓRRASE TRASLADO AL DEMANDANTE por el PLAZO DE TRES DÍAS, a fin de que absuelva la misma señalando lo pertinente, bajo su responsabilidad la dilación en el proceso en caso de incumplimiento. REQUIRIÉNDOSE AL DEMANDANTE CUMPLA EN EL PLAZO DE TRES DÍAS. con precisar su respectiva Casilla Electrónica. En Cumplimiento De Las Leyes Vigentes N° 30228, 30292 Y 30293. Bajo apercibimiento de imponérsele multa equivalente A Media Unidad De Referencia Procesal y no darse trámite a sus pedidos.

1.7 SUBSANACIÓN DE ABSOLUCIÓN DE DEMANDA:

Que, de fecha 16 de Setiembre de 2015, respecto a lo señalado en la Resolución N° 03 los demandados cumplen con subsanar la absolución de la demanda incoada en piden tenerse por cumplido el mandato der subsanación y resolver en la forma de ley, la contestación de demanda y exponen los siguientes fundamentos:

Al punto A) presentamos copia certificada del plano de ubicación del inmueble, referido precisamente en el acápite 12 de ofrecimiento de medios probatorios del escrito de contestación a Ja demanda; esto es, en fs. 4.

Al punto B) adjuntamos el arancel judicial por diligencia de inspección judicial, conforme al recibo otorgado por el Banco de la Nación. (S/. 192.50).

Al punto C). No obstante que en el escrito de contestación a la demanda obra la constancia de habilitación del Abogado que nos patrocina, adjuntamos nuevo documento que acredita la habilitación del Señor Abogado Dr. Fidel L. Gómez J.

1.8 ESCRITO DEL DEMANDANTE.:

Que de fecha 24 de Setiembre de 2015, el demandante presenta escrito de subsanación de contestación de demanda donde fundamenta y solicita declararse improcedente la denuncia civil formulada por los demandados en base a que:

El presente proceso trata de uno de "desalojo por ocupación precaria", acreditándose la propiedad con el título debidamente inscrito en registros Públicos, como aparece de autos, no teniendo ninguna obligación responsabilidad el denunciado don Percy Quispe Ríos, quién ni siquiera multa ser parte pasiva, pues no está obligado a cumplir con lo que se podría decidir en la sentencia, ya que ésta no

le afectaría de ninguna a razón por la cual debe declararse improcedente la denuncia civil formulada por los demandados.

Cabe mencionar, que a mérito del documento que indican los demandados denominado " transferencia de Acciones y derechos hereditarios", los demandados han interpuesto una acción de cobro, del cual derivó una medida cautelar que fue observada por el señor Registrador de la Oficina de Registros Públicos de ésta ciudad, como aparece en la " esquila de observación" que adjunta en la presente.

1.9 RESOLUCIÓN N° 04:

Con Resolución N° 04 de fecha 16 de diciembre de 2015 el juez resuelve:

- a) 1.- TENER POR APERSONADOS A PROCESO a los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón Y Luisa Olivares De Espinoza y por señalado el domicilio procesal de ambos.
- b) 2.- TENER POR ABSUELTO EL TRASLADO DE LA DEMANDA Y POR CONTESTADA LA MISMA; por ofrecidos sus medios probatorios, a sus antecedentes los anexos que se acompaña; atendiendo al rol de diligencias programadas y sobrecarga procesal que soporta este Juzgado, DISPONGO; SEÑALAR para qué téngase lugar LA AUDIENCIA ÚNICA EL DÍA ONCE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS. A HORAS CATORCE CON TREINTA MINUTOS, bajo apercibimiento de declararse la conclusión del proceso en caso de

inconcurrencia de ambas partes. Tómesese Razón y Hágase. Saber. Proveyéndose El Escrito 22796-2015.

1.10 RESOLUCIÓN N° 05:

Con Resolución N° 05 de fecha 16 de diciembre de 2015 el juez resuelve: DECLARAR INFUNDADA LA DENUNCIA CIVIL formulada por s los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza. TOMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER. Al otrosí. - Téngase presente. Llamándose severamente la atención al cursor por la demora en el proveído de los escritos.

2. ETAPA PROBATORIA:

En esta fase las pruebas admitidas son actuadas, por ejemplo, si alguien ofrece como medio probatorio contratos, informes, memorándum, en este momento se visualiza. Hasta la etapa de saneamiento probatorio esta prueba ha sido vista por el juez.

A. AUDIENCIA ÚNICA

Mediante **Resolución N° 06**, el día 11 de marzo de 2016 en el que estuvieron presente ambas partes del proceso, el órgano jurisdiccional declaro SANEADO EL PROCESO por la existencia de una relación jurídica procesal válida, respecto de la pretensión de desalojo por ocupación precaria; recludo toda petición referida

directa o indirectamente a cuestionar esta validez. TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER.

Así mismo este procedió a realizar la FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS. El cual estableció como tales los siguientes:

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

Que con **Resolución N° 07** de fecha 11 de Marzo de 2016 el juez resuelve: SE. ADMITIR como medios probatorios:

a) A la parte Demandante:

Documentos: Los precisados a fojas dieciséis y siguiente;
Declaración de Parte: conforme al pliego de fojas once y doce;
Exhibición. Del contrato o de algún otro, Documentos: que acredite algún supuesto derecho de propiedad.

b) De la demandada:

Documentos: los precisados a fojas cincuenta y nueve y siguiente;
Inspección judicial: Que sé que se realizar en el inmueble sub litis;
Declaración de parte conforme al pliego de fojas cuarenta y cinco.

En la misma resolución se realizó la actuación de medios probatorios pertinentes

B. ESCRITOS PRESENTADOR POR LA PARTE DEMANDADA:

a. Escrito de fecha 08 de enero de 2016

En este escrito la parte demanda solicita se complete la notificación en razón a que se ha notificado vía casilla electrónica de su Abogado, con la Resolución No. 04 y 05, pero que no se ha cumplido con adjuntar como anexo, el escrito de absolución que se dice ha efectuado el demandante., en consecuencia, no se puede presentar recurso de apelación a la resolución N°05.

b. Escrito de fecha 19 de abril de 2016

En este escrito la parte demanda solicita adjuntar documentos pertinentes en razón a que se incorpore recibos de agua y desagüe que los demandados efectúan su pago mensualmente. Ya que alude de que estos documentos demostraran al recurrente que no es un ocupante precario y para que el despacho tome en cuenta al momento de resolver la causa.

C. RESOLUCIÓN N° 08

Con Resolución N° 08 de fecha 19 de abril de 2016 el juez resuelve: DECLARAR IMPROCEDENTE LA NULIDAD formulada por el demandado Víctor Raúl Espinoza Calderón, debiendo continuarse

con el trámite del proceso según su estado, previniéndosele al demandado adecúe su conducís procesal. TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER. AL ESCRITO 4451-2016: Habiendo recluido la etapa postulatoria, no ha lugar debiendo hacer valer su derecho conforme a ley.

D. AUDIENCIA ESPECIAL COMPLEMENTARIA.

De fecha 20 de abril de 2016, se procedió realizar la inspección judicial en conjunto de la parte procesales y sus defensas técnicas, dicha inspección judicial se realizó en las 04 habitaciones, patio pequeño cocina y baño del inmueble ubicado en la Av. Capital Novoa 107 del distrito de Mariano, provincia y región Arequipa.

E. RESOLUCIÓN N° 09

Con Resolución N° 09 de fecha 20 de Abril de 2016 el juez resuelve: INCORPORAR AL PROCESO en el estado en que se encuentra y en calidad de litisconsortes necesarias pasivas a ROSMERY ESPINOZA OLIVARES, LUZ MARINA ESPINOZA OLIVARES Y FELY JUDITH ESPINOZA OLIVARES, quienes deberá notificárseles con la presente resolución, a fin de que se apersonen con arreglo a ley, precisen su casilla electrónica y ofrezcan los medios probatorios que consideren pertinentes en el PLAZO DE CINCO DÍAS, vencido ello, y de no existir ningún otro trámite ingresen los autos a despacho para sentenciar.

F. APERSONAMIENTO DE LUZ MARINA ESPINOZA OLIVARES

Que con escrito de apersonamiento de fecha 11 de mayo de 2016, se apersona LUZ MARINA ESPINOZA OLIVARES, señalando se le incorporado al proceso en el estado que se encuentra. y al mismo tiempo, no obstante, el estado del proceso, Hago Suyos Todos Los Argumentos De Defensa Que Han Invocado Los Demandados (Padres) En La Contestación A La Demanda, Tanto En Los De Hecho Como Los De Derecho.

G. RESOLUCIÓN N° 10

Con Resolución N° 10 de fecha 05 de Julio de 2016 el juez resuelve: TENER POR APERSONADA A LA LITISCONSORTE NECESARIA PASIVA LUZ MARINA ESPINOZA OLIVARES, por señalado su domicilio procesal electrónico, por ofrecidos los medios probatorios, admitiéndose los mismos con conocimiento del demandante por el plazo de ley. 2.- RECHAZAR El ofrecimiento del medio probatorio consistente en la declaración testimonial por impertinente; 3.- Estando a! informe admitido como prueba, CÚRSESE OFICIO A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARIANO MELGAR, A EFECTO DE QUE INFORME lo señalado por la recurrente, debiendo la misma cumplir con gestionar y diligenciar el oficio en el PLAZO DE TRES DÍAS, bajo apercibimiento de prescindirse de dicho medio de prueba. TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER.

H. RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN N° 10:

De fecha 2 de julio de 2016 la señora LUZ MARINA ESPINOZA OLIVARES interpone el recurso impugnatorio de apelación a la resolución No. 10, su fecha 05 Julio 2016 y notificada en casilla electrónica en fecha 20 Julio 2016. por el que se resuelve RECHAZAR el ofrecimiento de medio de prueba testimonial, estimándose que es impertinente, por lo que no encontramos con arreglo a ley esta resolución, debiendo los autos ser remitidos al Superior para su revisión y nuevo pronunciamiento, para lo cual estimamos los siguientes fundamentos de hecho y de derecho.

Error De Hecho Y De Derecho Incurrida En La Resolución Impugnada.

El Art. 192 del C.P.C., señala claramente cuáles son los medios probatorios que las partes procesales, pueden hacer valer en un proceso judicial en defensa de sus derechos y acreditar los argumentos alegados, resultando por lo tanto una prueba típica.

En el presente caso, hemos ofrecido un medio de prueba que lo consideramos de importancia para el proceso y la ley no impide el ofrecimiento ni la actuación, debiendo declararse en todo caso la impertinencia al momento de la actuación y no en la etapa de ofrecimiento.

La persona cuya declaración se solicita, tiene perfecto conocimiento de los hechos alegados por la parte demandada, siendo una prueba útil y pertinente.

Naturaleza del Agravio:

El agravio que produce a la demandada la resolución impugnada, es netamente de carácter procesal, porque no se daría el debido proceso y una real y cabal tutela jurisdiccional, no se puede contravenir a lo señalado en el Art. 188 del C.P.C., se estaría recortando a la parte procesal el derecho a la defensa, más aún si la demandada no ha sido notificada con la demanda y solo ha sido incorporada en pleno procedimiento judicial.

I. ESCRITO DEL DEMANDANTE:

De fecha 04 de octubre del 2016 el demandado presenta escrito presentando informe y solicitando se expida sentencia en base a que estando acreditado que los demandados y las Litis consortes necesarias pasivas son ocupantes precarios, debe declararse fundada la demanda interpuesta, con expresa condena de costas y costos del proceso.

A. RESOLUCIÓN N° 11

Con Resolución N° 11 de fecha 12 de octubre de 2016, el juez resuelve: **CONCEDER APELACIÓN SIN EFECTO SUSPENSIVO**

Y CON LA CALIDAD DE DIFERIDA, DE LA RESOLUCIÓN NÚMERO DIEZ, expedida en fecha cinco de julio del año dos mil dieciséis, favor de la Litis consorte Necesaria Pasiva Luz Marina Espinoza Olivares, debiéndose de resolver el recurso de apelación interpuesto, por el Superior juntamente con la Sentencia, en caso esta sea apelada. TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER. A LOS ESCRITOS 2731-2016. 4095-2016 Y 4213-2016. Agréguese a sus antecedentes los informes presentados por la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar, poniéndose en conocimiento de las partes; asimismo a sus antecedentes los documentos que presente el demandante teniéndose presente en su oportunidad y en lo que fuere de ley, debiendo tener en cuenta que la etapa postulatoria he precluido; y conforme al estado del proceso INGRESEN LOS AUTOS A DESPACHO PARA SENTENCIAR. Llamándose la atención al cursor por la demora en informar al despacho el proveído.

B. ESCRITO DE REPOSICIÓN DE LUZ MARINA ESPINOZA OLIVARES:

Que de fecha 24 de octubre de 2016 la Luz Marina Espinoza Olivares, formula el recurso impugnatorio de REPOSICIÓN a la resolución, recaído en el informe que ha emitido la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar, a efecto de que se declare su insubsistencia, por cuanto la respuesta no condice con lo solicitado por su despacho en mérito al medio de prueba ofrecido en el punto

9., del rubro de ofrecimiento de medios probatorios del escrito de apersonamiento de la demandada (Parte final de Res. No.11).

C. ESCRITO DEL DEMANDANTE:

Mediante escrito de fecha 03 de Noviembre de 2016 el demandante, al amparo de lo señalado en el Art. 429 del C.P.C solicita se admita el ofrecimiento de medio probatorio extemporáneo, consistente en una copia autenticada de la declaración jurada correspondiente al inmueble materia del juicio en fs. 4, en el mismo que claramente dice QUE EL TITULAR CONTRIBUYENTE es el Señor ALVAREZ ROMERO GERARDO AGAPITO junto con su esposa doña AGUSTINA CHAMBI DE ALVAREZ, dirección del inmueble CALLE CAPITÁN NOVOA No. 107.

A. RESOLUCIÓN N° 12

Con Resolución N° 12 de fecha 05 de Abril de 2017, el juez resuelve: DECLARAR IMPROCEDENTE LA REPOSICIÓN FORMULADA por parte del Abogado Fidel Gómez Jara, patrocinante de la litisconsorte pasiva Luz Marina Espinoza Olivares en CONTRA DE LA PARTE FINAL DE LA RESOLUCIÓN NÚMERO ONCE; 2. DECLARAR INADMISIBLE EL OFRECIMIENTO DE MEDIO PROBATORIO EXTEMPORANEO SOLICITADO POR EL DEMANDADO Víctor Raúl Espinoza Calderón; en consecuencia, DISPONGO: Conceder el plazo de TRES DÍAS a fin de que se subsanen las omisiones anotadas, bajo

apercibimiento de rechazo de su medio probatorio; exhortándose al abogado patrocinante Fidel Gómez Jara, efectúe la presentación de sus escritos con arreglo a la formalidades previstas por ley, bajo apercibimiento de aplicarse los apremios correspondientes, ante pedidos notoriamente obstructivos y dilatorios, teniendo en cuenta que EL ESTADO DEL PROCESO ES EL DE EXPEDIRSE SENTENCIA. TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER. AL OTROSÍ. - Téngase presente en su oportunidad y en lo que fuere de ley. Llamándose la atención al cursor por la demora en informar al despacho el proveído.

3. ETAPA RESOLUTORIA:

En esta fase, el juez revisa lo que las partes han alegado en la demanda y la contestación, y a la luz de los medios probatorios, realiza la subsunción; esto es, revisar qué hechos están acreditados, y establecer qué normas de derecho material son aplicables, para finalmente decidir quién tiene la razón, emitiendo una sentencia.

A. RESOLUCIÓN N° 13 – SENTENCIA N° 40-2017-CI

El juez especializado en lo civil de Mariano Melgar emite sentencia mediante resolución número 13 de fecha 30 de junio de 2017 en la que: Declarando INFUNDADA la pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda de fojas catorce a dieciocho, interpuesta por HECTOR QUISPE RÍOS, en contra de VÍCTOR RAÚL ESPÍN0ZA CALDERÓN y LUISA OLIVARES

DE ESPINOZA; en consecuencia, ORDENO la devolución de los anexos a las partes, una vez consentida o ejecutoriada la presente. SIN COSTAS NI COSTOS, Y por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho. Autorizando la Especialista Legal por disposición superior.

4. ETAPA IMPUGNATORIA:

Los medios impugnatorios son los mecanismos procesales mediante los cuales las partes o los terceros legitimados solicitan la anulación o la revocación, total o parcial, de un acto procesal presuntamente afectado por un vicio o por un error, es la parte que se ve afectada con el proceso que puede cuestionar la decisión de primera instancia, mediante este recurso.

A) Recurso de apelación por parte del demandado:

Que de fecha 11 de julio del 2017, la parte demandando presente el recurso impugnatorio de apelación en contra de la RESOLUCIÓN N° 13 – SENTENCIA N° 40-2017-CI, en base a los siguientes fundamentos.

▪ Fundamentos de apelación:

El demandante alega que, si bien es cierto que el recurrente es propietario del bien inmueble inscrito en la ficha Registral P06263040 asiento 03, que corre e fs. 3 a 6; también ES VERDAD QUE EL BIEN MATERIA DEL LITIGIO se encuentra ubicado

físicamente dentro de dicho lote de propiedad del accionante, CUYOS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES; POR EL FRENTE, (10.25ML) colinda con la Avenida República; POR LA DERECHA (14.11ML, 9.08ML, y 15.28ML) colinda con el SUB LOTE 4A, LOTE 32; por la IZQUIERDA (13.51ML, 7.46ML) colinda con el LOTE 3; y por el fondo (22,40 MU colinda con la calle Capitán Novoa, en cuya calle se encuentra el bien materia del desalojo; lo que significa que el bien materia de autos se encuentra ubicado dentro de la propiedad establecida en la ficha registral referida, lo que concuerda con el croquis presentando por el ocurrente a fs. 23, corroborado con el plano de ubicación, plano de sub división del sub lote 4a, que en fs. 4 adjunto, haciendo presente que no existe declaración de fábrica, por cuanto las construcciones son provisionales.

Así mismo señala que los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinosa, así como las litisconsortes necesarias, no tienen la calidad de copropietarios del bien inmueble de propiedad del recurrente inscrito en la ficha N° P06263040 (sub lote 4), porque la parte que ocupan se encuentra dentro de la propiedad del recurrente, más no, en la parte que le correspondía a don Percy Quispe Ríos, que colinda por el frente con Avenida República, EL MISMO QUE NO TIENE SALIDA HACIA LA CALLE CAPITÁN NOVOA. Además, cabe mencionar que el 25% que le correspondía, lo ha vendido a

doña Yaneth Beatriz Lerma Cutipa, como aparece del Certificado Literal N° P06263041 (SUB LOTE 4A), que se acompaña a la presente para aclarar; ¡por lo que dicha promesa de venta de fecha 8 de junio de! 2013 no surte ningún efecto frente al trámite de! presente proceso, tanto más que don Percy Quispe Rios, ye sabía dónde estaba ubicado el sub lote 4A, que le correspondía, según la escritura pública de liquidación de condominio de fecha 20 de abril del año 2013, fecha anterior a tal documento de promesa de venta: teniendo en cuenta además que su propiedad tiene una sola frentera hacia la Avenida República.

▪ **Fundamentos de derecho:**

Es facultad de las partes el interponer el recurso impugnatorio de apelación en contra de la resolución que causa agravio, con el objeto de que sean revisadas por el órgano jurisdiccional superior y sean anulados o revocados total o parcialmente, así lo establecen los Arts. 364 y 365 Código Procesal Civil

El presente recurso de apelación debe ser concedido con efecto suspensivo, en aplicación de lo dispuesto por el Art. 371 del Código Procesal Civil, dado la naturaleza de la Resolución apelada.

Se interpone el presente recurso impugnatorio en ejercicio del derecho a la pluralidad de instancia, mismo que está consagrado en el inc. 5 del Art 139 de la Constitución Política del Estado.

▪ **Medios Probatorios:**

El demandante presenta el recurso de apelación con los siguientes anexos; Copia Certificada Literal del predio P06263040 (Sub Lote 4), Copia Literal de los planos de ubicación y sub división de la bien materia de autos, otorgado por Registros Públicos, el croquis presentado por el recurrente que corre en autos y Copia Literal certificada del predio P0626304 (Sub lote 4A).

B) RESOLUCIÓN N° 14

Con Resolución N° 14 de fecha 28 de agosto de 2017, el juez resuelve: **CONCEDER A FAVOR DEL DEMANDANTE HECTOR QUISPE RÍOS APELACION CON EFECTO SUSPENSIVO DE LA SENTENCIA**, debiéndose elevar los autos al superior con la debida nota de atención una vez devueltas las cédulas de notificación de la presente resolución.

C) CAUSA N° 00440-2015-00410-JM-CI-01 – AUTO DE VISTA 42-2018

De fecha 15 de enero del 2018 las cortes superiores de Justicia de Arequipa a través de la Primera Sala Civil en audiencia pública absolvieron la apelación interpuesta en contra de la Resolución Numero 10 de fecha 05 de Julio de 2016, en el que se pronunciaron y Confirmaron la resolución N° 10, y rechazaron el ofrecimiento probatorio consistente en la declaración testimonial por impertinente y devolvieron de acuerdo al procedimiento.

▪ **Fundamento principal:**

Dicho pronunciamiento fue en base a que la Primera Sala Civil señala que en el caso de autos, la litisconsorte ofrece como medio de prueba una declaración testimonial con la finalidad de acreditar que los demandados son copropietarios del inmueble sub-litis y antes eran inquilinos conforme a contrato de arrendamiento; en ese sentido de ello podemos advertir que efectivamente dicha medio de prueba no resulta idóneo, ni conducente para acreditar la copropiedad o estado de inquilino de los demandados respecto del bien sub-litis, toda vez que ello se acreditara únicamente con los respectivos documentos que otorguen dichas condiciones, no siendo posible acreditar las mismas con una declaración testimonial; por lo tanto se advierte que la resolución emitida por el Juez de origen resulta debida, deviniendo en infundados los argumentos apelación por carecer de sustento táctico y legal que los ampare.

▪ **Decisión:**

Razones por las que: CONFIRMARON la Resolución N° 10, de fecha cinco de julio del dos mil dos mil dieciséis que obra en folios ciento cincuenta y uno, en el extremo que resuelve rechazar el ofrecimiento del medio probatorio consistente en la declaración testimonial por impertinente; y, los devolvieron; en los seguidos por Héctor Quispe Ríos en contra de Víctor Raúl Espinoza Calderón y otra sobre desalojo por ocupación precaria. Tómesese razón y hágase saber. Juez Superior ponente: Señor Carreón Romero.

D) CAUSA N° 00440-2015-00410-JM-CI-01 – SENTENCIA DE VISTA N° 56-2018 (Res. 22 del 15.01.2018)

De fecha 15 de Enero del 2018 la corte superior de Justicia de Arequipa a través de la Primera Sala Civil en audiencia pública absolvieron la apelación interpuesta en contra de la Resolución Numero 42-2017 de fecha 26 de junio de 2016, en el que se pronunciaron y Revocaron la sentencia señalada y reformulándola a la declaración de Fundada la pretensión de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por interpuesto por Héctor Quispe Ríos en contra de Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza.

▪ **Fundamentos principales:**

Pretensión de la Demanda

Dicho pronunciamiento fue en base a que la Primera Sala Civil señala que analizada la pretensión de la demanda, el demandante alega que los demandados vienen ocupando el predio de su propiedad ubicado en el Pueblo Tradicional Urbanización Mariano Melgar Manzana D-tres Sub Lote cuatro o también en Avenida Capitán Novoa número ciento siete de! distrito de Mariano Melgar inscrito en la Partida número PO6263040; por lo tanto queda desvirtuado que en el presente proceso se cuestione una ocupación del predio ubicado en el Sub Lote cuatro-A Manzana D-tres inscrito en la Partida Registral número P06263041; y si bien los demandados

han acreditado ser propietarios de dicho bien inmueble sin embargo ello no es materia de debate, pues no se está solicitando la desocupación de dicho bien al no ser de propiedad del demandante, como se ha detallado precedentemente, resultando errada la conclusión del Juez de origen al señalar que los demandados tienen la calidad de copropietarios respecto del bien inmueble inscrito en la Partida número P06263041, pues respecto de dicho bien el demandante no es copropietario y ello no es materia de análisis.

De la bien materia de desalojo

Así mismo la primera Sal Civil considera que, en lo que respecta a la ocupación precaria del bien materia de desalojo, de autos tenemos que, llevada a cabo lo diligencia de inspección judicial (fojas ciento doce)se verifica que al inmueble materia de desalojo se ingresó por la Calle Capitán Novoa número ciento siete, predio que corresponde al Sub Lote cuatro, habiéndose verificado en dicha diligencia que los ambientes materia de desalojo cuatro habitaciones, patio cocina y baño se encuentran ocupados por el demandado y sus hijas quienes son litisconsortes en el proceso; habiéndose dejado constancia de que el bien inspeccionado no tiene salida a la Avenida República. Por lo tanto de ello se puede advertir que el demandado viene ocupando los ambientes que forman parte de la propiedad del demandante; y si bien los demandados señalan que han adquirido derechos del hermano del demandante mediante la transferencia de acciones y

derechos hereditarios celebrado con fecha ocho de junio del dos mil trece; por el cual el señor Percy Quispe Ríos le transfiere a favor de los demandados el 25% de derechos y acciones que le corresponden, sin embargo conforme se ha señalado precedentemente dichos derechos son los que corresponden al Sub Lote cuatro-A, ya que a la celebración de dicho documento el demandante y su hermano ya habían efectuado la adjudicación de los bienes que tenían en copropiedad; por lo tanto con dicho documento no acredita que tenga algún derecho para poseer los ambientes que forman parte del Sub Lote cuatro, que son materia de desalojo. Además de ello cabe señalar que, si los demandados alegan que a la fecha de ocho de junio del dos mil trece (cuando celebran la transferencia de derechos a su favor) ya ostentaban derechos de propiedad sobre el bien que ocupan, no resulta coherente que los mismos hayan proseguido pagando la merced conductiva por dicho bien hasta el mes de junio del dos mil catorce, si los mismos ya serían propietarios; situación que solo evidencia que los demandados viene ocupando el bien de propiedad del demandante, el cual es distinto al que han adquirido del hermano del demandante, tal como se ha dejado establecido en la inspección judicial; deviniendo en infundados los argumentos de defensa de la parte demandada en dicho extremo.

Respecto a los contratos de alquiler

Debemos de señalar, que los demandados celebraron contratos de alquiler con el padre del demandante Pedro Quispe Guerola (fojas

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

inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.(...)".

Fundamentación final

En ese sentido, en atención a los argumentos expresados la sala aprecia que la demanda resulta fundada, toda vez que los demandados no han acreditado que tengan algún título vigente para poseer los ambientes materia de desalojo; advirtiéndose que la parte demandante ha tenido razones atendibles para iniciar la presente acción, siendo que la parte demandada conocía de la ocupación precaria que venía ejerciendo sobre bien ajeno, por lo que corresponde que la parte demandada asuma el pago de costas y costos.

▪ Decisión:

Razones por las que: REVOCARON la sentencia número cero cuarenta guiones dos mil diecisiete guion CI de fecha veintiséis de junio del dos mil dieciséis que obra de folios doscientos seis, que declaró infundada la pretensión de desalojo por ocupación precaria; reformándola, DECLARARON fundada la demanda interpuesta por Héctor Quispe Ríos en contra de Víctor Raúl Espinoza Calderón y otros sobre desalojo. DISPUSIERON que los demandados y litisconsortes restituyan a favor del demandante la posesión de cuatro

habitaciones, un patio, cocina y un baño, que forman parte del inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional Mariano Melgar calle Capitán Novoa número ciento siete del distrito de Mariano Melgar o también Manzana D-tres Sub Lote cuatro inscrito en la Partida número P06263040, en el plazo de seis días. Con costas y costos; y, los devolvieron.; en los seguidos por Héctor Quispe Ríos en contra de Víctor Raúl Espinoza Calderón y otra sobre desalojo por ocupación precaria. Juez Superior ponente: Señor Carreón Romero

5. RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR LA DEMANDADA

De fecha 20 de marzo de 2018 la parte demandada interpone recurso de casación en contra de la SENTENCIA DE VISTA N° 56-2018 de fecha 15 de enero del 2018 expedida por la Primera Sala Civil de Arequipa.

E) CASACION 1344-2018 – CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA

Fundamento Principal:

- El pleno casatorio señaló que respecto a la aplicación del artículo 1703 del Código Civil, se advierte de la sentencia impugnada que la Sala Superior no ha aplicado dicha norma, sino el Cuarto Pleno Casatorio Civil que en el numeral 5.2 establece que: "Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto

por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato (...)", ello en virtud a que los recurrentes para justificar su posesión han señalado que ingresaron al bien mediante contrato de arrendamiento celebrado con el padre del demandante y que han continuado pagando la renta al demandante y a su hermano; siendo intrascendente si en la carta notarial que el accionante les dirigió y en la solicitud de conciliación se señala expresamente que se pone fin al arrendamiento, por cuanto el accionante ha expresado en esos documentos su deseo que se le restituya la posesión del área ocupada.

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

Decisión:

De fecha 19 de Enero de 2019, el recurso fue atendido pero este fue declarado: IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza (página doscientos noventa y siete), contra la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciocho (página

doscientos ochenta y dos); DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Héctor Quispe Ríos contra Víctor Raúl Espinoza Calderón y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.

3.1.2 PROBLEMAS DEL CASO

Falta de criterio razonable:

Se identificó que en la primera instancia existió falta de criterio razonable en la evaluación de los medios probatorios puesto que se identificó a los demandados como copropietario sin identificar plenamente que se trataba de dos inmuebles y que los porcentajes estaban divididos, ello acarrea que la controversia se alargue perjudicando a los propietarios respecto a la recuperación de la posesión de su bien.

3.1.3 RESULTADOS Y APORTES FUNDAMENTALES

Se ha podido identificar que en nuestro país existen muchos ocupantes precarios quienes justifican sus derechos de posesión precaria en un documento que ha fenecido, eso efectivamente contribuye a la ilegalidad de una posesión que con el tiempo puede ser reconocido y protegido en su derecho, quedando los propietarios desposeídos de su propio bien, es por ello que existen gran cantidad

de demandas de desalojo de ocupación precaria a fin de que los propietarios puedan hacer uso directo de su derecho real.

El aporte del presente análisis del expediente a la sociedad se basa implícitamente al conocimiento de cuando una persona tiene la condición de ocupante precario y cuando un propietario tiene la legitimidad para solicitar la ocupación precaria, así como tal conocimiento aporte en decisiones respecto a sus bienes inmuebles, así como el cuidado necesario para no caer en estas situaciones que acarrearán gastos y perjuicios a los propietarios.

IV. CAPITULO IV

CONCLUSIONES

4.1 HIPOTESIS

Se identificó que el órgano jurisdiccional determinó el desalojo de ocupante precario por fenecimiento de contrato de alquiler analizado en el Expediente 00440-2015, toda vez que los demandantes tenían un contrato de alquiler que ya había fenecido y que los mismos ya habían recibido una carta notarial para desalojar el bien que nos les correspondía.

4.2 CONCLUSION

Se concluye que el órgano jurisdiccional tiene muchas interpretaciones en base a los medios probatorios adjuntados en su despacho, es por ello que existen instancias a fin de que las partes puedan sentirse protegidos en su derecho, es así que se determinó que los demandados si tenían la calidad de ocupantes precarios porque el justo título había fenecido, asimismo no

quisieron conciliar con los titulares, finalmente resolviéndose a favor de los propietarios a fin de que puedan recuperar la posesión de su derecho real.

4.3 RECOMENDACIÓN

- a) Se recomienda que los propietarios deben de conocer a las personas a quienes les cederán sus derechos reales, a fin de evitar futuros problemas como la ocupación precaria aun con conocimiento de causa.
- b) Que el órgano jurisdiccional conozca todos los medios probatorios a fin de realizar una buena motivación en sus resoluciones donde no se perjudique ni al propietario ni a los posesionarios si fueran de buena fe o tenedores, del mismo modo a fin de que el caso no se dilate el tiempo para ambas partes del proceso.

CAPITULO V

APORTES

5.1 Aporte teórico

El tema es relevante teóricamente porque permite conocer como se viene tratando los temas de ocupación precaria y el desalo de las misma; mi investigación permitirá a que los legisladores además de la utilización de la normativa vigente, utilicen el criterio de la presente sentencia, donde para verificar un expediente y realizar el análisis ultrapetita tengan en cuenta la relación de las partes así como el todo de los medios probatorios y no solo parte de ello así como utilizar la presente sentencia para vincular futuras sentencias respecto al análisis de la congruencia.

5.2 Aporte social

El tema es relevante socialmente en la medida que permitirá que las poblaciones en general conozcan cuando tienen legitimidad para obrar cuando no fueron los que realizaron un contrato de alquiler y cuando el bien en disputa fue materia de herencia, asimismo conozcan como iniciar un desalojo y así recuperar su derecho que les corresponde ante la eminencia posesión de un ocupante precario.

5.3 Aporte metodológico

El aporte metodológico es el conocimiento del análisis de documentos que es la base del presente informe, la observación del mismo, que nos permitió identificar plenamente la Litis asimismo la solución a la Litis.

REFERENCIAS

- ALEXIA, L. (2017) “Fundamentos Jurídicos de la Usucapión”, Trabajo de Investigación de Pre grado, España, Universidad de La Laguna, 2017.
- AVILA, V. (2016) Ejercicio de la Prescripción Extintiva en vía de acción en las acciones personales, Tesis para optar el grado de maestra, Perú, Universidad Nacional de Trujillo, 2016.
- HERNÁNDEZ F. (2019) La Analogía en el Perú. [ubicado el 15 de setiembre de 2019].
Obtenido en: <http://freddyhernandezrengifo.blogspot.com/2010/01/fuentes-einterpretacion-en-el.html>.
- MORALES, A. (2019) La Usucapión, [ubicado el 27 de junio de 2019]. Obtenido en: <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6276>.

- LUCAS, A. (2016) “Posesión, detentación y tenencia La Posesión en el Código Civil de Cataluña”, Revista Critica del Derecho Inmobiliario. N° 757, marzo, 2015. 43.
- “Para la Corte Suprema la existencia de procesos judiciales hace que la posesión no sea pacífica”. En Dialogo con la Jurisprudencia, N° 217, octubre 2016.
- MÉNDEZ, J. (2017) La Adquisición de la Propiedad mediante la Posesión, Tesis para optar el Grado de Máster, España, Universidad de Alcalá, 2017.
- GOÑI, M. (2016) “La Posesión como base de la Usucapión Extraordinaria”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 757, 2016.
- TABOADA, M. (2019) La Interrupción de la Prescripción Extintiva provocada por actos del acreedor: su naturaleza, clases requisitos y problemas que plantea, [ubicado el 15 de julio de 2019]. Obtenido en: <http://ragjyl.gal/wp-content/uploads/2016/12/LA-INTERRUPCI0ON-DE-LAPRESCRIPCION.pdf>.