

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**EXPEDIENTE CIVIL N° 2007-307**

**DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**

**PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO**

**INTEGRANTE: CHARLIE ADLER MARIANO LARA**

**ASESOR: DRA. VERÓNICA ROCÍO CHÁVEZ DE LA PEÑA**

**LINEA DE INVESTIGACION DERECHO CIVIL**

**LIMA – PERU**

**OCTUBRE – 2020**

## **DEDICATORIA**

A todas las personas quienes guían mi camino hacia el éxito en especial a aquellos compartieron sus conocimientos y brindaron su apoyo.

## **AGRADECIMIENTO**

El presente trabajo agradezco a Dios por ser mi guía y acompañarme en el transcurso de mi vida, brindándome paciencia y sabiduría para culminar con éxito mis metas propuestas.

## RESUMEN

El documento presentado está referido al expediente civil N° 2007-307-JMW interpuesto ante el Juzgado Mixto de Wanchaq, sobre Desalojo seguido por Víctor Alarcón Torres contra su hijo Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca quien se encontraba ocupando el L.1, Mz. K, del Jirón Espinar de la Urbanización el Progreso, Distrito de Wanchaq, Cusco.

Es importante señalar que Víctor Alarcón Torres mantuvo una relación de hecho con doña Alejandrina Parisaca Mamani con quien procreó un hijo de nombre Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, pero también tenía una hija extramatrimonial llamada Olga Alarcón Romaña. Durante la vigencia de la convivencia adquirieron el inmueble en controversia, pero cuando decidieron poner fin a la unión de hecho, ambas partes de mutuo acuerdo decidieron adjudicarse los bienes adquiridos y específicamente respecto del bien inmueble acordaron que doña Alejandrina Parisaca tendría el derecho de usufructo sobre él pero del derecho de propiedad correspondía a sus hijos, según Escritura de División y Partición del 28 de setiembre de 1966, otorgada ante Notario Público de Cusco, Dr. Reynaldo Alviz.

El demandado por su parte ha sustentado que no es ocupante precario, pues de acuerdo a todos los medios de prueba presentados habría estado en legítima posesión del bien al haber pagado sido declarado socio por la Asociación Pro-Vivienda progreso, encontrarse al día en sus aportaciones, el impuesto predial y arbitrios, así como en los servicios de luz, agua que por cierto figuran a su nombre y finalmente por la escritura pública en la que la Asociación le adjudicó el bien en propiedad.

**PALABRAS CLAVES:** Desalojo, ocupante precario, demanda, proceso civil, Sentencia y Medios de Prueba.

## ABSTRACT

The document presented refers to civil file No. 2007-307-JMW filed before the Mixed Court of Wanchaq, on Eviction followed by Víctor Alarcón Torres against his son Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca who occupies L.1, Mz. K, from Jirón Espinar of the El Progreso Urbanization, Wanchaq District, Cusco.

It is important to note that Víctor Alarcón Torres had a de facto relationship with Ms. Alejandrina Parisaca Mamani with whom he had a son named Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, but he also had an extramarital daughter named Olga Alarcón Romaña. During the validity of the coexistence, they acquired the property in dispute, but when they decided to end the de facto union, both parties by mutual agreement decided to adjudicate the acquired assets and specifically with respect to the property, they agreed that Mrs. Alejandrina Parisaca should have the right of usufruct over it. but the property rights belonged to their children, according to the Deed of Division and Partition of September 28, 1966, granted before the Notary Public of Cusco, Dr. Reynaldo Alviz.

The defendant, for his part, has argued that he is not a precarious occupant, because according to all the means of proof they presented that they were in legitimate possession of the property, having paid, been declared a member by the Pro Housing Progress Association, being up to date in their contributions, property tax and excise duties, as well as electricity services, water which by the way appears in his name and finally by the public deed in which the Association awarded him the property.

**KEY WORDS:** Eviction, precarious occupant, lawsuit, civil process, Sentence and Evidence.

## TABLA DE CONTENIDOS

	Página
CARATULA	
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	v
TABLA DE CONTENIDOS.....	vi
INTRODUCCIÓN.....	vii
SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	8
SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA .....	9
FOTOCOPIA DE LOS PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS .....	11
SINTESIS DE LA AUDENCIA ÚNICA .....	34
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUZGADO MIXTO.....	35
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE VISTA .....	37
FOTOCOPIA DE LA RESOLUCIÓN DE SALA SUPREMA .....	39
JURISPRUDENCIA.....	42
DOCTRINA.....	44
SINTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	46
OPINIÓN ANALÍTICA .....	48
CONCLUSIONES.....	49
RECOMENDACIONES.....	50
REFERENCIAS.....	51

## INTRODUCCIÓN

El documento presentado está referido al expediente civil N° 2007-307-JMW interpuesto ante el Juzgado Mixto de Wanchaq, sobre Desalojo seguido por Víctor Alarcón Torres contra su hijo Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca quien se encontraba ocupando el L.1, Mz. K, del Jirón Espinar de la Urbanización el Progreso, Distrito de Wanchaq, Cusco.

Es importante señalar que Víctor Alarcón Torres mantuvo una relación de hecho con doña Alejandrina Parisaca Mamani con quien procreó un hijo de nombre Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, pero también tenía una hija extramatrimonial llamada Olga Alarcón Romaña. Durante la vigencia de la convivencia adquirieron el inmueble en controversia, pero cuando decidieron poner fin a la unión de hecho, ambas partes de mutuo acuerdo decidieron adjudicarse los bienes adquiridos y específicamente respecto del bien inmueble acordaron que doña Alejandrina Parisaca tendría el derecho de usufructo sobre él pero del derecho de propiedad correspondía a sus hijos, según Escritura de División y Partición del 28 de setiembre de 1966, otorgada ante Notario Público de Cusco, Dr. Reynaldo Alviz,.

No obstante ello, doña Alejandrina Parisaca Mamani y su hijo Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, al encontrarse en posesión del bien, efectuaron diversas gestiones con la Asociación Pro-vivienda Progreso, que figuraba como propietaria registral del fundo donde se estaban llevando a cabo las obras de habilitación urbana y se encontraba el lote 1 de la Manzana K, para que se les reconozca como asociados en el registro padrón de asociados, y para que en virtud a ello se le adjudicara el lote en mención, lo cual en efecto se hizo el 21 de mayo de 1984, mediante Instrumento de Aclaración, Declaración y Adjudicación.

Víctor Alarcón Torres logró que dicha adjudicación fuera declarada nula, al acreditar que él y doña Alejandrina Parisaca Mamani habían adquirido el bien durante su convivencia y posteriormente la Asociación Pro Vivienda Progreso adjudicó a su favor la propiedad del bien por Escritura del 27 de enero de 2007.

El demandado por su parte ha sustentado que no es ocupante precario, pues de acuerdo a todos los medios de prueba presentados habría estado en legítima posesión del bien al haber pagado sido declarado socio por la Asociación Pro Vivienda progreso, encontrarse al día en sus aportaciones, el impuesto predial y arbitrios, así como en los servicios de luz, agua que por cierto figuran a su nombre y finalmente por la escritura pública en la que la Asociación le adjudicó el bien en propiedad.

## **1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA**

### **PETITORIO**

Víctor Alarcón Torres recurrió al órgano jurisdiccional competente para demandar a Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, a fin de recuperar su posesión sobre el L.1, Mz.K del Jirón Espinar de la Urbanización Progreso, Distrito de Wanchaq, Cusco.

### **FUNDAMENTOS FÁCTICOS**

Víctor Alarcón Torres sustentó su pretensión alegando ser propietario del inmueble por Escritura del veintisiete de enero de dos mil siete, mediante la cual la Asociación Pro Vivienda El Progreso le adjudicó el terreno a su favor.

También refirió que en ese terreno mandó edificar una casa de un piso con paredes de adobe y techo de tejas, con todas sus instalaciones eléctricas, de agua potable, alcantarillado y otros servicios, del cual se ha posesionado de manera ilegítima el demandado utilizando para ello documentos apócrifos que fueron declarados nulos, con antelación, tanto en primera como en segunda instancia.

Por ello, el demandante argumentó que el demandado tenía la condición de precario y exigía su desalojo del bien de su propiedad, en el plazo más breve.

### **FUNDAMENTACIÓN JURIDICA**

Art. 911 del C.C. y 546, inciso 4 del C.P.C.

### **VIA PROCEDIMENTAL**

El proceso se tramitó en la vía sumarísima

### **MEDIOS PROBATORIOS**

- 1.- Copia de Escritura de Aclaración, Declaración y Adjudicación del 27 de enero de 2007.
- 2.- El mérito del expediente concluido seguido entre las partes sobre Nulidad de Acto Jurídico del Segundo Juzgado Civil de Cusco.
- 3.- Declaración de parte del demandado.

## **2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

El demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca actuó a través de su apoderada Madelayne Cabrera Quiñones, quien se encontraba premunida de las facultades de representación suficientes conforme al poder otorgado. Dicha apoderada en su escrito de contestación negó lo expuesto por el demandante y solicitó que su demanda sea declarada improcedente:

### **FUNDAMENTOS DE HECHO**

Señaló que el demandado no era precario, pues mediante división y partición celebrada entre Víctor Alarcón Torres y Alejandrina Parisaca Mamani ante el Notario Público de Cusco Reynaldo Alviz ambos lo transfirieron a favor de sus hijos, el ahora demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca y su hermana Olga Alarcón Romaña.

Además dijo que, con posterioridad a ello, la madre del demandado le transfirió la totalidad del bien a favor de su hijo Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca y a mérito de este acto fue empadronado como socio titular ante la Asociación Pro Vivienda Progreso aportando de su propio peculio las cuotas ordinarias y extraordinarias respectivas, así como los pagos para la instalación de la energía eléctrica, las construcciones levantadas en dicho terreno, etc..

Refirió que, el veintiuno de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, esta Asociación transfirió a favor del demandado la propiedad del terreno, con lo cual obtuvo la licencia de construcción para levantar cercos, puertas, ventanas y todos los servicios ya mencionados, encontrándose incluso al día en los pagos por impuesto predial ante la municipalidad correspondiente.

Manifestó también que, el demandante sobornó para lograr que otorguen la Escritura de Adjudicación a su favor y que respecto a ella, ya se había planteado ante otro Despacho la nulidad respectiva.

Finalmente, precisó que a pesar de haberse declarado la nulidad de dicha transferencia a favor del demandado mediante resolución judicial, la escritura de división y partición suscrita entre el demandante y su entonces conviviente se mantenía vigente y por tanto su representado (el demandado), no podía ser calificado como precario pues su derecho de posesión legítima se desprendía de dicho instrumento.

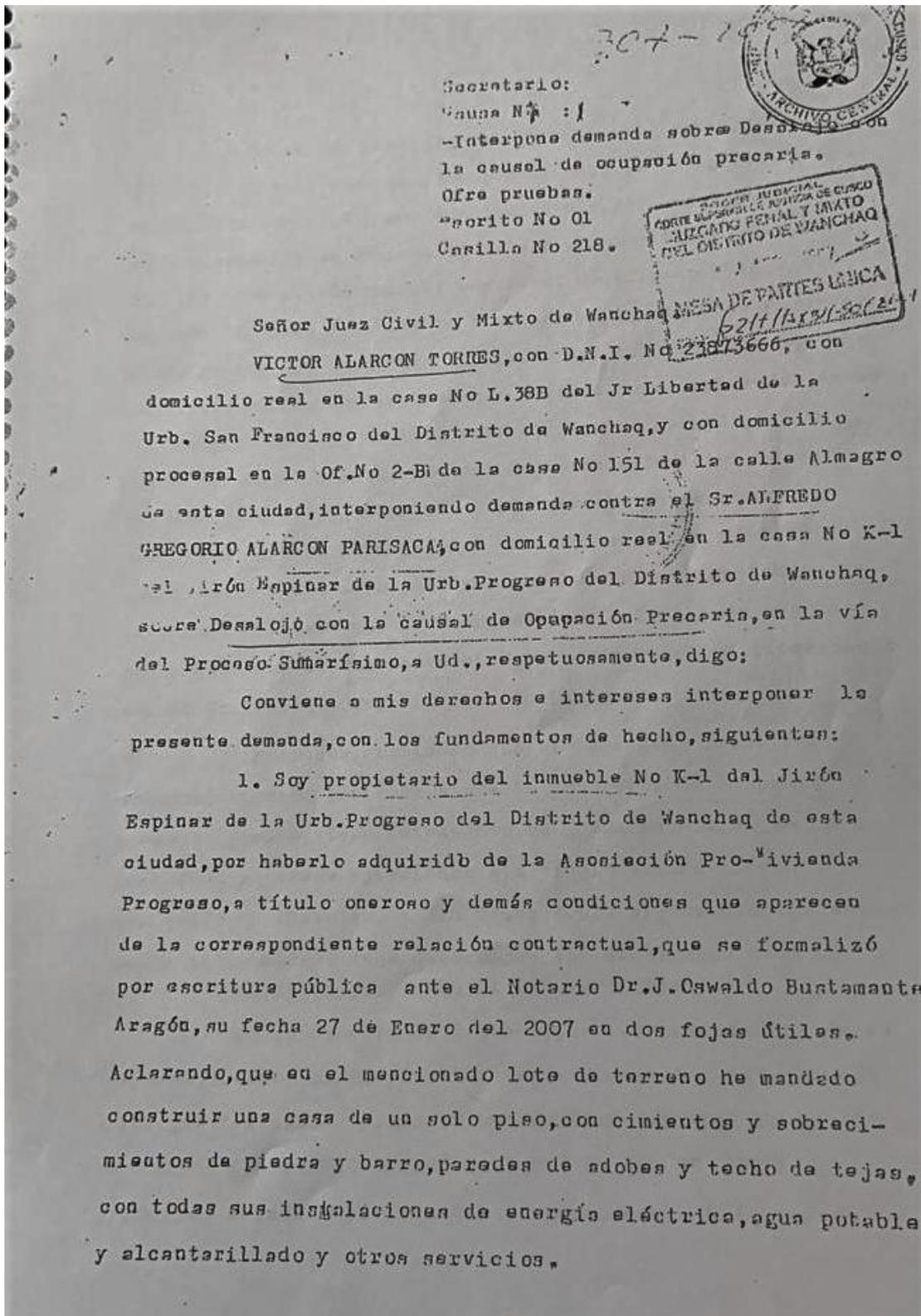
## **FUNDAMENTACIÓN JURIDICA**

Art. 923 del C.C y 70 de la Constitución.

## **MEDIOS PROBATORIOS**

- 1.- Declaración de parte del demandante.
- 2.- El testimonio de la División y Partición del 28 de setiembre de 1966.
- 3.- La Licencia de construcción emitida por la Municipalidad a favor del demandado.
- 4.- El dictamen N° 70-85 emitido por la Municipalidad Distrital de Wanchaq para la regularización de construcción efectuada por el poderdante.

### 3. FOTOCOPIA DE LOS PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS



- Dos -



2. Empero es el caso, que el demandado Sr. Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, inesperadamente se ha apoderado del mencionado inmueble y sus construcciones, por las vías de hecho, premunido de documentos falsos y apócrifos, razón por la cual, he interpuesto demanda contra el Sr. Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca y contra la Asociación Pro-Vivienda Progreso, sobre Nulidad de Escritura Pública y del Acto Jurídico que lo contiene, con los fundamentos que aparece de mi memorada demanda, su fecha 21 de Mayo de 1984, ante el Segundo Juzgado en lo Civil del Cusco y actuación del Secretario Judicial Dr. David Olivera Sarmiento, que ha terminado por sentencia, que ha declarado fundada la demanda y nula la escritura pública de compraventa y del acto jurídico que lo contiene; sentencia, que ha sido confirmada por la respetable Sala Civil; es más ha sido declarado improcedente el Recurso de Casación interpuesto por el Sr. Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca.

3. Entonces, considero que el demandado Sr. Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, tiene la condición de ocupante precario, porque viene detentando un inmueble que no es de su propiedad y viene ejerciendo sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, y sin pagar renta alguna. Consiguientemente el demandado debe desocupar la mencionada casa.

#### FUNDAMENTACION JURIDICA DEL PETITORIO.

Como fundamento de derecho, para la procedencia de la demanda, invoco la disposición legal siguiente: Art. 911 del C.C. que textualmente, dice: "LA POSESION PRECARIA ES LA QUE SE EJERCE SIN TITULO ALGUNO O CUANDO EL QUE SE TENIA HA FENECIDO; esclaredo por nuestra Jurisprudencia Práctica en

- Tres -

Por lo expuesto, pido a Ud. se sirva admitir  
declararla fundada oportunamente, con costas y costos.

OTROSI DIGO: VIA PROCEDIMENTAL.

El presente proceso debe seguirse de acuerdo con los  
mecanismos del Proceso Sumarísimo, de conformidad con el Art. 546  
del C.P.C. Inc. 4.

Pido a Ud. se sirva deferir como solicito.

MAS DIGO: PRUEBAS

Para probar los fundamentos de la demanda ofrezco las  
pruebas siguientes:

1. La declaración de parte del Sr. Alfredo Gregorio Alarcón  
Paricasa, quien le prestaré de acuerdo con el interrogatorio que  
acompañó.

2. El mérito del expediente fenecido, seguido entre las  
mismas partes sobre Nulidad de Escritura Pública y del Acto  
Jurídico que lo contiene ante el Segundo Juzgado en lo Civil del  
Cusco y actuación del Secretario Judicial Dr. David Olivera  
Samiento, debiendo de oficiarse al mencionado Juzgado para su  
remisión e incorporación al presente juicio. Para probar la exis-  
tencia del mencionado juicio presento los actuados judiciales  
correspondientes. Causa No 19999-0363.

3. Copia xerográfica, debidamente legalizada del testimo-  
nio de la escritura pública de solarización, declaración y adjudicación  
del lote de terreno urbano que otorga la Asociación Pro-Vivienda  
Progreso en favor del Sr. Víctor Alarcón Torres, su fecha 27 de  
Enero del 2007.

Por lo expuesto, pido a Ud. se sirva admitir las pruebas  
ofrecidas y ordenar su actuación, de acuerdo a ley.

-- Cuatro --



2DO MAS DIGO: ANEXOS

Como anexos de la demanda presento los documentos siguientes:

1. Copia xerográfica de mi D.N.I. debidamente legalizado por Notario Público.

2. Un interrogatorio para la declaración de parte del demandado, en un sobre debidamente cerrado.

3. Un recibo de la Tasa Judicial correspondiente, para la admisión y actuación de mis pruebas.

4. Copias simples de los instrumentos presentados.

5. Cédulas de Notificación Judicial.

Por lo expuesto, pido a Ud. se sirva deferir como solicito.

3ER MAS DIGO: Pido a Ud. se sirva habilitar lugar, día y hora para la notificación del demandado con la demanda y el auto admisorio correspondiente, de acuerdo a ley.

*Pedro Valcárcel*  
 PEDRO VALCÁRCEL GONZÁLEZ  
 ABOGADO  
 C.A.C. N° 143

Cusco, 17 de Agosto del 2007.  
*Victor Alan Corcuera*



*J. Oswaldo Bustamante Aragon*  
NOTARIO - ABOGADO



PAMPA DEL CASTILLO N° 460 - TELEFAX: 231665  
CUSCO - PERU

# TESTIMONIO

CERTIFICO  
Que esta reproducción guarda  
conformidad con el original  
CUSCO 28 AGO 2007



FOLIO : 563  
REGISTRO : 012  
BIENIO : 2007-2008

NUMERO: DOSCIENTOS TRECE (213)

ESCRITURA PUBLICA DE ACLARACION, DECLARACION Y ADJUDICACION DE UN LOTE DE TERRENO URBANO, QUE OTORGA: LA ASOCIACION PRO VIVIENDA PROGRESO; A FAVOR DE: VICTOR ALARCON TORRES Y VIRGINIA CESPEDES DE ALARCON, BAJO LOS TERMINOS DE LA MINUTA DESPUES INSERTA.

**I N T R O D U C C I O N:** EN LA CIUDAD DEL CUSCO, A LOS VEINTISIETE DIAS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL SIETE, ANTE MI: JORGE OSWALDO BUSTAMANTE ARAGON ABOGADO NOTARIO PUBLICO DEL CUSCO, COMPARECIERON EN MI OFICINA NOTARIAL SITO EN LA CALLE PAMPA DEL CASTILLO NUMERO CUATROCIENTOS SESENTA DE ESTA CIUDAD, LOS SEÑORES:

**JUAN ALBERTO SALAS RIVERA**, PERUANO, IDENTIFICADO CON DNI. N° 2881379, DE OCUPACION PROFESOR, ESTADO CIVIL CASADO, CON DOMICILIO EN LA URB. PROGRESO JR. LA CONVENCION 0-11, DISTRITO DE WANCHAO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO.

**ERNESTO AGUIRRE EUGUERA**, PERUANO, IDENTIFICADO CON DNI. N° 23877065, DE OCUPACION TECNICO ELECTRICISTA, ESTADO CIVIL CASADO, CON DOMICILIO EN LA URB. PROGRESO DE CANAS K-5, DISTRITO DE WANCHAO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO.

**GUIDO ALVAREZ JAUREGUI**, PERUANO, IDENTIFICADO CON DNI. N° 23868575, DE OCUPACION PROFESOR, ESTADO CIVIL CASADO, CON DOMICILIO EN LA URB. PROGRESO JR. PAUCARTAMBO 4, DISTRITO DE WANCHAO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO.

**VICTOR ALARCON TORRES**, PERUANO, IDENTIFICADO CON DNI. N° 23873666, DE OCUPACION MECANICO AUTOMOTRIZ, ESTADO CIVIL CASADO, CON DOMICILIO EN LA APV. PROGRESO K-1, PARTE BAJA DEL JR. ESPINAR, DISTRITO DE WANCHAO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO.

**VIRGINIA CESPEDES DE ALARCON**, PERUANA, IDENTIFICADA CON DNI. N° 23886178, DE OCUPACION SU CASA, ESTADO CIVIL CASADA, CON DOMICILIO EN LA APV. PROGRESO K-1, PARTE BAJA DEL JR. ESPINAR, DISTRITO DE WANCHAO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO.

HABILES PARA CELEBRAR TODA CLASE DE CONTRATOS VERSADOS EN EL IDIOMA CASTELLANO PROCEDEN LOS TRES PRIMEROS EN REPRESENTACION DE LA ASOCIACION PRO VIVIENDA PROGRESO Y LOS DOS ULTIMOS POR DERECHO PROPIO, CON CAPACIDAD, CONOCIMIENTO BASTANTE Y LIBERTAD COMPLETA DE QUE DOY FE; ASI COMO DE CONOCER A LOS COMPARECIENTES CON QUIENES PRACTIQUE LAS DILIGENCIAS PREVENIDAS EN LOS ARTICULOS 54 Y 55 DE LA LEY DEL NOTARIADO. QUIENES ME ENTREGARON UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA PARA QUE SU TENOR SE ELEVE A ESCRITURA PUBLICA LA MISMA QUE SE ARCHIVA EN SU LEGAJO CORRESPONDIENTE CON LA ANOTACION DE LEY; CUYA TRANSCRIPCION LITERAL ES COMO SIGUE:



CELEBRAMOS DE UNA PARTE LA ASOCIACION PRO - VIVIENDA PROGRESO CON PERSONERIA JURIDICA INSCRITA EN EL CORRESPONDIENTE REGISTRO DE ASOCIACIONES DE LOS REGISTROS PUBLICOS DEL CUSCO EN EL TOMO UNO, FOLIO CIENTO SESENTA Y SIETE. NUMERO LEGALMENTE REPRESENTADO POR EL SR. JUAN ALBERTO SALAS RIVERA CON DNI. Nº 23881379, COMO PRESIDENTE, SR. ERNESTO AGUIRRE ELGUERA CON DNI. Nº 23877065, COMO PRO-SECRETARIO, SR. GUIDO ALVAREZ JAUREGUI CON DNI. Nº 23868575 COMO TESORERO RESPECTIVAMENTE DE LA ASOCIACION PRO VIVIENDA PROGRESO QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "ASOCIACION". EN CALIDAD DE ADJUDICATARIO SR. VICTOR ALARCON TORRES CON DNI. Nº 23873666. CON DOMICILIO EN LA MANZANA "K" NUMERO 1 PARTE BAJA DEL JR. ESPINAR DE LA MENCIONADA ASOCIACION DEL DISTRITO DE WANCHAQ, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO Y QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA SOCIO EN CALIDAD DE ADJUDICATARIO EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: =====

PRIMERO.- ANTECEDENTES.- LA ASOCIACION PRO-VIVIENDA PROGRESO ES PROPIETARIA DEL EX-FUNDO LIRPUYPACCHA UBICADO EN EL DISTRITO DE WANCHAQ, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO POR HABER ADQUIRIDO DE SUS ANTERIORES PROPIETARIOS A TITULO DE COMPRA VENTA MARIA ANGELICA FLORES, FELIX LONCONI LAVILLA Y ESPOSA JUANA HUAMAN DE LONCONI, JOSE MANUEL FLORES OLAZO, JESUS NAVARRO Y OTROS POR SENDAS ESCRITURAS PUBLICAS CELEBRADAS ANTE LA NOTARIA PUBLICA DEL DR. NESTOR AVENDANO GARCIA Y LAS MISMAS QUE SE HALLAN INSCRITAS EN EL TOMO UNO, FOLIO 26, TOMO 73 NUMERO 757 Y TOMO 127, FOLIO 302, ASIENDO 23 DEL TOMO 252, FOLIO 9 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LOS REGISTROS PUBLICOS DEL CUSCO. =====

SEGUNDO.- LA ASOCIACION EN SU CONDICION DE PROPIETARIA TRAMITO ANTE LA DIRECCION REGIONAL DE VIVIENDA LA HABILITACION URBANA CON FNES DE VIVIENDA Y PREVIO LOS TRAMITES TECNICOS REGLAMENTARIOS QUE ESTABLECE EL D.S. Nº 063-70-VE DEL REGLAMENTO NACIONAL DE LA CONSTRUCCION HA OBTENIDO LA RESOLUCION DIRECTORAL Nº 063-83-DRV DE FECHA 07 DE FEBRERO DE 1983 QUE AUTORIZA LAS OBRAS DE HABILITACION URBANA DE LA URBANIZACION PROGRESO Y SU INSCRIPCION EN LOS REGISTROS PUBLICOS DEL CUSCO. =====

TERCERO.- DE LA ADJUDICACION.- TENIENDO EN CUENTA QUE LOS SOCIOS HAN CUMPLIDO CON APORTAR DINERO DE SU PECULIO PARA ADQUIRIR EL LOTE DE TERRENO QUE ES MATERIA DEL PRESENTE ACTO JURIDICO Y ESTANDO AL DIA CON SUS OBLIGACIONES FRENTE A LA ASOCIACION Y REUNIENDO TODOS LOS REQUISITOS MEDIANTE EL PRESENTE, LA ASOCIACION ADJUDICA EN PROPIEDAD EL LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NUMERO 1 DE LA MANZANA "K" PARTE BAJA DEL JR. ESPINAR DE LA ASOCIACION PRO VIVIENDA PROGRESO A FAVOR DEL SR. VICTOR ALARCON TORRES, QUIEN A LA FECHA VIENE EJERCIENDO LA POSESION Y LOS DERECHOS REALES INHERENTES A LA PROPIEDAD QUE SON EL JUS POSSIDENDI, JUS UTENDI, JUS FRUENDI, JUS ABUTENDI Y EL JUS VINDICANDI, SOBRE EL LOTE ADJUDICADO COMO UN PODER JURIDICO, TAL COMO CONSAGRA LA NORMA SUSTANTIVA CIVIL VIGENTE EN SU ARTICULO Nº 923 Y DEMAS DISPOSICIONES DEL DERECHO POSITIVO. =====

CUARTO.- DE LOS LINDEROS, AREA Y PERIMETRO.- EL LOTE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO SE HALLA UBICADO EN LA URBANIZACION PROGRESO Y ESTA SIGNADO CON EL NUMERO 01 MANZANA "K" PARTE BAJA TIENE COMO LINDEROS: POR SECTOR FACHADA CON EL JIRON ESPINAR CON DIEZ (10) ML; POR EL FONDO CON EL LOTE K-8 DE PROPIEDAD DE FACUNDA LLAMOCCHIMA, CON DIEZ (10) ML; CON EL LADO DERECHO CON EL LOTE K-10 DE PROPIEDAD DE EUSEBIO ARROYO CARREÑO CON 16 ML; Y POR EL LADO IZQUIERDO CON EL LOTE DE TERRENO K-2 DE PROPIEDAD DE LA SRA. CONSUELO PAREDES BELGADO CON 16 ML, CON UN PERIMETRO DE 52 ML., PREDIOS Y AVENIDAS =====



MANCHAQ, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO, LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE TIENE UN TOTAL DE 160 M2. Y UN PERIMETRO TOTAL DE 52 ML.

QUINTO.- DEL PRECIO.- EL LOTE DE TERRENO ADJUDICADO TIENE COMO PRECIO QUE VENDIO LA ASOCIACION LA SUMA DE S/. 6.100.00 (SEIS MIL CIEN NUEVOS SOLES), DINERO QUE FUE CANCELADO EN SU TOTALIDAD EN MONEDA NACIONAL Y CORRIENTE EN SU RESPECTIVA OPORTUNIDAD Y A ENTERA SATISFACCION DE LA ASOCIACION PRO-VIVIENDA PROGRESO. EL PRECIO DEL TERRENO ACTUAL SEGUN ULTIMO PAGO DE AUTOAVALUO A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANCHAQ ES DE S/. 43.40 NUEVOS SOLES.

SEXTO.- LOS SOCIOS QUEDAN OBLIGADOS A CUMPLIR TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES Y APORTAR PROPORCIONALMENTE PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE HABILITACION URBANA Y RESPETAR LAS AREAS DE INTANGIBILIDAD, EQUIPAMIENTO Y RECREACIONALES PUDIENDO EJERCER DENTRO DE SUS DERECHOS TODAS LAS FACULTADES QUE COMO POSEEDORAS Y PROPIETARIOS LOS HABILITA.

OCTAVO.- AMBAS PARTES ACEPTAMOS PLENAMENTE TODOS LOS TERMINOS REFERIDOS, AL PRESENTE ACTO JURIDICO Y NOS COMPROMETEMOS A CUMPLIR TODOS SUS EXTREMOS, RATIFICANDO QUE EN LA PRESENTE NO HA MEDIADO DOLO, ENGAÑO, FRAUDE NI OTRO VICIO DE VOLUNTAD QUE PUEDA INVALIDARLE.

UD. SEÑOR NOTARIO SE LE SERVIRA AGREGAR LAS DEMAS CLAUSULAS DE LEY, CUIDANDO GIRAR LAS PARTES DE LOS REGISTROS PUBLICOS DEL CUSCO PARA SU CORRESPONDIENTE INSCRIPCION FIRMADOS: PEDRO VALDARCEL GAMARRA.- ABOGADO, CAC. N° 143.- FIRMAS Y SELLOS DE LOS SRES. JUAN ALBERTO SALAS RIVERA, ERNESTO AGUIRRE EL GUERA, GUIDO ALVAREZ JAUREGUI, FIRMA DE LOS SRES. VICTOR ALARCON TORRES, VIRGINIA CESPEDES DE ALARCON.

CONSTANCIA NOTARIAL.- DE CONFORMIDAD CON LA LEY NRO. 28194, ARTICULO 79.1.A, SE DEJA CONSTANCIA QUE NO SE EXHIBIO NINGUN MEDIO DEL PAGO CONFORME DETERMINA ESTA LEY.

CUSCO, 27 DE ENERO DEL DOS MIL SIETE.- SE LEVESE A ESCRITURA PUBLICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY N° 27943 MODIFICATORIA DEL ART. 25 DE LA LEY NRO. 27616, SELLO Y FIRMA DEL DR. J. OSWALDO BUSTAMANTE ARAGON ABOGADO NOTARIO DEL CUSCO PERU.-

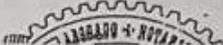
CONCLUSION.- FORMALIZADO EL INSTRUMENTO PUBLICO INSTRUI A LOS COMPARECENTES DE SU OBJETO Y CONTENIDO POR LA LECTURA QUE LES HICE DE TODO SU CONTENIDO DESPUES DE RATIFICARSE Y DAR SU CONFORMIDAD PROCEDIERON A FIRMAR E IMPRIMIR SUS HUELLAS DACTILARES DEL INDICE Y DERECHO POR ANTE MI, DE TODO LO QUE DOY FE, EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO SE INICIA EN LA FOJA SERIE N° 563, T N° 010281, CONCLUYE EN LA FOJA-SERIE N° 565, T N° 010281, DOY FE EN LA PRESENTE ESCRITURA SE TERMINO DE SUSCRIBIR CON TODOS LOS CONTRATANTES Y CON LA INTERVENCION DEL SR. NOTARIO HOY TREINTA DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE, DOY FE, SIGUEN FIRMAS Y SELLOS DE LOS SRES. JUAN ALBERTO SALAS RIVERA, ERNESTO AGUIRRE EL GUERA, GUIDO ALVAREZ JAUREGUI, FIRMAS Y HUELLAS DACTILARES DE LOS SRES. VICTOR ALARCON TORRES, VIRGINIA CESPEDES DE ALARCON, FIRMA Y SELLO DEL DR. JORGE OSWALDO BUSTAMANTE ARAGON, ABOGADO NOTARIO.

CONCUERDA

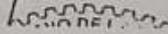
ESTE TRASLADO CON LA ESCRITURA MATRIZ DE SU REFERENCIA, CUYA CONFRONTACION SE HA PRACTICADO CONFORME A LEY, DE QUE DOY FE, EXPIDO A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA EN ESTE PRIMER

TESTIMONIO: EN LA CIUDAD DEL CUSCO A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL SIETE.

Notaria Avellanu



Handwritten signature or mark.



301-2007 499

SENTENCIA NO.- -2002.-  
EXPEDIENTE CIVIL No. 1999-0383-0-1001-JR-CI-02.-

Demandante : Víctor Alarcón Torres  
Demandado : Asociación Pro Vivienda Progreso y otros  
Pretensión : Nulidad de Asiento Registral y otro  
Proceso : De Conocimiento  
Juez : Dra. Dafne Dana Barra Pineda  
Especialista Legal : Mario Rafael Ramos Béjar  
Juzgado : Segundo Juzgado Civil



La sede del Archivo Central es el ...  
Juzgado del Cusco Madre de Dios y Colabamba  
ESTIPULAN que se presente copia fehaciente  
copie fiel de su original.

Cusco, dieciséis de agosto del  
año dos mil dos.-

17. SET. 2008

RESOLUCION NUMERO 32-2002.-

Dra. Marliza ...  
Jefe del Archivo Central

VISTOS; los autos que anteceden en el que a fojas veinticinco corre la demanda interpuesta por Víctor Alarcón Torres sobre Nulidad de Escritura Pública y del acta judicial del documento que se contiene de fecha veintinueve de mayo de mil novecientos ochenticuatro y la cancelación del asiento de inscripción ficha cinco mil novecientos veintitrés rubro uno a, uno b, uno c del libro de propiedad de los Registros Públicos del Cusco, y la dirige en contra de la Asociación Pro-Vivienda Progreso en su representación Isaac González Alosilla, a los señores Samuel Huamán Peláez, Leonidas Farfán Acostupa, Abel Castro Lazo, y Oswaldo Béjar Rosas ex directivos de la Asociación Pro Vivienda Progreso y en contra de Alfredo Alarcón Parisaca; fundamenta su demanda en que en el año de mil novecientos sesentinueve ha adquirido un lote de terreno en la Asociación Pro vivienda Progreso de ciento sesenta metros cuadrados signado con el número K uno del Jirón Espinar habiendo cancelado la suma de treinta mil nuevos soles, que el recurrente como socio fundador ha posesionado su lote desde mil novecientos sesentinueve y cumplido con las obligaciones y los requisitos exigidas por la Asociación y participado en faenas, en general ha apoyado a la Asociación en todo; que como fruto de sus relaciones convivenciales con Alejandrina Parisaca Mamani ha procreado a su hijo Alfredo Alarcón Parisaca y de otras relaciones convivenciales tiene a su hija Olga Alarcón; que ha sido empadronado como único titular del lote de terreno en el padrón de socios y sorprendentemente su hijo el demandado Alfredo Alarcón conjunta con su madre Alejandrina Parisaca (ya fallecida) hayan sido beneficiados con la titularidad del lote de terreno mediante la escritura pública de aclaración, declaración y adjudicación del lote de terreno que otorga la Asociación Pro vivienda Progreso; que ha encontrado en el libro de Padrón de socios otra ficha de empadronamiento a favor de Alfredo Alarcón y su señora madre Alejandrina Parisaca con el número ciento ochentiocho,

existiendo un único titular y más aún si el señor Alfredo Alarcón es su hijo y el recurrente en el primer padrón de socios verdadero en observaciones transfirió el terreno a sus hijos Alfredo Alarcón y Olga Alarcón; que actualmente se dedica a su actividad de mecánico, y por eso siempre ha estado ausente de ésta ciudad, es anciano y la única persona que está a su cuidado es Olga Alarcón quien también debe ser beneficiaria del lote de terreno de su propiedad; máxime que ha celebrado que en el año de mil novecientos sesentiséis ha celebrado documento privado de división y partición extrajudicial entre la madre de su hijo Alejandrina Parisaca Mamani y el recurrente entre ellos el lote de terreno de la Urbanización Progreso y haciendo un paréntesis dicen sólo en usufructo puesto que estos bienes son para sus hijos Alfredo Alarcón Parisaca y Olga Alarcón Romaña; que en el documento de adjudicación del lote de terreno a favor de Alfredo Alarcón Parisaca manifiesta en el rubro segundo que el socio ha cumplido con aportar dineros de su peculio para adquirir el lote de terreno; siendo falsa ésta versión, por cuanto Alfredo Alarcón era estudiante y a la fecha ni siquiera tiene trabajo.- Fundamenta jurídicamente su demanda en lo dispuesto por el artículo 2 inciso 20 de la Constitución; artículos V, VI, VII, VIII del título preliminar, 219, 220 del Código Civil.- Admitida a fojas treintuno.- Emplazamientos a fojas cuarentisiete, cuarentiocho; sesentidós a sesentiocho.- A fojas setentuno corre el auto de REBELDIA de Alfredo Alarcón Parisaca.- A fojas noventa y cuatro corre el ALLANAMIENTO a la demanda por parte de Isaac Gonzáles Alósilla que se declara IMPROCEDENTE.- A fojas ciento veintiséis corre el escrito de contestación a la demanda por parte de Abel Castro Loza contradiciéndola en todas sus partes.- A fojas ciento cuarentiuno corre el auto de REBELDIA de los demandados Alfredo Alarcón Parisaca, Oswaldo Béjar Rozas, Leonidas Farfán Accostupa, Samuel Huamán Pelaéz e Isaac Gonzáles Alósilla.- A fojas ciento sesentiocho corre el admisorio de la DENUNCIA CIVIL en contra de Alejandrina Parisaca Mamani que se declara NULA a fojas ciento ochentidós.- A fojas doscientos cuarentidós corre la absolución de la demanda por el Sucesor Procesal de Alejandrina Parisaca Mamani.- A fojas trescientos treintiséis corre el Acta de Audiencia de Conciliación.- A fojas trescientos sesenticinco corre el Acta de Audiencia de Pruebas, continuada a fojas trescientos noventa y cuatro y cuatrocientos catorce.- A fojas cuatrocientos veinticinco, cuatrocientos treintitres corren los ALEGATOS escritos.- A fojas cuatrocientos noventa y cinco corre el auto de avocamiento disponiéndose que los de la materia se pongan en mesa para los fines de dictarse sentencia.- Siendo su estado debe prolarse la sentencia correspondiente, y; **CONSIDERANDO: PRIMERO.**- Que el artículo 219 del Código Civil establece las causas genéricas de nulidad del acto jurídico; y en concordancia con el artículo 220 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público o pueda ser



En fecho del Archivo General de la  
 Justicia del Desco Madre de Dios  
 CERTIFICA Que la presente copia  
 copia fiel de su original

17 SET. 2001

*[Firma]*  
 Dra. Mariluz P. Puma  
 Jefa del Archivo CAS





do Alarcón Parisaca y su hermana Olga.- CUARTO.- Que, está probado que con posterioridad al Otorgamiento de la Escritura Pública de División y Partición de fojas nueve, la transferencia de dominio de lote subltis aprobado por la Junta Directiva de la Asociación demandada que corre a fojas trescientos noventiuno, *la Asociación demanda Pro Vivienda "Progreso" otorga la Escritura Pública de Aclaración, declaración y adjudicación de Lote de terreno urbano número uno manzana K, de fecha veintiuno de mayo de mil novecientos novecicuatro (21.05.84), corriente a fojas cuatro, a favor de los demandados Alfredo Alarcón Parisaca y Alejandrina Parisaca Mamani. CONCLUYENDOSE* que el acto jurídico de ADJUDICACION DE PROPIEDAD del Lote subltis, adolece de causal de nulidad por cuanto según la doctrina moderna la estructura del acto jurídico está conformada por los elementos, presupuestos y requisitos, y *en el caso de autos hay ausencia del OBJETO (Lote) que es presupuesto del acto jurídico por ser necesario para la formación del acto jurídico, no preexistía al acto jurídico materia de nulidad, por cuanto ya había sido objeto de transferencia de dominio de sus titulares originarios a favor de sus hijos en mérito a una escritura pública de división y partición, haciendo que el objeto sea jurídicamente imposible, causal de nulidad prevista en el artículo 219 inciso tres del Código Civil, que es implícante con la posibilidad jurídica del objeto que constituye uno de los requisitos de la estructura del acto jurídico, por lo que la demanda debe ser amparada. QUINTO.-* De aparece de autos que se integró a la relación jurídica procesal a la sucesión de la señora Alejandrina Parisaca Mamani, conforme lo dispuso la Superior Sala Civil a fojas trescientos siete, habiéndose omitido expedir la resolución que acredita al demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca como sucesor procesal, que debe ser objeto de pronunciamiento dado que se le admitió a fojas doscientos cuarentinueve la absolución en tal condición en mérito a la sentencia de sucesión Instestada de fojas ciento ochentinueve. Por estas consideraciones Administrando Justicia a Nombre de la Nación y de la jurisdicción que ejerzo, FALLO: 1.- Declarando FUNDADA la demanda de fojas veinticinco interpuesta por Víctor Alarcón Torres sobre Nulidad de Escritura Pública y del acto jurídico del documento que lo contiene, en contra de la Asociación Pro-Vivienda Progreso en su representación Isaac González Alosilla y en contra de Samuel Huamán Peláez, Leonidas Farfán Acostupa, Abel Castro Lazo, y Oswaldo Béjar Rosas ex directivos de la Asociación Pro Vivienda Progreso, y en contra de Alfredo Alarcón Parisaca y de la sucesión procesal de Alejandrina Parisaca Mamani; *en consecuencia se declara NULO el acto jurídico de adjudicación del lote de terreno número uno de la manzana K - parte baja de la Urbanización PROGRESO, distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco, contenido en la Escritura Pública de Aclaración, declaración y Adjudicación de Lote de terreno urbano*

17 SET. 2008

*Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca*



otorgada por la Asociación Pro Vivienda Progreso, de fecha veintiuno de mayo de mil novecientos ochenticuatro, corriente a fojas cuatro, con cuyo objeto Oficiése a la Notaria de Celso L. Fernández donde se otorgó anexando copia de la presente resolución para su anotación marginal en el Protocolo de Escrituras Públicas y a la Oficina Registral de ésta ciudad para la cancelación de la inscripción, una vez que quede consentida o ejecutoriada la presente resolución.- 2.- ACLARESE que el nombre correcto del codemandado Alfredo Alarcón Parisaca es ALFREDO GREGORIO ALARCON PARISACA.- 3.- TENGASE como SUCESOR PROCESAL de doña Alejandrina Parisaca Mamani al codemandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca.- Con costas y costos.- Así lo pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi despacho.- T.R.Y.H.S.-

~~Corte Superior de Justicia del Cusco~~

Dafné Dana Barra Pineda  
 Jefe del Segundo Juzgado Civil  
 Módulo Corporativo Civil - Laberaj

~~Corte Superior de Justicia - Cusco~~

~~Módulo Corporativo Civil - Laberaj~~

la Sala del Archivo Central de ...  
 Juzgado del Cusco Madre de Dios y Calabamba  
 CERTIFICA Que la presente copia fotostática es  
 copia fiel de su original.

17 SET. 2008

Jra. Mariluz Córdova Aragón  
 Jefe del Archivo Central

Expediente N° : 2007-00507JMW  
 Demandante : Víctor Alarcón Torres.  
 Demandado : Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca.  
 Materia : Desalojo.  
 Secretaria : Dra. Carmen Sansotta Tapia.



### SENTENCIA

Resolución N° 20

Wanchaq, diecinueve de enero  
 del dos mil nueve.

**VISTOS:** Víctor Alarcón Torres interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, solicitando la desocupación del inmueble K-1 del Jirón Espinar de la Urbanización Progreso del distrito de Wanchaq, con los siguientes fundamentos:

1. Que es propietario del inmueble K-1 del Jirón Espinar de la Urbanización Progreso del distrito de Wanchaq de la ciudad del Cusco, por haberlo adquirido de la Asociación Pro-Vivienda Progreso a título oneroso y demás condiciones que aparecen de la correspondiente relación contractual, que se formalizó por escritura pública ante Notario Público Dr. Oswaldo Bustamante Aragón su fecha veintisiete de enero del dos mil siete.
2. En el indicado terreno ha hecho construir una vivienda de una sola planta, con cimientos y sobrecimientos de piedra y barro, paredes de adobe y techo de teja con sus correspondientes instalaciones de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado.
3. El demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, se ha apoderado del indicado inmueble y sus construcciones por la vía de los hechos, con documentación falsa y apócrifa, hecho que ha motivado que el actor haya instado una demanda contra el demandado y la Asociación Pro-Vivienda Progreso sobre nulidad de escritura pública y del acto jurídico que lo contiene, tramitándose el proceso en el Segundo Juzgado Civil del Cusco, bajo la actuación del secretario judicial David Oivera Sarmiento, que ha terminado por sentencia que ha declarado fundada la demanda y nula la escritura pública de compra venta y del acto jurídico que lo contiene, sentencia que ha sido confirmada por la superior Sala Civil, declarándose improcedente el recurso de casación interpuesto por el demandado.
4. El demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, tiene la condición de ocupante precario, pues, viene ocupando el inmueble sin ningún derecho y sin título alguno, y el que tenía ha fenecido, en consecuencia debe desocupar el inmueble.

El demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca representado por Madelayne Cabrera Quiñones, ha contestado la demanda en los siguientes términos:

1. Que por escritura pública de división y partición extrajudicial celebrado entre los concubinos Víctor Alarcón Torres y Alejandrina Parisaca Mamani el

veintiocho de septiembre de mil novecientos sesenta y seis ante Notario Público Reynaldo Alviz Montañez establecieron que el predio materia de litis se transfería a su poder en su calidad de hijo de Alejandrina Parisaca Mamani y de Olga Alarcón Romaña en calidad de hija del referido actor.

2. Que por la transferencia referida la Asociación Pro-Vivienda Progreso lo ha considerado como socio; además de haber pagado cuotas ordinarias y extraordinarias, cuotas para la instalación de agua potable, energía eléctrica y otros servicios razón por la que no tiene la condición de precario, pues, la Asociación de Vivienda Progreso le ha transferido la propiedad del inmueble materia de litis el 21 de mayo de 1984 ante Notario Público Celso Fernández Puente de la Vega y con la correspondiente licencia de construcción edificó las viviendas que existen en el lote de terreno, ha pagado agua, desagüe y otros servicios incluyendo el impuesto predial no empresarial, y que la sentencia dictada en el proceso 99-0363 no ha tomado en cuenta la escritura pública de división y partición extrajudicial antes referido.

Durante el proceso se ha verificado la audiencia única el diecinueve de junio del dos mil ocho continuada el tres de septiembre del dos mil ocho respectivamente, donde las partes y sus apoderados han ofrecido sus medios probatorios así como los han actuado siendo el estado del proceso el de dictarse sentencia y

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** La restitución de un predio por el desalojo pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, pudiendo ser demandados el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quién se le es exigible la restitución, conforme lo establecen los artículos quinientos ochenta y cinco y quinientos ochenta y seis del Código Procesal Civil. En el caso de autos, con las copias certificadas de los actuados judiciales que corren de fojas ciento noventa y siete a doscientos nueve y el testimonio de la escritura pública de aclaración, declaración y adjudicación de lote de terreno urbano otorgado por la Asociación Pro-Vivienda Progreso a favor de Víctor Alarcón Torres, éste ha acreditado ser propietario del inmueble K-1 del Jirón Espinar de la Urbanización Progreso del distrito de Wanchaq de la ciudad del Cusco, por tanto, con legitimidad para obrar e instar la demanda de desalojo.

**SEGUNDO:** La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, conforme se establece en el artículo novecientos once del Código Civil. La precariedad se determina por la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien, por lo que, el actor a quién le corresponde la carga de la prueba de conformidad con lo establecido por el artículo 196° del Código Procesal Civil, ha acreditado la condición de precario del demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca; en efecto, el actor quién resulta siendo progenitor del demandado ha llegado a acreditar que como fruto de sus relaciones convivenciales con Alejandrina Parisaca Mamani ha procreado a su hijo Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca y de otra relación convivencial ha procreado a su hija Olga Alarcón Romaña, quienes ha obtenido de la Asociación Pro Vivienda Progreso una escritura pública de adjudicación, sobre una anterior en beneficio de su padre el actor, quién mediante sentencia de



JUZGADO EN LO CIVIL  
Cuarto Juicio de la Sala I  
PROCESO 99-0363

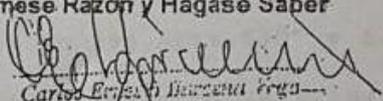
Ho  
Oscuro  
Luz

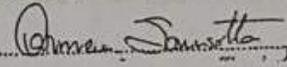


primera instancia confirmada por el superior en el proceso 99-0363 y denegatoria del recurso de casación ha demostrado meridianamente que el inmueble K-1 de la Urbanización Progreso es de su única y exclusiva propiedad, teniendo como consecuencia de este hecho el demandado la condición de precario, teniendo la obligación de devolver el inmueble que indebidamente se encuentra ocupando.

**TERCERO:** Conforme se ha referido en el considerando precedente, los medios probatorios que en fotocopias legalizadas corren de fojas treinta y cinco a setenta y siete acompañadas por el demandado y referentes a la escritura pública de división y partición extrajudicial que celebran Víctor Alarcón Torres y Alejandrina Parisaca Mamani del veintiocho de septiembre de 1966, de la escritura de aclaración, declaración y adjudicación de lote de terreno otorgado por la Asociación Pro Vivienda Progreso a favor del referido demandado y de su madre Alejandrina Parisaca Mamani el veintiuno de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, de la certificación otorgada por la Junta Directiva de la Asociación Pro Vivienda Progreso a favor del demandado que corre a fojas cuarenta y tres y cuarenta y cuatro, y de los recibos por pago de servicios de energía eléctrica, agua potable, recibos de pago por cuotas de socio a nombre de Alejandrina Parisaca Mamani, establecen los siguientes hechos: a) El demandante Víctor Alarcón Torres y Alejandrina Parisaca Mamani dentro de convivencia han procreado al demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca b) Que el actor Víctor Alarcón Torres ha sido empadronado primigeniamente como socio de la Asociación Pro Vivienda Progreso habiéndosele adjudicado el lote K-1 de dicha Asociación c) Que la escritura pública de adjudicación de lote de terreno en propiedad a favor del demandado otorgado por la Asociación Pro Vivienda Progreso ha quedado anulada por sentencia expedida por la Sra. Jueza a cargo del Segundo Juzgado Civil del Cusco, sentencia que habiendo sido apelada ha sido confirmada por la Primera Sala Civil del Cusco, d) Que el instrumento público que acredita la propiedad del inmueble materia de litis a favor del actor es la escritura pública de aclaración, declaración y adjudicación de lote de terreno urbano otorgado por la Asociación Pro Vivienda Progreso a su favor e) Que por las razones indicadas la condición del demandado es de precario, hechos corroborados con las declaraciones judiciales tanto del actor como del demandado que obran a fojas ciento ochenta y cuatro y ciento ochenta y cinco, y en las que al contestar el demandado a la primera, segunda y tercera pregunta han corroborado las conclusiones a las que se ha arribado.

Por las consideraciones antes referidas, con criterio de conciencia y a nombre de la Nación **FALLO : DECLARANDO FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** de fojas doce a quince interpuesta por VICTOR ALARCON TORRES contra ALFREDO GREGORIO ALARCON PARISACA, en consecuencia, **ORDENO** que el demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca desocupe el inmueble materia de litis en el plazo de seis días contados a partir de la notificación de la presente resolución, bajo apercibimiento que de no hacerlo en el término concedido se procederá al lanzamiento de ley, con costas y costos procesales, consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución archívese definitivamente.- **Tómese Razón y Hágase Saber**

  
Carlos Enrique Narceña Fregu  
JUEFE (T)  
Corte Superior de Justicia de Cusco  
CALLE MANCHECO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE CUSCO  


Exp. N° 2007-00307-O-1017-JM-CI-1  
 Especialista legal: Abog. CARMEN SANSOTTA  
 CASILLA: 242.  
 Ref.

Interpono apelación contra sentencia.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DEL DISTRITO DE WANCHAS

MADLAYNE CABRERA QUIÑONES: En el proceso  
 seguido por Víctor Alarcon Torres, contra  
 mi poderdante ALFREDO GREGORIO ALARCON PA  
 RISACA, sobre DESALOJO, con respeto digo:

El 23 de enero del 2009, he sido notificada con la Resolu-  
 ción N° 20, que contiene la SENTENCIA dictada por su despa-  
 cho en fecha 19/01/2009, Considero ERRONEA como arbitraria  
 dicha resolución, por lo que contra ella INTERPONGO RECUR-  
 SO DE APELACION, expresando el error de hecho y derecho in-  
 currido en dicha resolución, así como la poca seriedad en  
 un debido análisis de las pruebas producidas, el agravio  
 causado y la pretensión impugnatoria, en efecto:

1.- FUNDAMENTOS QUE SUSTENTA EL ERROR DE HECHO Y DERECHO IN-  
 CURRIDO EN LA APELADA:

- 1.A.-Es muy lamentable que el Juzgado no haya estudiado es-  
 crupulosamente el proceso ni haya analizado DEBIDAMENTE  
 LAS PRUEBAS DOCUMENTALES PRODUCIDAS; su paralización ha  
 sido de manera manifiesta para favorecer a la parte acto-  
 ra SIN IMPORTARLE EL PRECARICATO consumado, en efecto.
- 1.B.-Su despacho en el Considerando "Primero" reproduce lo  
 establecido en los Arts. 585° y 586° del C.P.C. para lue-  
 go referirse al derecho de propiedad del actor sobre el

///...

-2-

22  
de  
de  
de

y actuados judiciales de Fs.197 y 209, que según el Juzgado de Legitimación para instar la demanda de desalojo que en autos no se cuestionó la falta de legitimación procesal, sino que sólo se contradujo sobre la INEXISTENCIA DE LA PRECARIEDAD.



- 1.C.-En el Considerando "Segundo" lo único correcto es el concepto reproducido sobre la precariedad a que se contrae el Art.911° del C.C., y lo analizado seguidamente RESULTA ERRONEA Y EQUIVOCADA por decir lo menos, por lo siguientes:
- A.-Por que es FALSO que Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca y Olga Alarcón Romaña, hayan obtenido de la APV. Progreso una escritura pública de adjudicación sobre una anterior en beneficio de su padre el actor, quien mediante sentencia de primer y segunda instancia se haya demostrado su derecho de propiedad exclusiva y como consecuencia la condición de precario del demandado, siendo inentellegible la última parte.
- B.-Lo cierto es que LA ESCRITURA PUBLICA TRASLATIVO DE DOMINIO otorgado por la APV.Progreso en fecha 21/05/1984, a favor de mi poderdante ALFREDO ALARCON PARISACA, fue declarado NULO, debido a la EXISTENCIA de la Escritura Pública de División y partición de fecha 28 de setiembre de 1966 del predio materia de desalojo, celebrado entre VICTOR ALARCON TORRES y ALEJANDRINA PARISACA MAMANI, en la que ambos establecieron que el predio MATERIA DE LITIS se transfería a favor del ahora demandado ALFREDO GREGORIO ALARCON PARI-

-3-

////...

*directo  
escritura*

C.-Ud. Sr. Juez de haberse dado la mínima molestia de dar lectura al contenido de los autos Judiciales que se hacen referencia en el Considerando "Segundo" estoy seguro que EL ANALISIS HUBIESE SIDO DISTINTO, y no erróneo como ininteligible. Por que la Escritura Pública de fecha 27 de enero del 2007, otorgada por la APV. Progreso a favor del demandante, CONTIENE LOS MISMOS VICIOS DE NULIDAD que se incurrieron en la Escritura Pública ANULADA que se otorgó en favor de mi poderdante.

POR LO TANTO Ud. señor Juez INCURRE EN GRAVISIMO ERROR al sostener que el demandado tiene la condición de OCUPANTE PRECARIO.

1.C.-En el Considerando "Tercero", Ud. señor Juez hace un análisis de todas las pruebas presentadas en documentos por las partes, pero CAUSA SUMA EXTRAÑEZA que habiendo mencionado a la Escritura Pública de División y partición extrajudicial del predio materia de litis celebrado por Víctor Alarcón Torres y Alejandrina Parisaca Mamani, en 28 de setiembre de 1966, así como el padron de socios, recibo de servicios de agua, energía eléctrica y otros, presentados por el demandado, no haya analizado QUE MI PODERDANTE OCUPA EL PREDIO MATERIA DE DESALOJO por el mérito de la Escritura pública de división y partición antes mencionado QUE DETERMINA EL DERECHO DE PROPIEDAD del lote sublitis, que tiene sobre el mismo mi poderdante ALFREDO GREGORIO ALARCON PARISACA, por decisión del ahora DEMANDANTE Y MI PROGENITORA,

-4-

///...

a cuyo mérito fue EMPADRONADO COMO SOCIO DE PROGRESO, Y MANDO EDIFICAR LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL LOTECK-1 del Jr.Espinar de la Urb. Progreso; de donde pretende SE DESALOJE.



Ud. señor Juez, tampoco ANALIZO DEBIDAMENTE LA DECLARACION PRESTADA por el demandante en la audiencia de fecha 3 de setiembre del 2008, de cuya respuesta a la primera pregunta EL ACTOR manifestó textualmente: "QUE ES CIERTA LA PREGUNTA y QUE EL DECLARANTE CELEBRÓ UNA ESCRITURA PUBLICA DE DIVISION Y PARTICION EXTRAJUDICIAL DEL INMUEBLE MATERIA DE LITIS CON ALEJANDRINA PARISACA MAMANI, quien fue su conviviente y tuvieron un hijo que es EL DEMANDANTE, Y SIENDO MENORES DE EDAD CONJUNTAMENTE QUE OLGA ALARCON ROMAÑA, LES DIO ESE INMUEBLE PARA QUE PUDIERAN VIVIR" ESA ESCRITURA PUBLICA de división y partición al que Ud. hizo mención señor Juez, NO HA SIDO ANALIZADO CON SERIEDAD. EN CONCORDANCIA CON LA DECLARACION DE PARTE DEL DEMANDANTE, por lo tanto causa suma extrañeza que de esta forma se administre justicia, con razón el maestro Eduardo Couture, tuvo razón al decir QUE LA JUSTICIA SE PONE EN GRAVE RIESGO POR FALTA DE PROBIDAD DE QUIEN LO ADMINISTRA.

1.D.-De todo el contexto de la parte considerativa, Ud. señor Juez en forma aislada A MI PODERDANTE LO CONSIDERA OCUPANTE PRECARIO, sólo por la existencia de la Escritura Pública de aclaración y declaración y adjudicación aparejada a la demanda, siendo FALSO que la corrobore las respuestas a

///...



2.- AGRAVIO CAUSADO CON LA SENTENCIA APELADA

Con la sentencia apelada, se ha causado agravio en derecho al debido proceso y derecho a la tutela jurídica efectiva, al no haber analizado EN FORMA IMPARCIAL LAS PRUEBAS ACTUADAS EN EL PROCESO, Y POR ELLO AL PRETENDER EL DESALOJO AL DEMANDADO QUE EJERCE LA POSESION DEL PRE-DIO SUB LITIS EN CALIDAD DE PROPIETARIO, dueño de las edificaciones existentes así como de los servicios de agua potable, energía eléctrica, desague y alcantarillado, también acreditados con documentos que soslayó su análisis.

3.- PRETENSION IMPUGNATORIA

PIDO que el Superior la DECLARE POR REVOCADA la sentencia apelada y recomponiendola DECLARE INFUNDADA LA DEMANDA con costas y costos triplicados por su manifiesta malicia, IM-PONIENDOSE MEDIDA DISCIPLINARIA AL SEÑOR JUEZ, por dictar la sentencia sin un análisis serio y cuidadoso del proceso.

4.- REQUISITO DE ADMISIBILIDAD

Se adjunta el comprobante de pago de tasa judicial por apelación de sentencia.

POR LO EXPUESTO: Pido que la apelación se me conceda con efecto suspensivo.

Casco, 28 de enero del 2009.

*[Handwritten signature]*  
 El Educador José María Hernández  
 A.B.O.C.A.C.O.  
 Inscripción Colegiada Asociados Casco No 1670

*[Handwritten signature]*



CERTIFICO: Que esta copia fotostática es reproducción fiel del documento en la vista

20 JUN 1988



dos

se tiene en Huayruropata que hacen una máquina de coser marca Corsur de dos gavatas nueva cuyo valor es de cinco mil soles, una balanza de pata de gallo, cuyo valor es de doscientos soles, i un terreno cuya extensión es de ciento sesenta metros cuadrados ubicada en el Urbanización Progreso solamente en su usufructo puesto de que estos bienes son para mis hijos Alfredo Alarcón Parisaca i Olga Alarcón Romaña, que serán los propietarios de tal lote número uno de la Manzana K de la Urbanización Progreso i Víctor Alarcón Torres, quedará con los siguientes bienes: con sus herramientas de trabajo, cuyo valor no pasa de cien soles, una radio Marca Siemmes cuyo valor es de mil soles un Tocadiscos cuyo valor es de cuatro mil soles i que falta todavía pagar cuatro Letras de a doscientos ochenticinco soles cada una.

T E R C E R O

X X X X X X

Acordamos esta forma de división porque así conviene a nuestros intereses i porque ella diviene de nuestra entera voluntad i no ha mediado ningún vicio que la invalide por ser la libre expresión de nuestra voluntad, por lo que nos ratificamos en todos sus extremos afirmando que ya en lo posterior no queda nada que arreglar puesto de que lo repartido por este documento es todo lo que hemos tenido adquirido.

Se aclara que Alejandrina Parisaca se queda con todo el menaje de casa que asiente a un mil soles. - Por esta queda totalmente fenecida toda Sociedad de hecho respecto de los bienes i se produce esta división de bienes porque ya no llevaremos a cabo ninguna vida convivencial, por libre decisión nuestra. - Usted señor Notario se servirá agregar las demás de ley. -

Vertical text on the left margin: REYNALDO ARVIZU M. NOTARIO

Cuzco, primero de setiembre de mil novecientos sesentiseis.  
Hogar Chuquiñia .- Abogado.- Inscrito en el Colegio de Abogados  
Cuzco.- Firmados: Víctor Alarcón .- Alejandrina Parisaca.



ANOTACIONES

Pase a las Oficinas del Banco de la Nación Departamento de Recaudación para su trámite.- Cuzco, primero de setiembre de mil novecientos sesentiseis.- Reynaldo Alviz.- Notario Público.- Un sello del Notario. - - - Se concede el pase a la presente minuta del contrato de separación de bienes con cargo de Fiscalización posterior.- Cuzco, veintiuno de setiembre de mil novecientos sesentiseis.- Julio Abarca.- Jefe Departamental.- Una firma ilegible.- Dos sellos : Ministerio de Hacienda y Comercio.- Oficina de Cuzco.- Certificado de Pago número sesenticuatro mil ochocientos sesentitres.- Caja de Depósitos y Consignaciones Departamento de Recaudación.- Serie A.- Por pago de Impuestos detallados a continuación Registro Ley quince mil doscientos veinticinco, soles trescientos sesentiseis.- Total pagados soles trescientos sesentiseis pesos oro. Comprobante del pago efectuado R. Alviz Montañez, domiciliado en Cuzco, calle Ayacucho doscientos veintiseis.- Por un total de trescientos sesentiseis soles oro cero centavos.- Fidel S. Zarate.- Jefe Sección Impuestos Directos.- Un sello de la Oficina de la Nación- Departamento de Recaudación.- Otro sello de la misma Oficina.- Otro sello: dos firmas ilegibles del Recibidor expedidor.

CONCLUSION

XXXXXXXXXX

conformes con sus originales la minuta el certificado de pago, que doy fé. Y formalizado este instrumento, instruí a los comparecientes mediante lectura que les hice a ellos, en cuyo contenido firmaron y ratificaron, y procediendo a firmar juntamente que



Escritura Pública



tras

//// los referidos testigos, ciudadanos electores, respectivamente i por ante mí de todo lo que doy fé. Firmados: Víctor Alarcón T. - Alejandrina Parisaca. - Testigo con Libreta Electo cinco millones ochentium mil quinientos setenticcho. - Genaro Cruz Yapez. - Testigo con libreta Electoral cinco millones ses tiseis mil diecinueve. - Alejandro Cavallos. - Ante mí Reyna Alviz. - Notario Público. -



C O N C U E R D A

X X X X X X X X X X X X X X X X

Este traslado con la escritura matriz de su referencia, según confrontación de ley de que doy fé. La solicitud de parte interesada, expido este primer testimonio, día seslo, signo i fi mo en la ciudad del Cuzco, a diecisiete de octubre de mil no vacientos sesentiseis.

Reynaldo Alviz M.  
NOTARIO PÚBLICO  
Y DE HACIENDA  
CUSCO PERU

REYNALDO ALVIZ M.  
Notario Público



CERTIFICO: Que esta copia fotostática es reproducción fiel del documento de la vista.

Cusco:

20 JUN 2007

Reynaldo Alviz M.  
NOTARIO  
INSC. C.N.C. No. 09  
CUSCO PERU

#### **4. SINTESIS DE LA AUDENCIA ÚNICA**

La audiencia única se llevó en dos sesiones, la primera, en la cual habiendo concurrido ambas partes, esto es, Víctor Alarcón Torres en su condición de demandante y doña Madelayne Cabrera Quiñones en representación del demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, el Juez declaró saneado el proceso y verificando que la apoderada no tenía facultades para conciliar, se abstuvo de formular un fórmula conciliatoria para el caso y pasó a establecer como puntos en controversia: si el derecho del accionante se encontraba acreditado plenamente y si el ocupante del inmueble tenía la condición de precario.

Seguidamente, admitió todas las pruebas presentadas por el demandante, si pagaba las tasas respectivas y el demandado siempre que remitiera copias certificadas u originales de determinados instrumentos, concediendo en ambos casos, el plazo pertinente para ello.

Posteriormente, suspendió la diligencia señalando que esta continuaría en setiembre, fecha en la cual las partes concurrieron al Despacho Judicial a la hora prevista, continuándose con la actuación de las pruebas, señalando el Juez que al no haber cumplido el demandante con el pago de las tasas judiciales en el plazo concedido se hacía efectivo el apercibimiento decretado en autos, rechazándose el mérito del expediente fenecido 1999-0363 sobre nulidad de escritura pública y otros como medio probatorio.

Luego, procedió a tomar la declaración de parte del demandado a través de apoderada, difiriendo el mérito de las pruebas documentales para el momento de sentenciar, y tomando el juramento de ley al demandante prosiguió con la declaración del mismo conforme al pliego de preguntas formulada por la parte demandada, postergando también el mérito de los documentos para la emisión de la sentencia, y no habiendo más pruebas que actuar invitó a los abogados de ambas partes a efectuar sus informes orales, luego de lo cual el Magistrado comunicó a los presentes que la causa quedaba para resolver.

## 5. FOTOCOPIA DE SENTENCIA DEL JUZGADO MIXTO

Expediente N° : 2007-00307JMW  
Demandante : Víctor Alarcón Torres.  
Demandado : Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca.  
Materia : Desalojo.  
Secretaría : Dra. Carmen Sansotta Tapia.



### SENTENCIA

Resolución N° 20

Wanchaq, diecinueve de enero  
del dos mil nueve.

**VISTOS:** Víctor Alarcón Torres interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, solicitando la desocupación del inmueble K-1 del Jirón Espinar de la Urbanización Progreso del distrito de Wanchaq, con los siguientes fundamentos:

1. Que es propietario del inmueble K-1 del Jirón Espinar de la Urbanización Progreso del distrito de Wanchaq de la ciudad del Cusco, por haberlo adquirido de la Asociación Pro-Vivienda Progreso a título oneroso y demás condiciones que aparecen de la correspondiente relación contractual, que se formalizó por escritura pública ante Notario Público Dr. Oswaldo Bustamante Aragón su fecha veintisiete de enero del dos mil siete.
2. En el indicado terreno ha hecho construir una vivienda de una sola planta, con cimientos y sobrecimientos de piedra y barro, paredes de adobe y techo de teja con sus correspondientes instalaciones de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado.
3. El demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, se ha apoderado del indicado inmueble y sus construcciones por la vía de los hechos, con documentación falsa y apócrifa, hecho que ha motivado que el actor haya instado una demanda contra el demandado y la Asociación Pro-Vivienda Progreso sobre nulidad de escritura pública y del acto jurídico que lo contiene, tramitándose el proceso en el Segundo Juzgado Civil del Cusco, bajo la actuación del secretario judicial David Olivera Sarmiento, que ha terminado por sentencia que ha declarado fundada la demanda y nula la escritura pública de compra venta y del acto jurídico que lo contiene, sentencia que ha sido confirmada por la superior Sala Civil, declarándose improcedente el recurso de casación interpuesto por el demandado.
4. El demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, tiene la condición de ocupante precario, pues, viene ocupando el inmueble sin ningún derecho y sin título alguno, y el que tenía ha fenecido, en consecuencia debe desocupar el inmueble.

El demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca representado por Madelayne Cabrera Quiñones, ha contestado la demanda en los siguientes términos:

1. Que por escritura pública de división y partición extrajudicial celebrado entre los concubinos Víctor Alarcón Torres y Alejandrina Parisaca Mamani el

veintiocho de septiembre de mil novecientos sesenta y seis ante Notario Público Reynaldo Alviz Montañez establecieron que el predio materia de litis se transfería a su poder en su calidad de hijo de Alejandrina Parisaca Mamani y de Olga Alarcón Romaña en calidad de hija del referido actor.

2. Que por la transferencia referida la Asociación Pro-Vivienda Progreso lo ha considerado como socio; además de haber pagado cuotas ordinarias y extraordinarias, cuotas para la instalación de agua potable, energía eléctrica y otros servicios razón por la que no tiene la condición de precario; pues, la Asociación de Vivienda Progreso le ha transferido la propiedad del inmueble materia de litis el 21 de mayo de 1984 ante Notario Público Celso Fernández Puente de la Vega y con la correspondiente licencia de construcción edificó las viviendas que existen en el lote de terreno, ha pagado agua, desagüe y otros servicios incluyendo el impuesto predial no empresarial, y que la sentencia pública de división y partición extrajudicial antes referido.

Durante el proceso se ha verificado la audiencia única el diecinueve de junio del dos mil ocho continuada el tres de septiembre del dos mil ocho respectivamente, donde las partes y sus apoderados han ofrecido sus medios probatorios así como los han actuado siendo el estado del proceso el de dictarse sentencia y **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** La restitución de un predio por el desalojo pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, pudiendo ser demandados el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien se le es exigible la restitución, conforme lo establecen los artículos quinientos ochenta y cinco y quinientos ochenta y seis del Código Procesal Civil. En el caso de autos, con las copias certificadas de los actuados judiciales que corren de fojas ciento noventa y siete a doscientos nueve y el testimonio de la escritura pública de aclaración, declaración y adjudicación de lote de terreno urbano otorgado por la Asociación Pro-Vivienda Progreso a favor de Víctor Alarcón Torres, éste ha acreditado ser propietario del inmueble K-1 del Jirón Espinar de la Urbanización Progreso del distrito de Wanchaq de la ciudad del Cusco, por tanto, con legitimidad para obrar e instar la demanda de desalojo.

**SEGUNDO:** La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, conforme se establece en el artículo novecientos once del Código Civil. La precariedad se determina por la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien, por lo que, el actor a quien le corresponde la carga de la prueba de conformidad con lo establecido por el artículo 196° del Código Procesal Civil, ha acreditado la condición de precario del demandado Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca; en efecto, el actor quién resulta siendo progenitor del demandado ha llegado a acreditar que como fruto de sus relaciones convivenciales con Alejandrina Parisaca Mamani ha procreado a su hijo Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca y de otra relación convivencial ha procreado a su hija Olga Alarcón Romaña, quienes ha obtenido de la Asociación Pro Vivienda Progreso una escritura pública de adjudicación, sobre una anterior en beneficio de su padre el actor, quién mediante sentencia de



JUZGA  
 JUZGADO  
 CIVIL  
 BOBEN

## 6. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE VISTA

Primera Sala Civil

I.S.C. 

**Sentencia de Vista**

Proceso : 2009-00258-0-1001-SP-CI-1  
Demandante : Víctor Alarcón Torres  
Demandado : Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca  
Materia : Desalojo  
Procedencia : Primer Juzgado Mixto de Wanchaq  
Ponente : PINEDO COA

Resolución No 27  
Cusco, veinticinco de mayo  
del dos mil nueve.-

1. VISTOS:  
En audiencia pública el proceso seguido por Víctor ALARCON TORRES contra Alfredo Gregorio ALARCON PARISACA, sobre desalojo. Con el informe oral de los señores Abogados Hubert SALAS OBREGON y Pedro VALCARCEL GAMARRA.-

1.1. **Materia de grado**  
Es objeto de APELACION la Resolución No. 20 (fojas 214) que contiene la SENTENCIA de fecha diecinueve de enero del dos mil nueve, que declara FUNDADA la demanda; en consecuencia, dispone que el demandado desocupe el bien, bajo apercibimiento, dentro del plazo de ley.-  
  
Se revisa por impugnación de la apoderada del demandado (escrito de fojas 220); solicitando ambos la REVOCA TORIA de la apelada.-

1.2. **Fundamentos del recurso**  
- El Juzgado no ha evaluado de modo integral los medios de prueba ofrecidos, en virtud a los que el demandado no es ocupante precario.-  
  
- El derecho del demandado en el predio sub litis se sustenta en la Escritura Pública de división y partición del 28 de setiembre de 1966, lo que ha sido confirmado por el demandante en la audiencia de pruebas.-

1.3. **Antecedentes**  
- Por demanda (fojas 12), Víctor ALARCON TORRES postula la pretensión de desalojo por ocupación precaria contra Alfredo Gregorio ALARCON PARISACA, solicitando la restitución del Lote K-1 del Jirón Esplinar del distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco.-

Corte Superior de Justicia de Cusco  
Primera Sala Civil

Como fundamentos de hecho de la demanda se expresa que dicho bien lo ha adquirido por adjudicación de la Asociación Pro Vivienda Progreso, y si bien ésta misma había adjudicado el mismo bien al demandado, judicialmente se ha declarado su nulidad.-

El demandado, mediante su moderada contesta la demanda (fojas 178) afirmando que no es ocupante precario del bien discutido, dado que aun en 1966 el demandante, mediante un acto jurídico de división y partición con su madre, decidió que fuera de su propiedad; acto que se encuentra vigente y no ha sido declarado nulo.-

1.4. Cuestión en debate

- El Tribunal pone en relieve determinar la situación jurídica del demandado en el predio sub litis; si tiene la calidad de ocupante precario.-

2. CONSIDERANDO:

La precariedad como situación jurídica

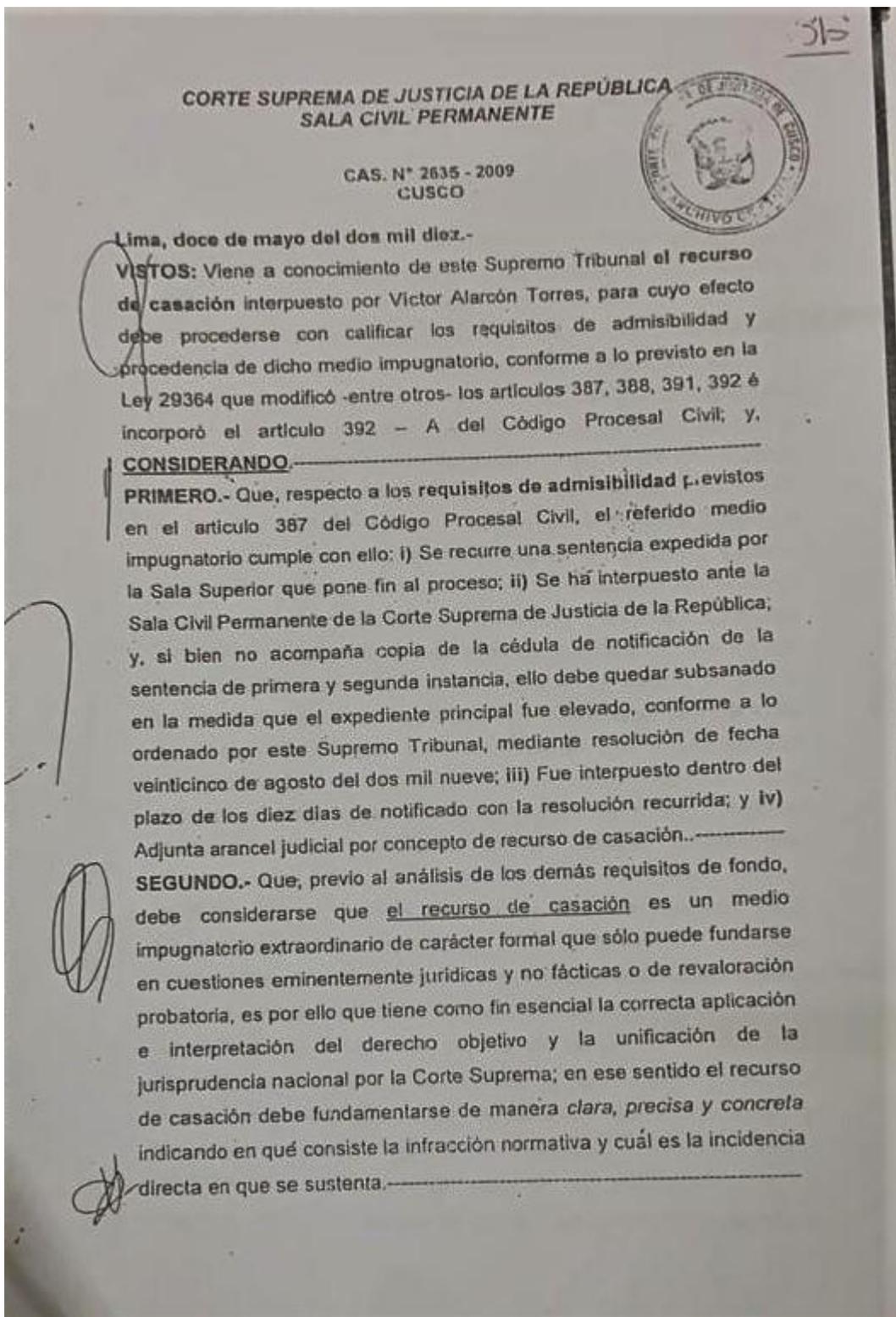
- 2.1. La ley define al ocupante precario como aquel que posee un bien sin tener ningún derecho (título), en todo caso, cuando detentando el derecho (título) que se tenga -o que se tenía-, haya fenecido<sup>1</sup>.-
- 2.2. Sin embargo, ésta definición resulta insuficiente cuando se trate de su aplicación para asuntos concretos como el que nos ocupa.-
- 2.3. Por ello, para una cabal comprensión de la norma, es pertinente recordar que por "Título" -conforme a Salvat, citado por Lama More<sup>2</sup>-, se entiende aquello que sirve para designar, ya sea al acto jurídico que da nacimiento al derecho, a la causa de él, o al documento que constata o sirve de prueba de la existencia del derecho.-
- 2.4. Resumiendo, diremos que por "Título" se entiende a todo derecho por el cual un sujeto ejercita atributos sobre determinado bien jurídico.-
- 2.5. Precisado aquello y para ubicar de mejor modo el tema en cuestión, y consintiendo que el derecho de posesión puede presentar dificultades en su ejercicio, debemos evaluar la forma de la posesión irregular en tanto -conforme se expresa en una Sentencia Casatoria de la Corte Suprema<sup>3</sup>-,

<sup>1</sup> Código Civil.- Artículo 911.- Posesión precaria.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.-

<sup>2</sup> LAMA MORE, Héctor: *¿Es Precario quién posee un bien con título manifiestamente nulo?*; en Revista de Diálogo con la Jurisprudencia, JUL. 01., Edit. Gaceta Jurídica, pág. 83. En el mismo sentido, el mismo autor, en "La posesión y la Posesión Precaria"; Edit. Grijley EIRL, Enero 2007; pág. 136.-

<sup>3</sup> Casación No. 1801-2000 Moquegua, publicado en "El Peruano" el 01 de marzo del 2001, analizado por Héctor Lama More en el artículo antes citado.-

## 7. FOTOCOPIA DE LA RESOLUCIÓN DE SALA SUPREMA



31

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

CAS. N° 2635 - 2009  
CUSCO



**TERCERO.-** Que, respecto a los requisitos de fondo previstos en el inciso 1 del artículo 388 del citado Código Procesal, modificado por Ley 29364, al recurrente no le es exigible su cumplimiento en razón a que la sentencia de primera instancia le fue favorable.

**CUARTO.-** Que, como agravios de su recurso el impugnante invoca: a) Interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil, aduciendo que en autos se acreditó que el recurrente es el único propietario de la totalidad del bien sub litis y de sus construcciones por haberlo adquirido de la Asociación Pro Vivienda Progreso a título oneroso, el mismo que se formalizó mediante Escritura Pública; asimismo refiere que no se valoró adecuadamente la Escritura Pública de división y partición extrajudicial, por cuanto no se interpretó correctamente sus cláusulas dado a que dicho documento informa que a Alejandrina Parisaca Mamani se le otorgó derecho de usufructo y no derecho de propiedad, lo cual significa que estaba en la obligación de devolver el bien al verdadero propietario; b) Inaplicación de los artículos 160, 168 y 169 del Código Civil, señala en la sentencia de vista, no se interpretó adecuadamente lo previsto en el artículo 911 del Código Civil, como tampoco se interpretó el contrato extrajudicial de división y partición celebrado entre las partes ni la doctrina jurisprudencial correspondiente.

**QUINTO.-** Que, al respecto, debe precisarse que el recurrente invoca las causales previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil, sin advertir que dicho numeral fue modificado por Ley 29364 publicada el veintiocho de mayo del año en curso; empero a fin de no limitar el derecho de defensa del recurrente, este

Tribunal atendiendo a los agravios denunciados, debe reconducir el medio impugnatorio interpuesto, entendiendo que se denuncia la causal relativa a la infracción normativa material.

**SEXTO.-** Que, el recurso de casación así propuesto no puede prosperar, habida cuenta que no cumple con lo previsto en los incisos

: 31

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

CAS. N° 2635 - 2009  
CUSCO



2, 3 y 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, por sustento esgrimido por el impugnante no se advierte la incidencia directa de la infracción denunciada, limitándose sólo a cuestionar el criterio establecido por la Sala Superior al haber determinado que con la Escritura Pública de división y partición de fecha veintiocho de setiembre de mil novecientos sesenta y seis, se constató el reconocimiento de derecho de propiedad a favor del demandado -hijo del actor- documento que no fue objetado por el recurrente en su oportunidad; tampoco cumple el impugnante con establecer de manera clara y precisa en qué consistieron las infracciones normativas invocadas y mucho menos señala si su pedido casatorio es anulatorio o revocatorio, apreciándose entonces que en el fondo pretende el reexamen de lo actuado, lo cual no está permitido en sede casatoria.---- Por las razones expuestas y en aplicación a lo dispuesto en el artículo 392 del Código Procesal Civil modificado por la Ley 29364; **Declararon: IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Víctor Alarcón Torres a fojas veintiocho; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Víctor Alarcón Torres con Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron; interviniendo como Ponente el Juez Supremo, señor Vinatea Medina.-

SS

ALMENARA BRYSON

LEON RAMIREZ

VINATEA MEDINA

ALVAREZ LÓPEZ

VALCARCEL SALDAÑA

03 AGO. 2010

SE PUBLICO CONFORME A LEY

## **8. JURISPRUDENCIA**

### **CAS. 2529-2014, LIMA:**

“El colegiado superior no ha considerado que lo que se dilucide en dicho proceso instaurado con anterioridad a la presente acción, puede afectar de modo indefectible a ésta, pues de declararse la nulidad del acto jurídico en mención, evidentemente el desalojo no tendría amparo legal alguno, ya que dicho negocio jurídico constituye el título que sirve de sustento a la pretensión del demandante; aspecto que al no haber sido observado, indudablemente genera la nulidad de la sentencia de vista por afectación directa al derecho a la defensa y de manera mediata al derecho a la adecuada motivación de las resoluciones judiciales”.

### **CAS. 4425-2015, LIMA ESTE:**

“Quinto: Debe indicarse lo siguiente: 1.- Si bien (...) puede señalarse que se está ante actos de tolerancia que hacen precarios a los demandados, no es menos cierto que en el caso de los padres existen circunstancias que permiten evaluar su situación de manera distinta. 2.- Así existe una relación entre el copropietario del bien y los demandados que pasa por vínculos directos de parentesco, y haber vivido juntos en el mismo inmueble. 3.- A ello se aun la edad de los propios demandados (...), los que a la fecha tienen sesenta y dos y setenta y seis años, respectivamente, conforme fluye de las fichas Reniec. 4.- Este Tribunal Supremo estima que no resulta razonable señalar que dichas personas son precarias, tanto en lo expuesto en los acápites precedentes, como por la necesidad de interpretar la legislación atendiendo a normas constitucionales; en esencia a los valores que informan nuestra Carta Magna y se dirigen a la defensa y respeto de la persona y la dignidad humana (artículo 1) y que, en consonancia con ello, ordena proteger al anciano y a la familia (artículo 4) e indica como deber de los hijos respetar y asistir a los padres (artículo 6). 5.- En esas circunstancias, si declarar fundada la demanda contra los demandados (...) se infringirían normas de orden constitucional, pues (...) se negaría la propia subsistencia de los padres demandados, lo que implicaría que el rol de solidaridad familiar fuera seriamente lesionado, postergando derechos fundamentales, todo ello en el contexto de que la demandada (...) ha interpuesto demanda de alimentos contra su hijo (...) y demanda de obligación de dar suma de

dinero contra el mismo (...). Por consiguiente, en este caso concreto, los demandados poseen título para poseer, derivado de las razones que se han expuesto en este considerando”.

**CAS. 1200-2014, LIMA ESTE:**

“Carece de amparo jurídico declarar improcedente la demanda basándose en el haberse tramitado la presente demanda en la vía sumarísima, impidiendo que el tema de fondo sea resuelto con arreglo a ley, toda vez que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 585 primer párrafo concordante con el artículo 546 inciso 4 del Código Procesal Civil corresponde tramitarse el proceso de desalojo en la vía sumarísima, infringiéndose por ende el derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva con sujeción a un debido proceso”.

**CAS. 2070-2014, LIMA:**

(...)

“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 no genere ningún efecto de protección, para quien no ostente frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. Que por otro lado el artículo 586 del Código Procesal Civil establece que: “pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución” (...).

## **9. DOCTRINA**

### **PROCESOS SUMARÍSIMOS:**

El proceso sumarísimo, es un proceso contencioso de duración muy corta con ciertas limitaciones como la presentación de medios probatorios de actuación inmediata para excepciones y defensas previas, y de cuestiones probatorias, o la improcedencia de la reconvencción, informes sobre hechos, ofrecimiento de pruebas en segunda instancia, modificación y ampliación de demanda y pruebas extemporáneas, tratando de abreviar al máximo el trámite del proceso para resolver.

Este proceso se caracteriza, por la reducción de los plazos procesales y la concentración de audiencias en una sola; en la cual incluso se puede expedir sentencia<sup>1</sup>.

### **MODOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN:**

Los códigos que tienen adherencia a la teoría objetiva de Ihering, establecen que la posesión existe en el momento en que se da la relación de hecho entre el sujeto y el objeto de la posesión (relación real). Esta teoría tuvo gran inferencia en Código Civil de 1936 (artículo 824) y en el actual de 1984 (artículo 896), no así en el de 1852 (de gran influencia subjetivista). Entonces ¿cómo se adquiere la posesión?, la respuesta está en el artículo 900, cuando señala que se adquiere por tradición, salvo los casos de adquisición originaria establecida por ley. Esta disposición reproduce la del numeral 843 del Código de 1936, al señalar que existen dos modos de adquirir la posesión: 1.- La adquisición originaria, mediante la aprehensión del bien objeto de la posesión; y 2.- La adquisición derivada o también llamada la tradición a título derivativo; Sin embargo el numeral 904 del C.C actual, es deficiente al no regular los casos de adquisición originaria, limitándose solo a mencionar el concepto de “casos”. No existe una norma taxativa al respecto.

---

<sup>1</sup> HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. (2002). “Procesos Sumarísimos”. Gaceta Jurídica. Lima, p. 13

**LA ADQUISICIÓN ORIGINARIA:**

Llamada también adquisición unilateral de la posesión. Es la obtención de la posesión del bien tomándolo directamente por aprehensión u ocupación. Es la adquisición que opera por acto voluntario, que se realiza cuando el adquirente toma una cosa sin consentimiento.

Esta clase de adquisición posesoria es con la sola decisión voluntaria del adquirente, por ello se dice, que esta adquisición se hace tangible en un acto o negocio jurídicos de carácter unilateral y real.

**LA ADQUISICIÓN DERIVADA:**

Esta clase de adquisición de los bienes existe en todos los casos en que la posesión del adquirente se funda en la posesión ejercitada por un anterior poseedor de un bien determinado, quien se denomina causante o transmitente (tradens) y que necesariamente implica una relación jurídica con un nuevo poseedor llamado adquirente (accipiens). Esta adquisición puede nacer de actos inter vivos o mortis causa. Es entre vivos cuando la posesión es transmite de un poseedor vivo a otro. La otra transmisión se presenta cuando la posesión se transmite de una persona que murió a otra que está viva. Aquí estamos ante la sucesión por causa de muerte o sucesión hereditaria<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> GONZALEZ LINARES, Nerio (2007). "Derecho Civil Patrimonial". Palestra Editores, Lima, p. 198.

## 10. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

Conforme se desprende de la demanda, don Víctor Alarcón Torres acudió al Órgano Jurisdiccional de Cusco para accionar contra su hijo Alfredo Gregorio Alarcón Parisaca, a fin de recuperar el derecho de posesión sobre el L.1, Mz.K del Jirón Espinar, Wanchaq, Cusco.

Víctor Alarcón Torres acreditó su derecho con la copia del instrumento por el cual Asociación Pro Vivienda El Progreso le adjudicó el lote de terreno antes indicado. El Magistrado al calificar la demanda, en principio la declaró inadmisibile por encontrarla ambigua en su petitorio, por lo que concedió el plazo de dos días al accionante para subsanarla, luego de lo cual la admitió a trámite corriendo traslado al emplazado por el plazo de ley.

El demandado por su parte, nombró apoderada para que lo represente en juicio mediante el instrumento respectivo, quien negó lo afirmado por el demandante tildándolo de falso en todos sus extremos, pues refirió que el demandado tenía legítimo derecho de posesión sobre el bien por la voluntad del propio demandante y su ex conviviente, quienes por al concluir su relación de hecho, estuvieron de acuerdo en adjudicarse los bienes adquiridos conjuntamente y que dicho terreno sería de propiedad de los hijos que ambos tenían (uno matrimonial y la otra extramatrimonial), conforme constaba en la Escritura Pública del veintiocho de setiembre de 1966.

Además que en ese mismo instrumento, las partes acordaron que doña Alejandrina Parisaca Mamani gozaría del bien en usufructo con su hijo, el ahora demandado, y posteriormente, la madre de éste le transfirió la totalidad del bien con lo cual pudo ser reconocido como socio ante la Asociación Pro Vivienda El Progreso, donde ha pagado puntualmente sus aportaciones y con quienes además suscribió la adjudicación a su favor.

El Juez declaró fundada la demanda, pues consideró que se encontraba plenamente acreditado el derecho del actor por la adjudicación efectuada en su favor por la Asociación Pro Vivienda El Progreso, por su registro primigenio como socio de esa Persona Jurídica y porque la Escritura por la cual le habían adjudicado el lote de terreno a favor de su hijo había sido declarado nula por sentencia judicial que quedó firme. Así también, consideraba que el demandado no había podido acreditar tener derecho de posesión sobre el inmueble pues su título había sido declarado nulo.

Contra esta sentencia, el demandado interpuso recurso de apelación argumentando que era falso que el demandante fuese el único y legítimo propietario del bien y también era falso que la

Asociación Pro Vivienda El Progreso hubiese adjudicado el terreno a Alejandro Gregorio Alarcón Parisaca y su hermana Olga Alarcón Romana, y esto hubiese sido declarado nulo por la Instancia Judicial, pues esa adjudicación la efectuaron de manera voluntaria el demandante (padre del demandado) y su ex conviviente Alejandrina Parisaca Mamani, cuando suscribieron la División y partición de lo adquirido en convivencia, en la cual acordaron que dicho lote de terreno sería de los hijos de ambos, esto es, de Alejandro Gregorio y Olga Alarcón.

Posteriormente, el Colegiado Superior falló revocando la sentencia y reformándola declararon infundada la demanda, por considerar que el título de propiedad del demandante se encontraba acreditado en la escritura de adjudicación a favor, pero el derecho de posesión del demandado se encontraba sustentado en la escritura de división y partición que el propio demandante suscribió con la madre del demandado en el cual incluso acordaron que la propiedad de dicho bien pasaría al demandado y a su hermana, por cuyo mérito no podía considerarse precario a Alejandro Gregorio Alarcón Parisaca y que en todo caso, si el demandante quería desconocer el título aludido debía hacerlo por la vía correspondiente como proceso de reivindicación, de mejor derecho u otros.

## 11. OPINIÓN ANALÍTICA

Mi opinión del caso en análisis es que el demandante ha tratado de sorprender a los Órganos Jurisdiccionales con una pretensión que desde el principio se avistaba como infundada, en razón de que como sabemos para plantear esta acción debe hacerse sobre la base de cumplirse dos presupuestos muy claros: el primero que quien exija la restitución del bien pueda acreditar de manera fehaciente su derecho de posesión sobre dicho bien, esto es, a través de un título de propiedad (Partida registral, Escritura Pública, documento privado con fecha cierta, acta de posesión, contrato de arrendamiento, instrumento de adjudicación etc.), y de otro lado que quien ocupa o detenta la posesión del bien no tenga el derecho a ocuparlo, esto es, porque no tenga título alguno que lo respalde o porque su título haya fenecido, conforme esboza el artículo 911 de nuestra norma sustantiva.

En el caso particular, Víctor Alarcón Torres efectivamente se había inscrito como socio de la Asociación Pro Vivienda El Progreso con antelación a su hijo, efectivamente adquirió el bien mientras convivía con la madre del demandado, y obtuvo de parte de dicha Asociación un título de adjudicación que lo legitimaba como propietario de lote de terreno N° 1 de la Manzana K del Jirón Espinar del Distrito de Distrito de Wanchaq de la Provincia y Departamento de Cusco, pero Instrumento por el cual él y su ex conviviente acordaron voluntariamente adjudicar en propiedad dicho lote a sus hijos no tenía ningún vicio de nulidad y por tanto surtía todos sus efectos jurídicos, razón por la cual se encontraba plenamente legitimado el derecho de posesión del demandado.

Por lo expuesto, opino que el magistrado del Juzgado Mixto no efectuó un análisis correcto de los medios de prueba presentados y quizás confundió los instrumentos o sesgó su decisión a favor del demandante de manera deliberada, para arribar a la conclusión que la adjudicación en favor de los hijos la hizo la Asociación y que ésta había quedado nula por resolución judicial firme.

Estoy conforme con el fallo del Colegiado, dado que ha efectuado no solo una corrección de la sentencia conforme a las pruebas actuadas y a su sano criterio, sino que ha dejado abierta la posibilidad del demandante de cuestionar la validez de la escritura de división y partición por la vía correspondiente, la cual por supuesto, no era la vía del proceso de desalojo, en la cual únicamente está en discusión quien tiene el derecho de posesión sobre un bien determinado.

## CONCLUSIONES

- El demandante ha tratado de sorprender a los Órganos Jurisdiccionales con una pretensión que desde el principio se avistaba como infundada, debido a que como sabemos para plantear esta acción debe hacerse sobre la base de cumplirse dos presupuestos muy claros.
- Estoy conforme con el fallo del Colegiado, dado que ha efectuado no solo una corrección de la sentencia conforme a las pruebas actuadas y a su sano criterio, sino que ha dejado abierta la posibilidad del demandante de cuestionar la validez de la escritura de división y partición por la vía correspondiente.

## **RECOMENDACIONES**

- Opino que el magistrado del Juzgado Mixto no efectuó un análisis correcto de los medios de prueba presentados y quizás confundió los instrumentos o sesgó su decisión a favor del demandante de manera deliberada.
- Si el demandante quería desconocer el título aludido debía hacerlo por la vía correspondiente como proceso de reivindicación, de mejor derecho u otros.

-

## REFERENCIAS

CÓDIGO CIVIL (2019). Jurista Editores, Lima

CÓDIGO PROCESAL CIVIL (2019), Jurista Editores, Lima

GONZALES LINARES, NERIO (2007) “Derecho Civil Patrimonial”. Palestra Editores, Lima.

HINOSTROZA MINGUEZ, ALBERTO (2002) “Procesos Sumarísimos”. Gaceta Jurídica, Lima.