

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL N°01792-2011 DESALOJO OCUPANTE PRECARIO

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR:

TORPOCO MANRIQUE TERESA

ASESOR:

VERONICA ROCIO CHAVEZ DE LA PEÑA

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: Derecho Civil y Procesal Civil

**LIMA PERU
OCTUBRE 2020**

II. DEDICATORIA

A Dios por darme la fortaleza las fuerzas para continuar, a mis padres por darme la vida, educación, consejos y sobre todo por hacer de mí una persona de bien y ya no están conmigo.

A. mis maestros los Dres., mis compañeros de clase por el ánimo que me dieron a mis hijos mi familia y amigos, por su apoyo incondicional, fue fundamental para lograr mis objetivos, les agradezco a todos desde el fondo de mi corazón

III.AGRADECIMIENTO:

Expreso mi más sincero agradecimiento a:

A mi padre celestial que está en los cielos por bendecirme y acompañándome dándome las fuerzas y fortaleza en todo momento para seguir adelante.

A mis profesores y a un gran amigo el Dr. Robert Gonzalo Coz Rodríguez, gran amigo ex docente de la Universidad Peruana de las Américas, por su dedicación y apoyo incondicional brindándome su valioso tiempo y conocimiento con respecto a Procesal Civil y Derecho Civil, dome dio más claridad a mi información profesional y su asesoría para el desarrollo del presente trabajo.

Al Dr. Lister Salier, docente de la Universidad las Américas, amigo que me brindo su amistad y conocimiento con respecto al Derechos Civil y Procesal Civil, alentándome exigiéndome para poder sacar mi título.

IV.RESUMEN

Este trabajo de suficiencia profesional se ha realizado el análisis del expediente N° 01792-2011; a una demanda de desalojo por ocupación precario; con relación a lo decidido por los órganos jurisdiccionales en sus diferentes resoluciones judiciales, constatar si durante su trámite en doble instancia y en recurso de casación, se realizó un debido proceso o si se incurrió en alguna deficiencia o contradicciones entre las instancias, para emitir la respectiva opinión.

Es necesario tener presente que, el accionante alegó que las demandas eran “precarias”, respecto al cual, el Artículo 911° del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Asimismo, se debe tener presente lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011, en el que se fijan diversas reglas vinculantes en torno a la “posesión precaria”, para efectos de unificar los diversos criterios de esta institución jurídica que se habían desarrollado jurisprudencialmente. Así, dicha resolución judicial establece que será precario aquel poseedor que no cuente con “causa” que justifique su posesión.

Que, si bien de autos se tiene por acreditado el derecho de propiedad del actor como así se desprende de la Partida N° 471384574 del inmueble sub litis, asiento C00004, del que se aprecia que el accionante adquirió el inmueble sub litis de su anterior propietario Percy Enríquez Jurado mediante contrato de compraventa contenido en escritura pública del 29 de diciembre de 2010, habiendo inscrito su derecho en los RR.PP. el 14 de enero de 2011.

En efecto, el accionante lo adquirió de su anterior propietario, Percy Enríquez Jurado, quien a su vez lo adquirió en propiedad de Neptalí García Carpio, mediante contrato de compraventa contenido en escritura pública de fecha 12 de abril de 2010; e, inscrito en los registros públicos el 25 de mayo de 2010

Las demandadas contestan la demanda contradiciendo, alegando que el demandante había adquirido el inmueble sub litis, realizado su propio riesgo ya que en el frontis del inmueble manifestando que no son ocupantes precarios

Respecto a esa alegación, debo mencionar que de autos se desprende que las demandadas ofrecieron como medios probatorios lo actuado en el proceso de Reivindicación de Bienes Hereditarios y Nulidad de Acto Jurídico que iniciaron las demandas con los otros herederos, el mismo que se ventila ante el Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima.

En este sentido, opino que la demanda debe declararse infundada, precisando que esta decisión no constituye una afectación al derecho de propiedad que acreditó el demandante por cuanto este es un proceso de discusión del derecho de posesión y no de propiedad, por lo que tiene expedito recurrir a otro proceso judicial para que el órgano judicial sea quien analice un eventual conflicto de la propiedad.

Palabra claves: Expediente, Precario, desocupación, compraventa, Acto jurídico, reivindicación, Escritura Pública, Hereditario, Contrato, Litispendencia, nulidad.

V. ABSTRACT

This work has been carried sufficiency professional analysis file No. 017922011; to a demand for eviction for precarious occupation; in relation to what is decided by the jurisdictional bodies in their different judicial decisions, to verify whether during their double instance procedure and in cassation appeal, a due process was carried out or if any deficiency or contradictions were incurred between the instances, to issue the respective opinión.

It is necessary to bear in mind that the plaintiff alleged that the claims were “precarious”, regarding which Article 911 of the Civil Code establishes that precarious possession is that which is exercised without any title or when the one that was held has expired.

Likewise, the provisions of the Fourth Plenary Civil Casatorio, Cassation N ° 2195-2011, in which various binding rules are set around "precarious possession", must be taken into account, for purposes of unifying the various criteria of this legal institution that had been developed jurisprudently. Thus, said judicial resolution establishes that the possessor who does not have "cause" that justifies his possession will be precarious.

That, although the plaintiff's property right is credited in the proceedings, as can be seen from Item N ° 471384574 of the sub litis property, seat C00004, from which it is appreciated that the plaintiff acquired the sub litis property from its previous owner Percy Enríquez Jurado by means of a sales contract contained in a public deed of December 29, 2010, having registered his right in the Public Relations on January 14, 2011.

Regarding this allegation, I should mention that it appears from the record that the defendants offered as evidence what they acted in the process of Claim of Hereditary Assets and Nullity of Legal Act that initiated the lawsuits with the other heirs, the same that is ventilated before the Twenty-seventh Civil Court of Lima.

Indeed, the plaintiff acquired it from its previous owner, Percy Enríquez Jurado, who in turn acquired it from Neptalí García Carpio, through a purchase and sale contract contained in a public deed dated April 12, 2010; e, registered in the public records on May 25, 2010

The defendants answer the claim contradicting, claiming that the plaintiff had acquired the sub-litis property, carried out his own risk since on the front of the property stating that they are not precarious occupants

In this sense, I believe that the claim should be declared unfounded, specifying that this decision does not constitute an impairment to the property right accredited by the plaintiff, since this is a process of discussion of the right of possession and not property, so it is expedited resort to another judicial process so that the judicial body is the one who analyzes a possible conflict of property.

Key Word: File, Precarious, unemployment, sale, legal act, claim, Public Deed, Hereditary, Contract, pending litigation, nullity.

VI. TABLA DE CONTENIDOS

Carátula	
Dedicatoria-----	II
Agradecimiento-----	.III
Resumen-----	IV
Abstract-----	V
Tabla de Contenido-----	VII
1. Síntesis de la Demanda -----	7
2. Síntesis de la Contestación de la Demanda -----	8-10
3. Fotocopias de Recaudos y Principales Medios Probatorios-----	11-25
1.3. Ficha Registral 47138574 (Asientos N° D00002 y C00003).	
2.3. Actas de Conciliación N° 7523-7524.	
3.3. Copias de los reportes y estado de cuenta (predial y arbitrios de los años 2010 y 2011.	
4.3. Cartas Notariales 31-11 y 32-11.	
4.Síntesis de la Audiencia de Saneamiento, Pruebas y Sentencia-----	26
5.Fotocopia de la Sentencia de la Sala Especializada de la Corte Superior-----	
-----	27-33
6.Fotocopia del Auto Calificadorio de la Corte Suprema -----	34-3
8.Jurisprudencia de los últimos 10 años-----	40-42
7.Doctrina sobre la Materia Controvertida-----	43-45
8.Síntesis Analítica de la Secuencia Procesal-----	41-45
9. Opinión Analítica del Tratamiento del Asunto Submateria-----	.46-4
Conclusiones-----	50-51
Recomendaciones-----	52
Referencia-----	51

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

El 26/enero/11, JORGE ROBERTO DOMÍNGUEZ ZEGARRA interpuso demanda de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO contra MIRTHA CATALINA MENDOZA PINTO e IRMA MARGARITA BUITRON SOSA DE GARCÍA, solicitando que se disponga la desocupación de la casa hab. que ocupaban precariamente, ubicado en el Jr. Yauli N° 1612, 1614 (primer piso), 1610 (segundo piso) Chacra Ríos –Cercado de Lima. acumulativamente solicitó que se le pague la renta de la casa habitación materia de la presente demanda desde la fecha que había adquirido dicha propiedad (29 de diciembre de 2010) hasta la fecha de la entrega de bien y los intereses legales correspondientes.

FUNDAMENTOS DE HECHO:

- Indicó que era propietario del inmueble cuya restitución pretendía y que se encontraba inscrito a su nombre en la Partida Reg. N° 47138574 de los RR.PP. de Lima, el cual lo adquirió a través del contrato de compraventa de su anterior dueño Percy Enríquez Jurado, celebrado el 29/12/10.
- Alegó que para la adquisición de dicha propiedad se había constituido 1 hipoteca a favor del Banco Continental con fecha 29/12/10 para poder solventar parte del costo del inmueble que adquirió, motivo por el cual tenía plena legitimidad para obrar y poder solicitar judicialmente la restitución, vía desalojo.
- Finalmente, sostuvo que, pese a los reiterados requerimientos verbales, cartas notariales a las demandadas para que desocupen y le restituyan la propiedad que ocupaban precariamente como casa habitación, así como la solicitud del centro de conciliación “Negociación de Conflictos”, no habían cumplido con la desocupación del inmueble.

CIMENTOS LEGALES:

Artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil.
Artículos 911° y 923° del Código Civil.

MEDIOS PROBATORIOS:

- El mérito de la Ficha Registral N° 47138574, asientos D00002 y C00003.
- Original de las Actas de Conciliación N° 7523 y 7524.
- Copias de los reportes y estados de cuenta.
- Cartas notariales N° 31-11 y 32-11.

2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El 15/04/11, MIRTHA CATALINA MENDOZA PINTO e IRMA MARGARITA BUITRON SOSA DE GARCÍA se apersonaron al proceso y dentro del término de ley, absolviéron el traslado de la demanda, CONTESTANDO y CONTRADICIÉNDO LA DEMANDA, en base a los argumentos siguientes:

FUNDAMENTOS DE HECHO:

- Alegaron que, si bien era cierto que el accionante había adquirido el inmueble sub litis, lo había realizado por su propio riesgo ya que desde el 14/septiembre/10 tenían colgado en la pared frontal del inmueble un aviso indicando “no se vende, propiedad en litigio, Expediente N° 21575-10, 27 Juzgado Civil de Lima, Especialista Nery Taboada”, motivó por el que tuvo conocimiento que dicho inmueble perteneció a los esposos García Pinto; y, que al morir Raquel Pinto Ángeles, le sobrevivieron hijos, quienes tenían derechos hereditarios sobre el inmueble.
- Negaron que el Dte. en varias ocasiones les haya solicitado que desocuparan el inmueble porque las únicas oportunidades que se había dirigido fue a través de las Cartas Notariales del 30/12/10 y con la invitación a conciliar a la que asistieron y expresaron que no era posible su desocupación por tener genuinos derechos hereditarios sobre el mismo, en razón de que la codemandada Mirtha Catalina Mendoza Pinto y Luis Alberto García Pinto eran hijos de Raquel Pinto Ángeles (muerta) quien fuera cónyuge de Neptalí García Carpio.
- Indicaron que Neptalí García Carpio y Raquel Pinto Ángeles fueron cohabitantes desde 1954; y, durante dicha convivencia obtuvieron el inmueble sub litis, el cual solo obraba inscrito a nombre del hombre, y nunca se anotó nombre de la esposa por no haber situación de confrontación.
- Posteriormente, con fecha 07/10/84, Raquel Pinto Ángeles y Neptalí García Carpio se casaron civilmente según Acta de Matrimonios, despachado por la Municipalidad de Chosica, por lo cual dicho predio comenzó a ser parte de la sociedad conyugal, más aún si no concertaron separación de patrimonios.
- Que, con fecha 16/02/04, falleció Raquel Pinto Ángeles, dejando 08 hijos: Mirtha Catalina Mendoza Pinto, nacida el 25 de noviembre de 1946; Ana María Mendoza Pinto, nacida el 09 de noviembre de 1949; María Luisa Mendoza Pinto, nacida el 01 de abril de 1951; María Elena Mendoza Pinto, nacida el 01 de abril de 1951, Juan Ángel Mendoza Pinto, nacido el 22 de

abril de 1952; Luis Alberto García Pinto, nacido el 24 de febrero de 1955; Oscar García Pinto, nacido el 13/08/1956; y, José Neptalí García Pinto, nacido el 21- septiembre-1962.

- Que, Estefanía García Gonzáles de Adrianzen, hija de Neptalí García Carpio, quien el 1/08/08, hizo rubricar a su favor un Anticipo de Legítima sobre el cien por ciento de derechos y acciones del inmueble sub litis, violentando los derechos hereditarios de los hijos Raquel Pinto Ángeles, por lo que ante el reclamo de los reclamantes se revocó dicho acto jurídico.
- Posteriormente, dicha persona indujo a Neptalí García Carpio a formalizar una compraventa del inmueble sub litis a favor de Percy Enríquez Jurado, quien lo adquirió mediante Esc. Pub. del 26/03/10; y, fue él quien transfirió su propiedad al accionante.
- Que, no tenían el estado de ocupantes precarias puesto que el inmueble objeto del proceso sería un bien hereditario que por derecho les correspondía, cuyo contrato de compraventa se había cuestionado y se estaría pidiendo la reivindicación de los bienes hereditarios por ante el 27 Juzgado Civil de Lima, Expediente N° 21575-2010.
- No serían ocupantes precarias en su situación de esposa de Luis Alberto García Pinto hijo de Raquel Pinto Ángeles; y, la otra como hija de la mencionada; en consecuencia, serían copropietarias de los derechos hereditarios del cincuenta por ciento de los derechos y acciones del inmueble sub litis.

Cimientos legales:

- Artículos II, V y IX del Título Preliminar; y, Artículos 660°, 665°, 896°, 890°, 899°, 904°, 923° y 969° del Código Civil.
- Artículo 442° del Código Procesal Civil.

Medios probatorios:

- Partida de nacimientos de Mirtha Catalina y Luis Alberto García Pinto.
- Partida de Matrimonio de Neptalí García Carpio y Raquel Pinto Ángeles.
- Acta de Defunción de Raquel Pinto Ángeles, otorgado por la RENIEC.
- Partida de Matrimonio de Luis Alberto García Pinto y de Irma Margarita Buitrón Sosa.

- Demanda de reivindicación de bienes hereditarios y nulidad de acto jurídico, seguido en el Expediente N° 21575-2010.
- Fotos de la fachada del inmueble.
- Declaraciones juradas simples de María Soledad Cruzado Pardave, Gladys Isabel Swayne Pardave de Híjar y Marco Antonio Pereda Villanueva, para que den fe que es hija de Raquel Pinto Ángeles y que Irma Buitrón es esposa de Luis Alberto García Pinto.

3.) FOTOCOPIAS DE LOS RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

1.3. FICHA REGISTRAL

ATENCION N° 00211604 Recibo N° 2011-80-00002613 COPIA LITERAL Partida N° 47138574

Zona Registral N° IX - Sede Lima
ZONAL S.J.L.

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA B
N° Partida 47138574

2011

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
INMUEBLE CONSTITUIDO POR EL LOTE N° 14 DE LA MANZANA 14
URBANIZACIÓN CHACRA RIOS
DISTRITO DEL CERCAÑO DEL LIMA**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: GRAVÁMENES Y CARGAS

D00002

HIPOTECA: Jorge Roberto Dominguez Zegarra ha constituido hipoteca sobre el predio inscrito en esta partida registral, a favor del BANCO CONTINENTAL, hasta por la suma de **US\$ 23,750.00** (Veintitres mil setecientos cincuenta y 00/100 dólares americanos), en garantía del préstamo otorgado por un plazo de sesenta (60) meses, contados a partir del desembolso y demás obligaciones asumidas contenidas en el presente título que se archiva. Así consta de la escritura pública de fecha 29.12.2010 otorgada por el Notario de Lima Alfredo Paino Scarpati. El título fue presentado el 05/01/2011 a las 09:20:15 AM horas, bajo el N° 2011-00009050 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.437.89 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000691-51 00002716-51-Lima, 14 de enero de 2011.

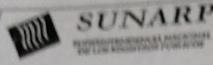
8 00 8 Tomo Diario 0492

**ESTA COPIA LITERAL
CONTIENE 07 Fojas**

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dato
hay Títulos Suspensivos Pendientes
Hora: 8:00 AM

Jose Mercedes Salinas de la Cruz
Registador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Jose Mercedes Salinas de la Cruz
JOSE MERCEDES SALINAS DE LA CRUZ
CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima



ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 47138574

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
MANZANA 14 LOTE 14
URBANIZACION CHACRA RIOS
CERCADO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00003

COMPRAVENTA-

PERCY ENRIQUEZ JURADO, soltero, identificado con D.N.I N° 40108495, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la compraventa otorgada por su anterior propietario NEPTALI GARCIA CARPIO, por el precio de S/. 60.000.00 Nuevos Soles, cancelados. Asi consta en ESCRITURA PUBLICA del 26/03/2010 otorgada ante NOTARIO MARCOS VAINSTEIN BLANCK en la ciudad de LIMA. El titulo fue presentado el 12/04/2010 a las 01:05:51 PM horas, bajo el N° 2010-00259884 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.209.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00007035-86 00016471-35.-LIMA, 25 de Mayo de 2010.

MANUEL EDUARDO MEJIA ZAMALLOA
Registrador Público
Zona Registral N° IX, Sede Lima

Copia Certificada
Existen Titulos Suspendingos y/o Pendientes de Inscripción
Hora: 8:00 AM

Zona Registral N° IX - Sede Lima
PUBLICIDAD
Oficina Zonal Cercado de Lima
12 ENE. 2011
ENTREGADO

2.3. ACTAS DE CONCILIACION

CENTRO DE CONCILIACION "VERITAS"
Autorizado su funcionamiento por Resolución Vice Ministerial N° 348-2001-JUS
Teléfonos: 427-2115- 428-8296

SOLICITUD PARA CONCILIAR

I.- DATOS GENERALES:

Con fecha: 02 de junio de 2010.

PERCY ENRIQUEZ JURADO, con DNI. N° 40108495, con domicilio en Av. Los Próceres N° 398 – Urb. Condevilla – Distrito de San Martín de Porres.

II.- NOMBRE DE LOS INVITADOS:

JOSE NEPTALI GARCIA PINTO

MIRTHA CATALINA MENDOZA PINTO.

NANCY ORTEGA CARREÑO DE GARCIA.

Todos ellos con domicilio en el Jr. Yauli N° 1612 – Chacra Ríos - Cercado de Lima.

IRMA BUITRON quien domicilia en el Jr. Yauli N° 1610 – 2do. Piso - Chacra Ríos - Cercado de Lima, a donde se le deberá notificar.

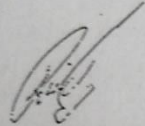
III.- HECHOS QUE DIERON LUGAR AL CONFLICTO

Que, con fecha 26 de Marzo del presente año, compré una propiedad inmueble ubicada en el Jr. Yauli N° 1610 y 1612 – Chacra Ríos - Cercado de Lima, al Señor NEPTALI GARCIA CARPIO, por la suma de S/. 60,000.00 Nuevos Soles; dinero que lo pagué al contado y fue inscrito en los Registros Públicos en la Partida Electrónica N° 47138574, conforme documento que adjunto; pero los invitados en forma prepotente y abusando de la confianza tomaron el bien para habitarlos sin mi autorización.

IV.- PRETENSION:

Por este motivo señorita Conciliadora, solicito que los invite a las personas indicadas anteriormente para efectuar un desalojo por ocupación precaria y que haga entrega del bien inmueble de mi propiedad.

V.- Firma del Solicitante o Huella digital según el caso



Nombre y documento de identidad

VI.- DOCUMENTOS QUE ADJUNTO:

- 1.- Copia de mi DNI.
- 2.- Copia del Título de Anotación de inscripción en la Partida Electrónica 47138574
- 3.- Copia de una Carta notarial cursada a los invitados.

diez, ante mi DRA. SILVIA G. ROQUE YARANGA, en mi calidad de Conciliadora Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 16641, se presentó con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, la parte solicitante PERCY ENRIQUE JURADO, identificado con documento de identidad N° 40108495, con domicilio en Av. Los Próceres N° 398, Urb. Condevilla, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima y la parte invitada y JOSÉ NEPTALI GARCIA PINTO, identificado con documento de identidad N° 06199497, MIRTHA CATALINA MENDOZA PINTO, identificada con documento de identidad N° 06199579, y NANCY ERNESTINA ORTEGA CARREÑO, todos con domicilio en Jirón Yauli N° 1612 - Chacra Ríos, Distrito Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima y IRMA MARGARITA BUITRON SOSA DE GARCIA, identificada con documento de identidad N° 06199364, con domicilio en Jirón Yauli N° 1610-Segundo Piso, Chacra Ríos, Distrito Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, con el objeto de que les asista en la solución de su conflicto.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose citado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en tres oportunidades: la Primera el día 11 de Junio del 2010 a las 16:00 horas; la Segunda el día 21 de Junio del 2010 a las 16:00 horas, habiendo asistido JOSÉ NEPTALI GARCIA PINTO y MIRTHA CATALINA MENDOZA PINTO y la Tercera el día 05 de Julio del 2010 a las 16.00 horas, no habiendo concurrido la parte invitada JOSÉ NEPTALI GARCIA PINTO y NANCY ERNESTINA ORTEGA CARREÑO.

Se deja constancia de la asistencia de la parte solicitante: PERCY ENRIQUE JURADO y la invitada IRMA MARGARITA BUITRON SOSA DE GARCIA y MIRTHA CATALINA MENDOZA PINTO. Por esta razón se extiende la presente Acta N° 177-2010, dejando expresa constancia que la conciliación no puede realizarse por este hecho:

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Los hechos que motivan el presente procedimiento de conciliación extrajudicial, se encuentran detallados en la solicitud de conciliación, cuya copia certificada se expide junto a la presente Acta en calidad de anexo, conforme a lo establecido en el inc. g) del Art. 16 del Decreto Legislativo 1070.

DESCRIPCION DE LAS (S) CONTROVERSIA(S) SOBRE LA(S) QUE SE PRETEDIA(N) CONCILIAR:

EL SOLICITANTE PERCY ENRIQUE JURADO, PETICIONAN A LOS INVITADOS JOSÉ NEPTALI GARCIA PINTO, MIRTHA CATALINA MENDOZA PINTO, NANCY ERNESTINA ORTEGA CARREÑO QUE CUMPLAN CON DESOCUPAR EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD UBICADO EN EL JIRÓN YAULI N° 1612, CHACRA RÍOS, DISTRITO CERCADO DE LIMA Y IRMA MARGARITA BUITRON SOSA DE GARCIA, QUE CUMPLA CON DESOCUPAR EL INMUEBLE UBICADO EN EL JIRÓN YAULI N° 1610, SEGUNDO PISO, CHACRA RÍOS, DISTRITO CERCADO DE LIMA, POR TENER LOS INVITADOS LA CALIDAD DE OCUPANTE PRECARIO. (INMUEBLE INSCRITA EN LA PARTIDA N° 47138574 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA SUNARP).



CENTRO DE CONCILIACION
"MERITATIS"
Dra. SILVIA G. ROQUE YARANGA
CONCILIADORA REG. N° 16641

PERCY ENRIQUE JURADO

IRMA MARGARITA BUITRON SOSA DE GARCIA

"Negociación de Conflictos"

Resolución Vice-Ministerial No. 351-2001-JUS
Av. Grau No. 383 - Of. 604 - Lima Telf. 426-3669

EXPEDIENTE No. 7542 - 2010

PRIMERA INVITACIÓN PARA CONCILIAR

Señor (a) : MIRTHA MENDOZA PINTO.
Dirección : Jr. Yauli N° 1612 - 1614.
Distrito de CERCADO DE LIMA.

Solicitado por: JORGE ROBERTO DOMÍNGUEZ ZEGARRA.

De mi especial estima:

Por medio de la presente, le invito a participar en una audiencia de conciliación que se realizará en la Av. Grau N° 383, Oficina 604, el día 11 de Enero del año 2011, a horas cuatro y treinta de la tarde. (Hor exacto), en la cual me permitiré adelantar en la búsqueda de una solución común al problema que usted respecto de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO; de acuerdo con la copia simple de la solicitud de Conciliación y anexos que se le adjunta en la presente invitación.

La Conciliación Extrajudicial es una institución consensual, es decir prima la voluntad de las partes para solucionar conflictos o divergencias, a través de un procedimiento ágil, flexible y económico, ahorrando el tiempo que les demandaría un proceso, y los mayores costos del mismo. Asimismo de arribarse a acuerdos el acta con acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución de conformidad con el artículo 18° de la Ley de Conciliación N° 26872, modificado por el artículo 1° del D.L. 1070

Las partes deberán asistir a la reunión conciliatoria identificándose con documento de identidad que acredite la representación, en el que se consigne literalmente la facultad de extrajudicialmente y de disponer del derecho materia de Conciliación, entregando fotocopia del documento de identidad, copia notarialmente legalizada o certificada según sea el caso, al Centro de Conciliación de Conflictos o que no puedan firmar deberán acercarse al Centro de Conciliación con un ruego.

Sin otro particular, quedo de usted.

Lima, 30 de Diciembre del 2010.

CENTRO DE CONCILIACIÓN DE CONFLICTOS
Negociación de Conflictos
de **JUAN ROJAS MARTINEZ**
Director - Conciliador
Reg. BASICO 7604
Reg. FAMILIA 0402

3.3. COPIAS DE LOS REPORTES DE ESTADO DE CUENTA DE PREDIOS Y ARBITRIOS DEL AÑO (-2011)

ANEXO 1-D

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
4116375100173

DETALLE DE CUENTAS POR PAGAR 03/01/2011

SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA
ADMINISTRADO: 1122913 - DOMINGUEZ ZEBARRA, JORGE ROBERTO
DOMICILIO: AV ARICA N° 1851, LIMA

DOC. DEUDA	PERIODO	INSOLUTO	EMISION	REAJUSTE	INTERES	COSTAS	TOTAL	DISCTO	PAGADO	DEUDA VENCIMIENTO	VENC. ORD. B30	ESTADO	Cuota/Unidad
AÑO : 2010 Arbitrios Predio : JR YAULI N° 1610-1612 - URB CHACRA RIOS NORTE, CERCADO DE LIMA - Ref: Y 1614 - Vivienda													
1000863157A10	2010-0	31.33	3.00	0.00	0.00	0.00	34.33	0.00	0.00	34.33	30/11/2010	Pendiente	Cuota/Unidad
1.10.1696884.6	2010-4	31.33	3.00	0.00	0.39	0.00	34.72	0.39	0.00	34.33	30/11/2010	Pendiente	Cuota/Unidad
									PAGADO:	0.00	DEUDA:	34.33	
AÑO : 2011 Imp. Predial													
0001122913P11	2011-0	638.16	11.00	0.00	0.00	0.00	649.16	0.00	0.00	649.16	28/02/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0074441.5	2011-1	159.54	11.00	0.00	0.00	0.00	170.54	0.00	0.00	170.54	28/02/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0142441.6	2011-2	159.54	0.00	0.00	0.00	0.00	159.54	0.00	0.00	159.54	31/05/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0210123.4	2011-3	159.54	0.00	0.00	0.00	0.00	159.54	0.00	0.00	159.54	31/08/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0277057.1	2011-4	159.54	0.00	0.00	0.00	0.00	159.54	0.00	0.00	159.54	30/11/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
									PAGADO:	0.00	DEUDA:	649.16	
AÑO : 2011 Arbitrios Predio : AV ARICA N° 1851, CERCADO DE LIMA - Vivienda													
000653622A11	2011-0	176.16	3.00	0.00	0.00	0.00	173.16	8.52	0.00	164.64	28/02/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0820368.5	2011-1	42.54	3.00	0.00	0.00	0.00	45.54	0.00	0.00	45.54	28/02/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0820369.7	2011-2	42.54	0.00	0.00	0.00	0.00	42.54	0.00	0.00	42.54	31/05/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0820370.3	2011-3	42.54	0.00	0.00	0.00	0.00	42.54	0.00	0.00	42.54	31/08/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0820371.5	2011-4	42.54	0.00	0.00	0.00	0.00	42.54	0.00	0.00	42.54	30/11/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
									PAGADO:	0.00	DEUDA:	173.16	
AÑO : 2011 Arbitrios Predio : JR YAULI N° 1610-1612 - URB CHACRA RIOS NORTE, CERCADO DE LIMA - Ref: Y 1614 - Vivienda													
1000863157A11	2011-0	394.12	3.00	0.00	0.00	0.00	397.12	19.20	0.00	367.92	28/02/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0892103.0	2011-1	96.03	3.00	0.00	0.00	0.00	99.03	0.00	0.00	99.03	28/02/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0892104.1	2011-2	96.03	0.00	0.00	0.00	0.00	96.03	0.00	0.00	96.03	31/05/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0892105.3	2011-3	96.03	0.00	0.00	0.00	0.00	96.03	0.00	0.00	96.03	31/08/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
1.11.0892106.5	2011-4	96.03	0.00	0.00	0.00	0.00	96.03	0.00	0.00	96.03	30/11/2011	Pendiente	Cuota/Unidad
									PAGADO:	0.00	DEUDA:	387.12	
									TOTAL PAGADO:	0.00	TOTAL DEUDA:	1,243.77	

MODALIDADES DE PAGO: BCP, Scotiabank, BNA, InterBank, la Caja Metropolitana, a través de la web www.sat.gob.pe con ScotiaCard o Tarjeta Visa o en nuestras líneas de Atención, indicando el número de documento.

CONSULTAS: En la web www.sat.gob.pe utilizando su código y password, en el servicio de ALO SAT al 315-2400 o en nuestras Oficinas de Atención: Sede Principal Jr. Camaná 370 - Cbo. Lima; Av. Carlos Izaguirre 513 - Los Olivos; Av. Los Héroes 638-A - S.J. Miraflores; C.C. Jockey Plaza Lú103 - Santiago de Surco y Módulo SAT del Registro de Propiedad Vehicular Jr. Huascar 1394 - Jesús María; Av. Ricardo Palma 294-A - Miraflores; Av. Colonial 419 - Cercado de Lima.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
 DECLARACION JURADA DE DATOS DEL PREDIO 2010
 SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTIVA
 ANO
 PAGINA NO :
 NO FOLIO :

I. IDENTIFICACION DEL DOCUMENTO
 AUTOVALUO NO : 140357223
 FECHA DE VALORIZACION : 03/01/2011
 ORIGEN : Declaración Jurada

II. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE
 TIPO PERSONA : Persona Natural
 DOC. IDENTIDAD : DNI/LE-25813065
 DOC. IDENTIDAD :
 CONTRIBUYENTE : 1122915
 DOMICILIO : VIZCARRA, JORGE ROBERTO
 DOMICILIO FISCAL : AV ARICA N° 1051, LIMA

CONDICION ESPECIAL : (Ninguno)
 CONDICION CONCURSAL : (Ninguno)
 FECHAS CONDICION :
 FECHAS CONDICION :

III. IDENTIFICACION DEL PREDIO
 CODIGO : 16914
 UBICACION : JR YAULI N° 1610-1612 - URB CHACRA RIOS MORTE, CERCADO DE LIMA -
 FECHA ADQUISICION : 19/11/2010
 X PROPIEDAD/POSESION : 100.000000
 DIFERENCIA DE PROPIEDAD : Ref: Y 1614
 PROPIETARIO UNICO : Propietario Único
 PREDIO EN EDIFICIO : NO
 PREDIO INHABILITABLE : NO
 CLASE DE USO : 010101
 USO DEL PREDIO : Vivienda
 CATEG. DE DEPRECIACION : Casa habitación
 SUB CLASE DE USO : Residencial
 FECHAS DE CONDICION :
 FECHAS DE CONDICION :
 COM. ESPECIAL DEL PREDIO : (Ninguno)

IV. DATOS DE LA CONSTRUCCION		V. DATOS DEL TERRENO											
NIVEL	MATERIAL	ESTADO	ARO	ANTIG.	CATEGORIAS	V. UNIT.	INCREMENTO	DEPRECIACION	V. UNIT.	AREA CONSTRUIDA	AREA COMUN	CONSTRUIDA	VALOR DE
						S/. x m2	(%)	%	S/.	m2	m2	m2	CONSTRUCION
Piso-1	Ladrillo	Bueno	1/1941	49	CCEFFFF	444.21	0.00	35.00	155.47	288.74	166.40	48,045.75	0.00
Piso-2	Ladrillo	Bueno	1/1983	27	CCNFFFF	415.72	0.00	23.00	95.62	320.10	94.77	30,336.29	0.00
										VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION		5/.	78,382
										VALOR TOTAL DEL TERRENO		5/.	18,0
										TOTAL AUTOVALUO AFECTO (Según porcentaje de propiedad y/o exoneración)5/.		5/.	96,3

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS EN LA PRESENTE DECLARACION SON VERDADEROS

SAT Servicio de Administración Tributaria de Lima
 SEDE CENTRAL
 03/01/2011
 Recibido

Firma o Huella Digital del Contribuyente o Representante
 Nombres y Apellidos: _____
 NO Doc. Identificación: _____

Se ha cambiado la denominación del presente documento de Declaración Jurada (DJ) por Declaración Jurada de Datos del Predio (DJDP), este equivalente a los Registros PU de los Municipios Distritales

Registro : 03/01/2011 10:24:00
 Impresión : 03/01/2011 10:24:27
 Usuario Registro: HYBARHUEN
 Emitido por: HYBARHUEN
 Ag. Registro : Sede Principal Callana
 Agencia : SEDE PRINCIPAL CALLANA
 GSA-DAG-F0037 V01

SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

DETALLE DE CUENTAS POR PAGAR 03/01/2011

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
411637519941736

ADMINISTRACION: 1122913 - DOMÍNGUEZ ZEBARRA, JORGE ROBERTO
DOMICILIO: AV ARICA N° 1851, LIMA

DOC.DEUDA	PERIODO	INSOLUTO	EMISION	REAJUSTE	INTERES	COSTAS	TOTAL	DCCTO	PAGADO	DEUDA VENCIMIENTO	VENC.ORD.	ESTADO
ANO : 2010 Arbitrios Predio : JR YAULI N° 1610-1612 - URB CHACRA RIOS NORTE, CERCADO DE LIMA - Ref: Y 1614 - Vivienda												
1000863157410	2010-0	31.33	3.00	0.00	0.00	0.00	34.33	0.00	0.00	34.33	30/11/2010	Quotalm Pendiente
1.10.1896894.6	2010-4	31.33	3.00	0.00	0.39	0.00	34.72	0.39	0.00	34.33	30/11/2010	Quotalm Pendiente
									PAGADO:	0.00	DEUDA:	34.33
ANO : 2011 Imp. Predial												
0001122913P11	2011-0	638.16	11.00	0.00	0.00	0.00	649.16	0.00	0.00	649.16	28/02/2011	Quotalm Pendiente
1.11.0074441.5	2011-1	159.54	11.00	0.00	0.00	0.00	170.54	0.00	0.00	170.54	31/05/2011	Pendiente
1.11.0142441.6	2011-2	159.54	0.00	0.00	0.00	0.00	159.54	0.00	0.00	159.54	31/08/2011	Pendiente
1.11.0210123.4	2011-3	159.54	0.00	0.00	0.00	0.00	159.54	0.00	0.00	159.54	30/11/2011	Pendiente
1.11.0277057.1	2011-4	159.54	0.00	0.00	0.00	0.00	159.54	0.00	0.00	159.54	30/11/2011	Pendiente
									PAGADO:	0.00	DEUDA:	649.16
ANO : 2011 Arbitrios Predio : AV ARICA N° 1851, CERCADO DE LIMA - Vivienda												
000653622411	2011-0	170.16	3.00	0.00	0.00	0.00	173.16	8.52	0.00	164.64	28/02/2011	Quotalm Pendiente
1.11.0820368.5	2011-1	42.54	3.00	0.00	0.00	0.00	45.54	0.00	0.00	45.54	31/05/2011	Pendiente
1.11.0820369.7	2011-2	42.54	0.00	0.00	0.00	0.00	42.54	0.00	0.00	42.54	31/08/2011	Pendiente
1.11.0820370.3	2011-3	42.54	0.00	0.00	0.00	0.00	42.54	0.00	0.00	42.54	30/11/2011	Pendiente
1.11.0820371.5	2011-4	42.54	0.00	0.00	0.00	0.00	42.54	0.00	0.00	42.54	30/11/2011	Pendiente
									PAGADO:	0.00	DEUDA:	173.16
ANO : 2011 Arbitrios Predio : JR YAULI N° 1610-1612 - URB CHACRA RIOS NORTE, CERCADO DE LIMA - Ref: Y 1614 - Vivienda												
1000863157411	2011-0	384.12	3.00	0.00	0.00	0.00	387.12	19.20	0.00	367.92	28/02/2011	Quotalm Pendiente
1.11.0892103.0	2011-1	96.03	3.00	0.00	0.00	0.00	99.03	0.00	0.00	99.03	31/05/2011	Pendiente
1.11.0892104.1	2011-2	96.03	0.00	0.00	0.00	0.00	96.03	0.00	0.00	96.03	31/08/2011	Pendiente
1.11.0892105.3	2011-3	96.03	0.00	0.00	0.00	0.00	96.03	0.00	0.00	96.03	30/11/2011	Pendiente
1.11.0892106.5	2011-4	96.03	0.00	0.00	0.00	0.00	96.03	0.00	0.00	96.03	30/11/2011	Pendiente
									PAGADO:	0.00	DEUDA:	387.12
									TOTAL PAGADO:	0.00	TOTAL DEUDA:	1,243.77

FORMAS DE PAGO: BCP, Scotiabank, BSVIA, InterBank, la Caja Metropolitana, a través de la web www.sat.gob.pe con Scotiacard o Tarjeta Visa o en nuestra Línea de Atención, indicando el número de documento.

CONSULTAS: En la web www.sat.gob.pe utilizando su código y password, en el servicio de ALD SAT al 315-2400 o en nuestras Oficinas de Atención: Sede Principal Jr. Casanp 370 - Cdo. Lima; Av. Carlos Izquierre 513 - Los Olivos; Av. Los Héroes 638-A - S.J. Miraflores; C.C. Jockey Plaza Lú103 - Santiago de Surco y Módulo SAT del Registro de Propiedad Vehicular Jr. Huascar 1584 - Jesús María; Av. Ricardo Palma 294-A - Miraflores; Av. Colonial 419 - Cercado de Lima.

I. IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

AUTOVALUO Nº : 100357223 FECHA DE VALORIZACIÓN : 03/01/2011 ORIGEN : Declaración Jurada

II. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

CÓDIGO : 1122913 TIPO PERSONA : Persona Natural
CONTRIBUYENTE : DOMÍNGUEZ ZEBARRA, JORGE ROBERTO DOC. IDENTIDAD : DNI/LE-25813045
CONYUGE : DOC. IDENTIDAD :
DOMICILIO FISCAL : AV ARICA N° 1831, LIMA

CONDICIÓN ESPECIAL : (Ninguno) FECHAS CONDICIÓN :
CONDICIÓN CONCURSAL : (Ninguno) FECHAS CONDICIÓN :

III. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

CÓDIGO : 16016 FECHA ADQUISICIÓN : 19/11/2010
UBICACIÓN : JR YANLI N° 1610-1612 - URB CHACRA RÍOS MORTE, CERCADO DE LIMA - % PROPIEDAD/POSESIÓN : 100.000000
Ref: Y 1414
CONDICIÓN DE PROPIEDAD : Propietario único PREDIO EN EDIFICIO : NO
CÓDIGO DE USO DEL PREDIO : 010101 PREDIO INHABILITABLE : NO
CLASE DE USO : Residencial USO DEL PREDIO : Vivienda
SUB CLASE DE USO : Vivienda CATEG. DE DEPRECIACIÓN : Casa habitación
COND. ESPECIAL DEL PREDIO : (Ninguno) FECHAS DE CONDICIÓN :

IV. DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

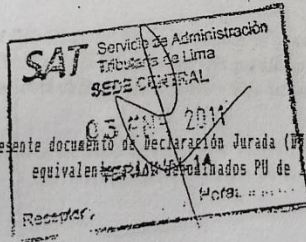
NIVEL	MATERIAL	ESTADO	AÑO	ANTIG.	CATEGORÍAS	V. UNIT.	INCREMENTO	DEPRECIACIÓN	V. UNIT.	AREA CONSTRUIDA	AREA COMON	CONSTRUIDA	VALOR DE	
						S/. x m ²	(%)	%	S/.	m ²	m ²	m ²	S/.	
Pis-1	Ladrillo	Buena	1/1961	49	CCEFFFF	444.21	0.00	35.00	155.47	288.74	166.40	48,045.75	0.00	48,045.75
Pis-2	Ladrillo	Buena	1/1983	27	CCHFFFF	415.72	0.00	23.00	95.62	326.10	94.77	30,336.29	0.00	30,336.29
												VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	78,382.0	

V. DATOS DEL TERRENO

AREA DEL TERRENO : 200.00m² AREA COMON DEL TERRENO : 0.00m² ARANCEL x m² : 90.00
VALOR TOTAL DEL TERRENOS/. : 18,000.0

TOTAL AUTOVALUO AFECTO (Según porcentaje de propiedad y/o exoneración)S/. : TOTAL AUTOVALUO.....S/. : 96,382.0

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS EN LA PRESENTE DECLARACIÓN SON VERDADEROS



Firma o Huella Digital del Contribuyente o Representante
Nombres y Apellidos: _____
Nº Doc. Identificación: _____

Se ha cambiado la denominación del presente documento de Declaración Jurada (DJ) por Declaración Jurada de Datos del Predio (ADJ), este formato equivale a los establecidos PU de los Municipios Distritales

Fecha Registro : 03/01/2011 10:24:00
Fecha Impresión : 03/01/2011 10:24:27

Usuario Registro: NYBARHUEN
Emitido por : NYBARHUEN

Ag. Registro : Sede Principal Camaná
Agencia : SEDE PRINCIPAL CAMANA
GSA-BAO-F0037 V01

OFICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

DETALLE DE CUENTAS POR PAGAR 03/01/2011

ADMINISTRADO: 1122913 - DOMINGUEZ ZEBARRA, JORGE ROBERTO
 DISTRITO: SUR AMERICA N° 1851, LIMA

DOC. DEUDA	PERIODO	INSOLUTO	EMISION	REAJUSTE	INTERES	COSTAS	TOTAL	DECTO	PAGADO	DEUDA VENCIMIENTO	VENC. ORD. 830	ESTADO	
ANO : 2010 Arbitrios Predio : JR YAULI N° 1610-1612 - URB CHACRA RIOS NORTE, CERCADO DE LIMA - Ref: Y 1614 - Vivienda													
1000863137A10	2010-0	31.33	3.00	0.00	0.00	0.00	34.33	0.00	0.00	34.33	30/11/2010	Cuotahabiente Pendiente	
1.10.1896884.6	2010-4	31.33	3.00	0.00	0.39	0.00	34.72	0.39	0.00	DEUDA:	34.33		
PAGADO:									0.00	DEUDA:	34.33		
ANO : 2011 Imp. Predial													
0001122913P11	2011-0	638.16	11.00	0.00	0.00	0.00	649.16	0.00	0.00	649.16	28/02/2011	Cuotahabiente Pendiente	
1.11.0074441.5	2011-1	159.54	11.00	0.00	0.00	0.00	170.54	0.00	0.00	170.54	31/05/2011	Pendiente	
1.11.0142441.6	2011-2	159.54	0.00	0.00	0.00	0.00	159.54	0.00	0.00	159.54	31/08/2011	Pendiente	
1.11.0210123.4	2011-3	159.54	0.00	0.00	0.00	0.00	159.54	0.00	0.00	159.54	30/11/2011	Pendiente	
1.11.0277057.1	2011-4	159.54	0.00	0.00	0.00	0.00	159.54	0.00	0.00	DEUDA:	649.16		
PAGADO:									0.00	DEUDA:	649.16		
ANO : 2011 Arbitrios Predio : AV AMERICA N° 1851, CERCADO DE LIMA - Vivienda													
1000853622A11	2011-0	170.16	3.00	0.00	0.00	0.00	173.16	8.52	0.00	164.64	28/02/2011	Cuotahabiente Pendiente	
1.11.0820368.5	2011-1	42.54	3.00	0.00	0.00	0.00	45.54	0.00	0.00	45.54	31/05/2011	Pendiente	
1.11.0820369.7	2011-2	42.54	0.00	0.00	0.00	0.00	42.54	0.00	0.00	42.54	31/08/2011	Pendiente	
1.11.0820370.3	2011-3	42.54	0.00	0.00	0.00	0.00	42.54	0.00	0.00	42.54	30/11/2011	Pendiente	
1.11.0820371.5	2011-4	42.54	0.00	0.00	0.00	0.00	42.54	0.00	0.00	DEUDA:	173.16		
PAGADO:									0.00	DEUDA:	173.16		
ANO : 2011 Arbitrios Predio : JR YAULI N° 1610-1612 - URB CHACRA RIOS NORTE, CERCADO DE LIMA - Ref: Y 1614 - Vivienda													
1000863137A11	2011-0	384.12	3.00	0.00	0.00	0.00	387.12	19.20	0.00	367.92	28/02/2011	Cuotahabiente Pendiente	
1.11.0892103.0	2011-1	96.03	3.00	0.00	0.00	0.00	99.03	0.00	0.00	99.03	31/05/2011	Pendiente	
1.11.0892104.1	2011-2	96.03	0.00	0.00	0.00	0.00	96.03	0.00	0.00	96.03	31/08/2011	Pendiente	
1.11.0892105.3	2011-3	96.03	0.00	0.00	0.00	0.00	96.03	0.00	0.00	96.03	30/11/2011	Pendiente	
1.11.0892106.5	2011-4	96.03	0.00	0.00	0.00	0.00	96.03	0.00	0.00	DEUDA:	367.92		
PAGADO:									0.00	DEUDA:	367.92		
TOTAL PAGADO:									0.00	TOTAL DEUDA:		1,243.77	

FORMAS DE PAGO: BCP, Scotiabank, BNA, InterBank, la Caja Metropolitana, a través de la web www.sat.gob.pe con ScotiaCard o Tarjeta Visa o en nuestras oficinas de Atención, indicando el número de documento.

ULTAS: En la web www.sat.gob.pe utilizando su código y password, en el servicio de ALO SAT al 315-2400 o en nuestras Oficinas de Atención: Sede Principal Jr. Camarón 370 - Cdo. Lima; Av. Carlos Izaguirre 513 - Los Olivos; Av. Los Muros 630-A - S.J. Miraflores; C.C. Jockey Plaza Lú103 - Santiago de Surco y Módulo SAT del Registro de Propiedad Vehicular Jr. Huascar 1594 - Jesús María; Av. Ricardo Palma 294-A - Miraflores; Av. Colonial 419 - Cercado de Lima.



COPIA DE LOS REPORTE DE PAGO DE PREDIOS Y ARBITRIOS DEL AÑOS 2010

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
PARTIDA N° 100
NO. 10000000000000000000

DECLARACIÓN JURADA DE DATOS DEL PREDIO 2010

1. IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
AUTORVALUO N° : 10007723 FECHA DE VALORIZACIÓN : 03/01/2011 ORIGEN : Declaración Jurada

II. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE
PARTIDA : 112213 TIPO PERSONA : Persona Natural
CONTRIBUYENTE : RODRIGUEZ ZEBARRA, JORGE ROBERTO DOC. IDENTIFICAD : UNI/LE-25813063
CANTON : DOC. IDENTIFICAD :
MUNICIPIO FISCAL : AV. BRIGA N° 1031, LIMA

CONDICIÓN ESPECIAL : (Ninguna) FECHAS CONDICIÓN :
CONDICIÓN CONCORDAL : (Ninguna) FECHAS CONDICIÓN :

III. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA : 14014 FECHA ADQUISICIÓN : 19/11/2010
UBICACIÓN : JR. YAUJI N° 1610-1612 - URB. CHACRA RIOS MORTE, CERCADO DE LIMA - Ref. Y 1614 % PROPIEDAD/POSESIÓN : 100.000000
DISTRICCIÓN DE PROPIEDAD : Propietario Único PREDIO EN EDIFICIO : NO
USO DE USO DEL PREDIO : 010101 PREDIO INHABILITABLE : NO
CLASE DE USO : Residencial USO DEL PREDIO : Vivienda
SUB CLASE DE USO : Vivienda CATEG. DE DEPRECIACIÓN : Casa habitación
COND. ESPECIAL DEL PREDIO : (Ninguna) FECHAS DE CONDICIÓN :

IV. DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

NIVEL	MATERIAL	ESTADO	ARO	ANTIG.	CATEGORÍAS	V. UNIT.	INCREMENTO DEPRECIACIÓN	V. UNIT.	AREA CONSTRUIDA	AREA CONON CONSTRUIDA	VALOR DE CONSTRUCC.				
Pis-1	Ladrillo Bueno	1/1961	49	CCEFFFF	5/. x m2	(52)	%	5/.	DEP 5/.	m2	\$/.	m2	\$/.	CONSTRUCC.	VALOR DE CONSTRUCC.
Pis-2	Ladrillo Bueno	1/1983	27	CCHFFFF	414.21	0.00	35.00	155.47	288.74	166.40	48,045.75	0.00	0.00	48,045.75	
					415.72	0.00	23.00	95.62	326.10	94.77	36,336.29	0.00	0.00	36,336.29	
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION											74,382.04				

V. DATOS DEL TERRENO
AREA DEL TERRENO : 200.00m2
AREA CONON DEL TERRENO : 0.00m2
ARANCEL : 2
= VALOR TOTAL DEL TERRENO : 400.00 \$/.

TOTAL AUTOVALUO AFECTO (Según porcentaje de propiedad y/o exoneración) \$/ : 84,382.04

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS EN LA PRESENTE DECLARACIÓN SON VERDADEROS

SAT Servicio de Administración Tributaria de Lima
SEDE CENTRAL
03/01/2011

Se ha cambiado la denominación del presente documento de Declaración Jurada (DJ) por Declaración Jurada de Datos del Predio (ADP), este equivalente a los declarados PU de los Municipios Distritales

Firma o Huella Digital del Contribuyente o Representante
Nombres y Apellidos: _____
N° Doc. Identificación: _____

Receptor: _____

Fecha: _____

Ag. Registro : SEDE PRINCIPAL CANAL
Agencia : SEDE PRINCIPAL CANAL
ESA-DAD-F0037 V01

Fecha de Registro : 03/01/2011 10:24:00
Fecha de Impresión : 03/01/2011 10:24:27
Usuario Registro : HYBARHUEN
Emitido por : HYBARHUEN

4.3.CARTAS NOTARIALES

COPIA

CARTA NOTARIAL N° 21-11-10
FECHA: 01 05 ENE. 2011
FOLIOS:
NOTARIA
JOSE L. MONTOYA VERA
AV. BOLIVIA N° 615 LIMA 5
TELF. 330-9939 TELEFAX: 331-0030

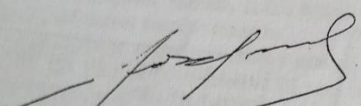
CARTA NOTARIAL

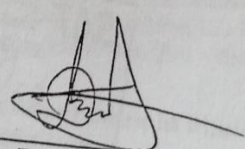
Lima, 30 de Diciembre del 2010

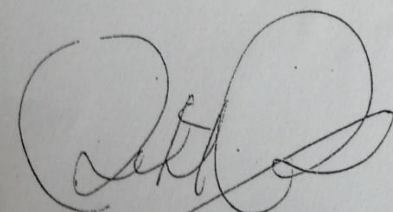
Señora
MIRTHA MENDOZA PINTO
Dirección:
Jr. Yauli N° 1614 – 1612 – 1er Piso – Chacra Ríos Sur – Lima
Presente.-

Por la presente misiva notarial le hago de su conocimiento que mi persona ha adquirido la propiedad que está ocupando y que corre debidamente inscrita en la Partida N° 47138574 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; siendo el caso que el vendedor ha dado en venta real y enajenación perpetua la totalidad de este inmueble y la venta ha sido realizada ad – corpus y comprende sus usos, aires, costumbre, entradas, salidas, todo cuanto de hecho y por derecho toque y corresponda por el inmueble ante señalado sin reserva ni limitación alguna. Conforme al Art. 70 de la Constitución Política, el derecho de la propiedad es inviolable y lo garantiza el Estado, para tal efecto la estamos invitando a una Audiencia de Conciliación a fin de llegar a un acuerdo conciliatorio con la finalidad que desocupe en tiempo acordado mi inmueble ya que tiene una posesión prevista en el Art. 911 del Código Civil. Haciendo de conocimiento que no tengo otra casa donde vivir por lo que solicito su concurrencia, caso contrario interpondré las acciones legales pertinentes a fin de que se me restituya el inmueble. Dando por concluido algún Contrato de Arriendo celebrado con anticipación a la presente misiva.

Dios guarde a Ud.


JOSE LUIS PERALTA SALAS
ABOGADO
REG. C.A.L. 19910


Jorge Roberto Domínguez Zegarra
DNI N° 25813065
Direcc.: Av. Tingo María N° 1407 – Breña


06199579

Este documento no ha sido redactado en esta Notaría

COPIA

CARTA NOTARIAL N° 32-11
FECHA: 05 ENE. 2011
FOLIOS: 01
NOTARIA
JOSE L. MONTAÑA VERA
AV. BOLIVIA N° 616 LIMA 5
TELF. 330-8039 TELEFAX: 331-0030

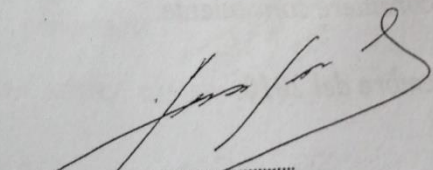
CARTA NOTARIAL

Lima, 30 de Diciembre del 2010

Señora
IRMA BUITRON SOSA, CONVIVIENTE O ESPOSO
Dirección:
Jr. Yauli N° 1610 – 2do Piso – Chacra Ríos Sur – Lima
Presente.-

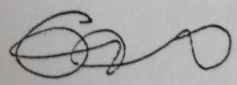
Por la presente misiva notarial le hago de su conocimiento que mi persona ha adquirido la propiedad que está ocupando y que corre debidamente inscrita en la Partida N° 47138574 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; siendo el caso que el vendedor ha dado en venta real y enajenación perpetua la totalidad de este inmueble y la venta ha sido realizada ad – corpus y comprende sus usos, aires, costumbre, entradas, salidas, todo cuanto de hecho y por derecho toque y corresponda por el inmueble ante señalado sin reserva ni limitación alguna. Conforme al Art. 70 de la Constitución Política, el derecho de la propiedad es inviolable y lo garantiza el Estado, para tal efecto la estamos invitando a una Audiencia de Conciliación a fin de llegar a un acuerdo conciliatorio con la finalidad que desocupe en tiempo acordado mi inmueble ya que tiene una posesión prevista en el Art. 911 del Código Civil. Haciendo de conocimiento que no tengo otra casa donde vivir por lo que solicito su concurrencia, caso contrario interpondré las acciones legales pertinentes a fin de que se me restituya el inmueble. Dando por concluido algún Contrato de Arriendo celebrado con anticipación a la presente misiva.

Este documento no ha sido redactado en esta Notaría


JOSE LUIS PERALTA SALAS
ABOGADO
REG. CAL 19910

Dios guarde a Ud.


Jorge Roberto Domínguez Zegarra
DNI N° 25813065
Direcc.: Av. Tingo María N° 1407 – Breña


4200818

4. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA DE SANEAMIENTO, PRUEBAS Y SENTENCIA

El 13 de julio de 2011, se realizó la **AUDIENCIA ÚNICA** en el local del Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Lima, al que participó el demandante, debidamente representado; y, las demandadas.

Esta diligencia se realizó de la siguiente manera:

SANEAMIENTO PROCESAL:

El Juez advirtió que una de las demandadas había interpuesto la excepción de litispendencia, por lo que, emitió la Res. N° 09, con el que se declaró **infundada** la **excepción de litispendencia**; en consecuencia, **saneado el proceso**.

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

El Juez determinó como puntos controvertidos el comprobar si la actora era propietario del bien materia de autos y establecer si los demandados se encontraban sumergidos dentro de la causal de ocupante precario y por ende identificar si procedía ordenarse el desalojo del indicado inmueble.

SANEAMIENTO PROBATORIO:

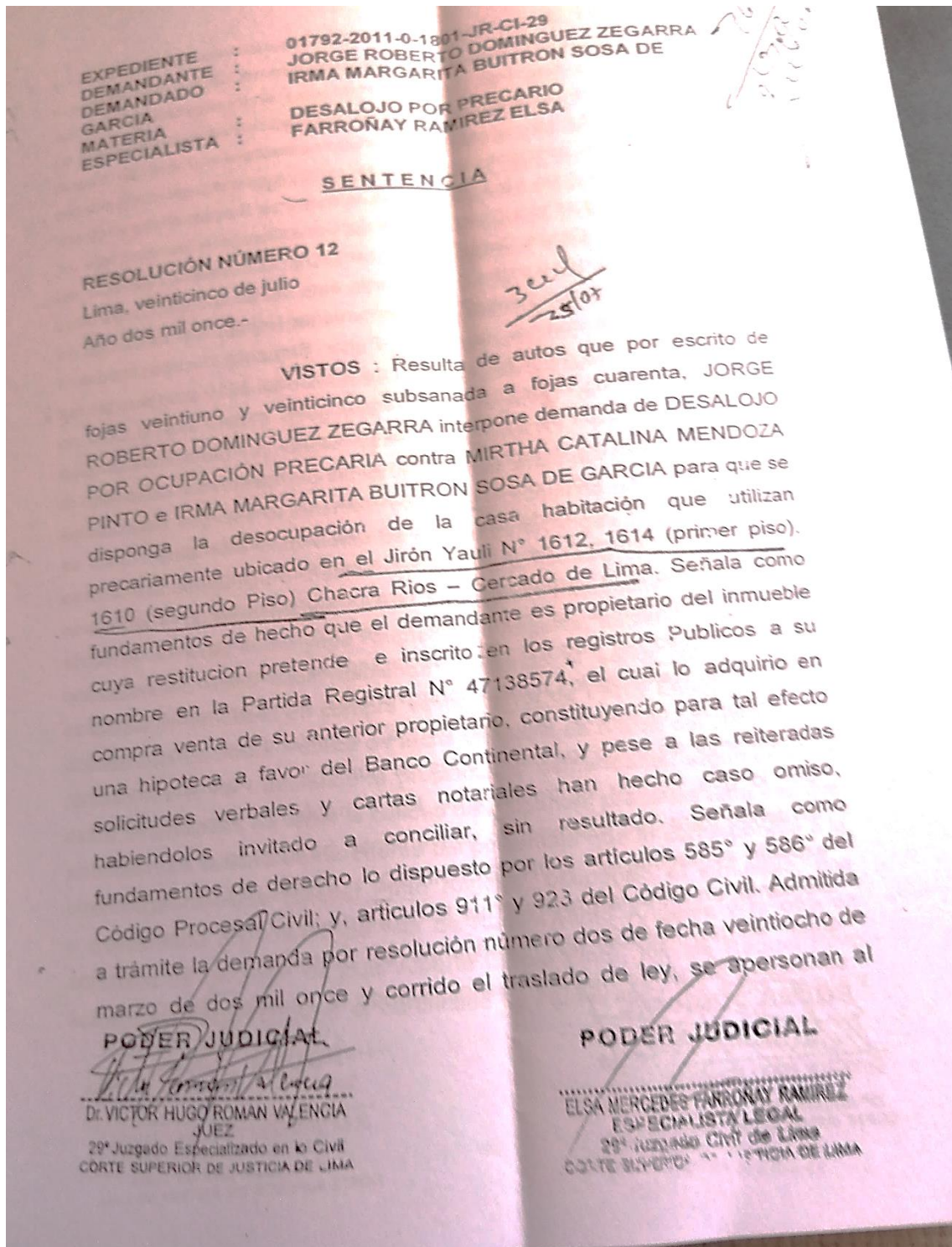
El Juez procedió a efectuar la admisión de los medios probatorios que ofreció el demandante, declarando improcedente el acta de conciliación extrajudicial por no ser medio probatorio, sino requisito de procedibilidad.

Asimismo, admitió los medios probatorios de las demandadas; y, dispuso como medios probatorios de oficio los certificados de numeración de fojas 36 y 37.

ACTUACIÓN PROBATORIA:

Seguidamente, indicó que si no había medio probatorio pendiente de actuación y de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 555° del Código Procesal Civil, se reservaba el derecho de emitir sentencia.

5. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO



proceso las demandadas decciendo excepcion de litispendencia y contestando al demanda conforme a su escrito de fojas doscientos once a doscientos diecisiete. argumentando que el inmueble sub litis fue adquirido por Neptali Garcia Carpio y Raquel Pinto Angeles en su convivencia figurando inscrito el bien únicamente a nombre de Neptali Garcia Carpio, posteriormente ellos se casan, teniendo esta union como descendencia ocho hijos, falleciendo la conyuge Raquel Pinto Angeles, para lo cual la señora Estefania Garcia Gonzales de Adrianzen hija del señor Neptali Garcia Carpio se hizo anticipar la herencia respecto del bien inmueble de su padre, sin embargo ante el reclamo de los otros hijos se revocó dicho anticipo, posteriormente Neptali Garcia Carpio ha celebrado una compra venta con Percy Enriquez Jurado mediante Escritura Pública de fecha veintiseis de marzo del 2010 y éste a su vez le ha transferido la propiedad al demandante; motivo por el cual no tienen la condicion de ocupantes precarias pues el inmueble es un bien hereditario que por derecho les corresponde, habiendose cuestionado la compra venta, pidiendose la reivindicacion de los bienes hereditarios por ante el 27° Juzgado Civil de Lima, por ser heredera del 50% de acciones y derechos de la conyuge Raquel Pinto Angeles, teniendose por contestada la demanda en los términos precisados y señalándose fecha de audiencia, la misma que se verificó mediante acta de fecha trece de julio del dos mil once, declarándose Infundada la excepcion deducida. fijandose los puntos controvertidos, admitiendose los medios probatorios ofrecidos por las partes, admitiendose como medios probatorios de oficio los certificados de numeracion obrantes en autos, por lo que corrido el traslado de ley y habiendo vencido el plazo conferido para que expresen lo conveniente, ha llegado el momento de expedir sentencia; y. **CONSIDERANDO : PRIMERO** : Es principio elemental en materia procesal que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuren su pretension o a quien los contradice alegando nuevos hechos; siendo la finalidad de los medios

PODER JUDICIAL
Victor Roman Valencia
Dr. VICTOR HUGO ROMAN VALENCIA
JUEZ
29° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
.....
ELSA MERCEDES FARRONAY RAMIREZ
ESPECIALISTA/LEGAL
29° Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

probatorios acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto a los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, conforme lo disponen los artículos 196° y 188° respectivamente del Código Procesal Civil; **SEGUNDO**: El artículo 911° del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Siendo requisito para que prospere esta demanda que se acredite que el actor es titular del dominio del bien inmueble cuya desocupación se solicita, que se acredite la ausencia de una relación contractual entre el demandante y demandada; y que, se de la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y el disfrute del bien por parte del emplazado; **TERCERO**: La parte demandante solicita que las demandadas cumpla con restituir el inmueble ubicado en Jirón Yauli N° 1612, 1614, 1610 (segundo Piso), alegando el demandante ser propietario del inmueble sub litis; **CUARTO**: Por su parte las demandadas refieren no ser ocupantes precarias del bien inmueble sub litis. toda vez que el inmueble sub litis fue adquirido por Neptali Garcia Carpio quien era conviviente de Raquel Pinto Angeles, sin embargo el bien inmueble figuró inscrito únicamente a nombre de Neptali Garcia Carpio, posteriormente ellos contraen matrimonio; falleciendo posteriormente la conyuge Raquel Pinto Angeles, habiendo tenido éste matrimonio ocho hijos; habiendo transferido el señor Neptali Garcia Carpio el inmueble en compra venta a favor de Percy Enriquez Jurado mediante Escritura Pública de fecha veintiseis de marzo del 2010 y éste a su vez le ha transferido la propiedad al demandante; argumentando las emplazadas no tener la calidad de ocupantes precarias toda vez que ocupan en calidad de herederas del porcentaje que le correspondía a la conyuge fallecida Raquel Pinto Angeles, ocupando el inmueble, una demandada en calidad de hija de Raquel Pinto Angeles y la otra en calidad de conyuge de Luis Alberto Garcia Pinto, hijo de Raquel Pinto Angeles; **QUINTO**: Con el certificado de Numeracion de fojas treinta y

PODER JUDICIAL
Victor Roman Valencia
Dr. VICTOR HUGO ROMAN VALENCIA
JUEZ
29° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
Elsa Mercedes Farronay Ramirez
ELSA MERCEDES FARRONAY RAMIREZ
ESPECIALISTA LEGAL
29° Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

seis y treinta y siete se acredita que el inmueble denominado Lote 14 de la manzana 14 Urbanización Chacara Rios Lima inscrito en la Copia Literal de la Partida N° 47128574 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima obrante en autos de fojas veintinueve a treinta y cinco, es el mismo del cual el demandante pide su desalojo por ocupacion precaria ubicado en el Jirón Yauli N° 1612, 1614, 1610 (segundo Piso) Lima, de donde se advierte que este inmueble tuvo como anterior propietario a Percy Enriquez Jurado, figurando posteriormente la compra venta efectuada por su actual propietario inscrito y demandante Jorge Roberto Dominguez Zegarra, quedando acreditada de esta forma la propiedad que alega sobre el bien inmueble materia de autos; SEXTO: Los argumentos esgrimidos por la parte demandada, en cuanto refiere que es un bien hereditario, dicha calidad no ha sido acreditada con documento judicial alguno que haya declarado a la parte demandada herederas de Raquel Pinto Angeles y que esta que a su vez haya tenido participacion alguna del inmueble sub litis, tanto mas si conforme han referido las emplazadas se encuentra en trámite un proceso sobre Reivindicacion de Bienes Hereditarios y Nulidad de Acto Juridico, proceso judicial que a la fecha no ha determinado la calidad de herederas que supuestamente gozarian las emplazadas; asi tampoco han acreditado que la causante Raquel Pinto Angeles haya tenido calidad de propietaria sobre el bien materia de autos o en su defecto que las demandadas tengan calidad de herederas de esta, no siendo el presente proceso el adecuado a efectos de determinar si las demandadas les asiste o no la condicion de herederas; SETIMO A mayor abundamiento la parte demandada no ha acreditado que exista entre las partes una relacion contractual, ni mucho menos que pague merced conductiva alguna, ni estar ocupando el inmueble materia de autos con asentimiento del demandante, o tener titulo justificatorio de su posesion, asimismo, habiendo la parte demandada absuelto el traslado que se le corriera respecto a la admision e medios probatorios de

PODER JUDICIAL

Dr. VICTOR HUGO ROMAN
JUEZ

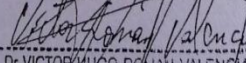
29° Juzgado Especializado en
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL


ELSA MERCEDES FARRONAY RAMIREZ
ESPECIALISTA LEGAL
29° Juzgado CIV de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

oficio, mediante escrito de fojas doscientos sesenta y seis y doscientos sesenta y siete han referido que la demandada Mirtha Catalina Mendoza Pinto es quien ocupa el inmueble con ingreso por el jiron Yauli 1612 junto con sus hermanos Oscar y Jose Neptali Garcia Pinto y la co-demandada Irma Margarita Buitron Sosa de Garcia esposa de Luis Alberto Garcia Pinto ocupa el departamento con ingreso por el jiron Yauli 1610 junto con sus hijos, siendo que el ingreso por el jiron yauli N° 1614 se accede a los departamentos de los señores Julio Maldonado Contreras y de la Señora Talita Hidekel Novoa Campos quienes fueron inquilinos de Neptali Garcia Carpio, sin embargo, dichos argumentos carecen de asidero, toda vez que conforme se advierte del cargo de notificación de fojas cuarenta y cuatro se advierte que la demandada Mirtha Catalina Mendoza Pinto recepciona la notificación respecto de los inmuebles 1612 y 1614, y cuando contesta la demanda por escrito de fojas doscientos once señala como su domicilio real el Jiron Yauli 1612 y 1614, sin hacer mención o denunciar civilmente a quien señala ahora como las personas que ocupan el inmueble con numeración 1614, cuando ella misma lo ha citado como su domicilio real en el presente proceso, por lo que carece de sustento; por otro lado, habiendo referido la parte demandada que Oscar y Jose Neptali Garcia Pinto domiciliarían también en el inmueble, y al no haber procedido a su denuncia Civil respectiva en su oportunidad o en su defecto a solicitar éstos sean incluidos en el presente proceso, carece de asidero lo señalado por la parte demandada; OCTAVO: Que, la Casación N° 864-2003-Cono Norte de fojas 265 del Libro Jurisprudencia Civil Tomo II de la Editora Normas Legales Edición 2004, establece que: "...en casos similares, esta Corte Suprema ha señalado que, en los procesos de desalojo por ocupación precaria, es sujeto activo de la relación jurídico procesal el propietario, mientras que el sujeto pasivo es aquel que se encuentra en posesión del bien, sólo podrán ser emplazados quienes indebidamente se encuentren en la posesión del bien (Casación 1328-2000); Asimismo: "...para ser

PODER JUDICIAL


Dr. VICTOR HUGO ROMAN VALENCIA
JUEZ
29º Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

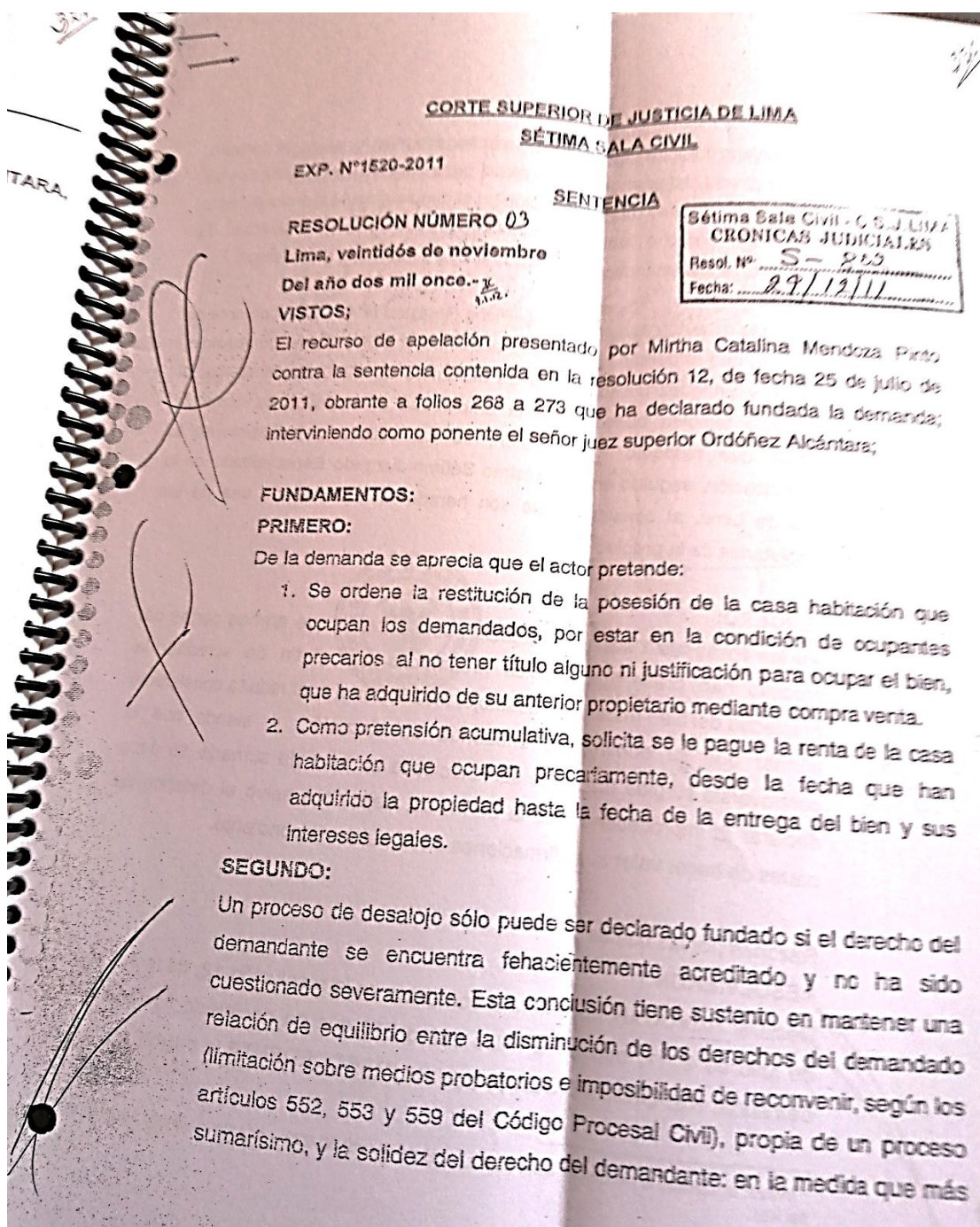

ELSA MERCEDES FARRÓN RAMÍREZ
ESPECIALISTA LEGAL
29º Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y el disfrute del bien por parte de la emplazada, y el título de la posesión no tiene porque constar en documento de fecha cierta o en instrumento público" (Casación 799-2000); **NOVENO:** Que, conforme lo expresa el artículo 197° del Código Procesal Civil, refiere que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión; por estos fundamentos y de conformidad con las normas ya glosadas, el señor Juez del Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Lima, administrando justicia a nombre de la Nación; **FALLA:** Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas veintiuno y veinticinco subsanada a fojas cuarenta, interpuesta por **JORGE ROBERTO DOMINGUEZ ZEGARRA**, en consecuencia ordeno que las demandadas **MIRTHA CATALINA MENDOZA PINTO e IRMA MARGARITA BUITRON SOSA DE GARCIA**, cumplan con desocupar el inmueble ubicado en Jirón Yauli N° 1612, 1614 (primer piso) y 1610 (segundo piso) Chacra Ríos - Cercado de Lima, en el plazo de seis días con costas y costos.-

PODER JUDICIAL
[Firma]
Dr. VICTOR HUGO ROMAN VALENCIA
JUEZ
29° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
[Firma]
ELSA MERCEDES FARRONAY RAMIREZ
ESPECIALISTA LEGAL
29° Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

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



331

se restrinja el derecho de defensa del demandado más fortaleza de derecho debe exigírsele al demandante. Ello es así pues siempre será posible que se promueva un proceso de reivindicación en el que se discuta a profundidad la solidez del derecho del demandante (incluso su mejor derecho de propiedad), y el demandado no vea disminuido su derecho de defensa.

En el caso de autos se aprecia de la Ficha Registral N°47138574 obrante de folios 05, que el demandante habría adquirido el bien materia de desalojo¹ de Percy Enríquez Jurado, el 29 de diciembre de 2010; sin embargo, el colegiado también observa que la emplazada al contestar la demanda señala que respecto a éste bien, se ha solicitado judicialmente la reivindicación, seguido en el Vigésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, al considerar que son herederas legítimas de una de las propietarias de la propiedad.

TERCERO:

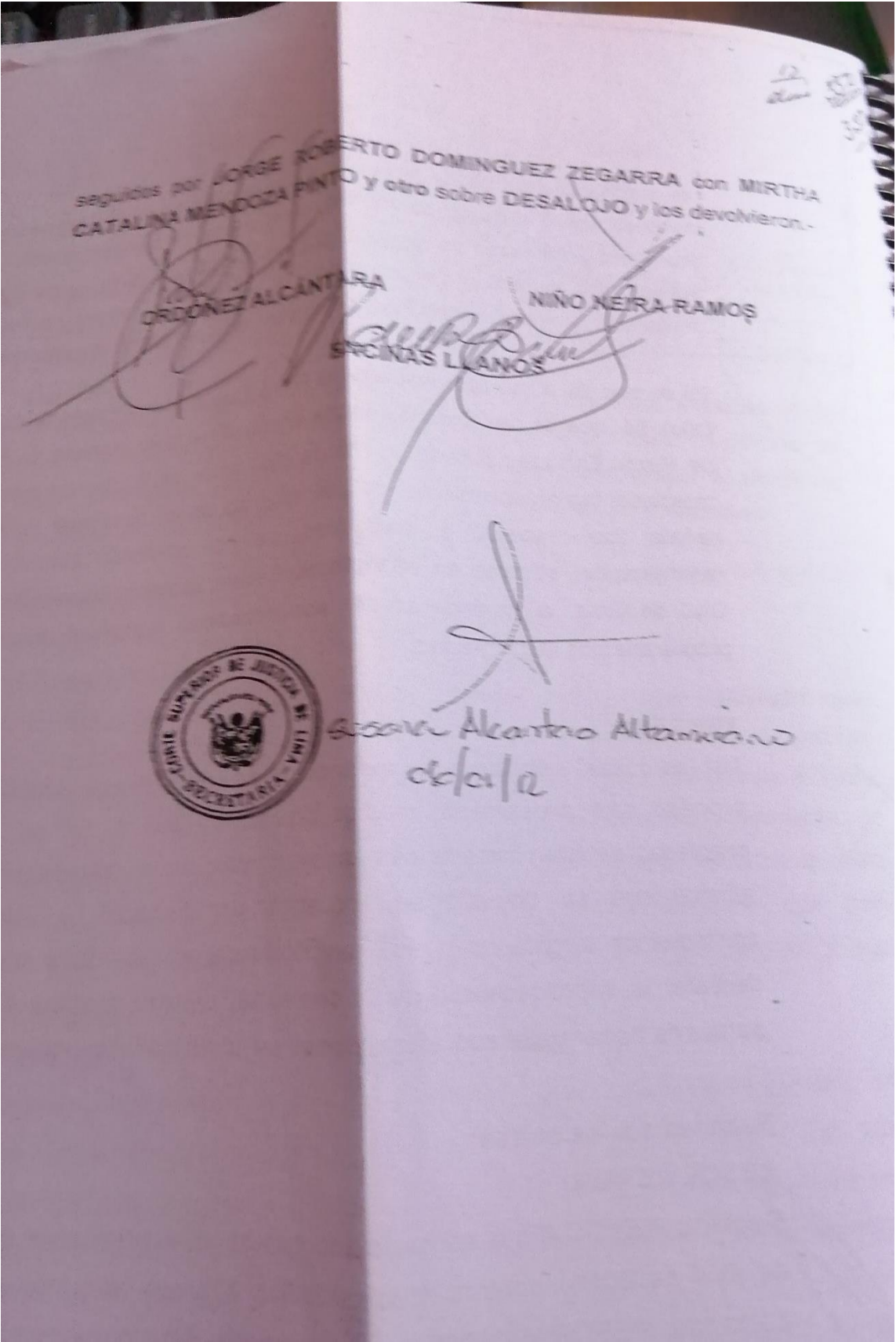
Así las cosas, esta superior instancia puede advertir que ambas partes del proceso han presentado medios probatorios con el fin de acreditar la propiedad del bien materia de desalojo, motivo por el cual resulta consistente afirmar que su dominio se encuentra en discusión; y, siendo que la controversia surgida no puede ser dilucidada en éste vía sumaria, se debe declarar la improcedencia de la demanda, dejando a salvo el derecho de partes de hacer valer sus afirmaciones en la vía correspondiente.

Razones por las cuales

RESOLVIERON:

Declarar **REVOCAR** la sentencia contenida en la resolución 12, de fecha 25 de julio de 2011, obrante a folios 268 a 273 que ha declarado fundada la demanda, **REFORMÁNDOLA** se declare **IMPROCEDENTE** la misma; en los

¹ Inmueble ubicado en el Jirón Tacna (ex Pascual de Vivero) N° 929 – interior H, distrito Magdalena del Mar.



seguidos por JORGE ROBERTO DOMINGUEZ ZEGARRA con MIRTHA CATALINA MENDOZA PINTO y otro sobre DESALOJO y los devolvieron.

ORDONEZ ALCANTARA

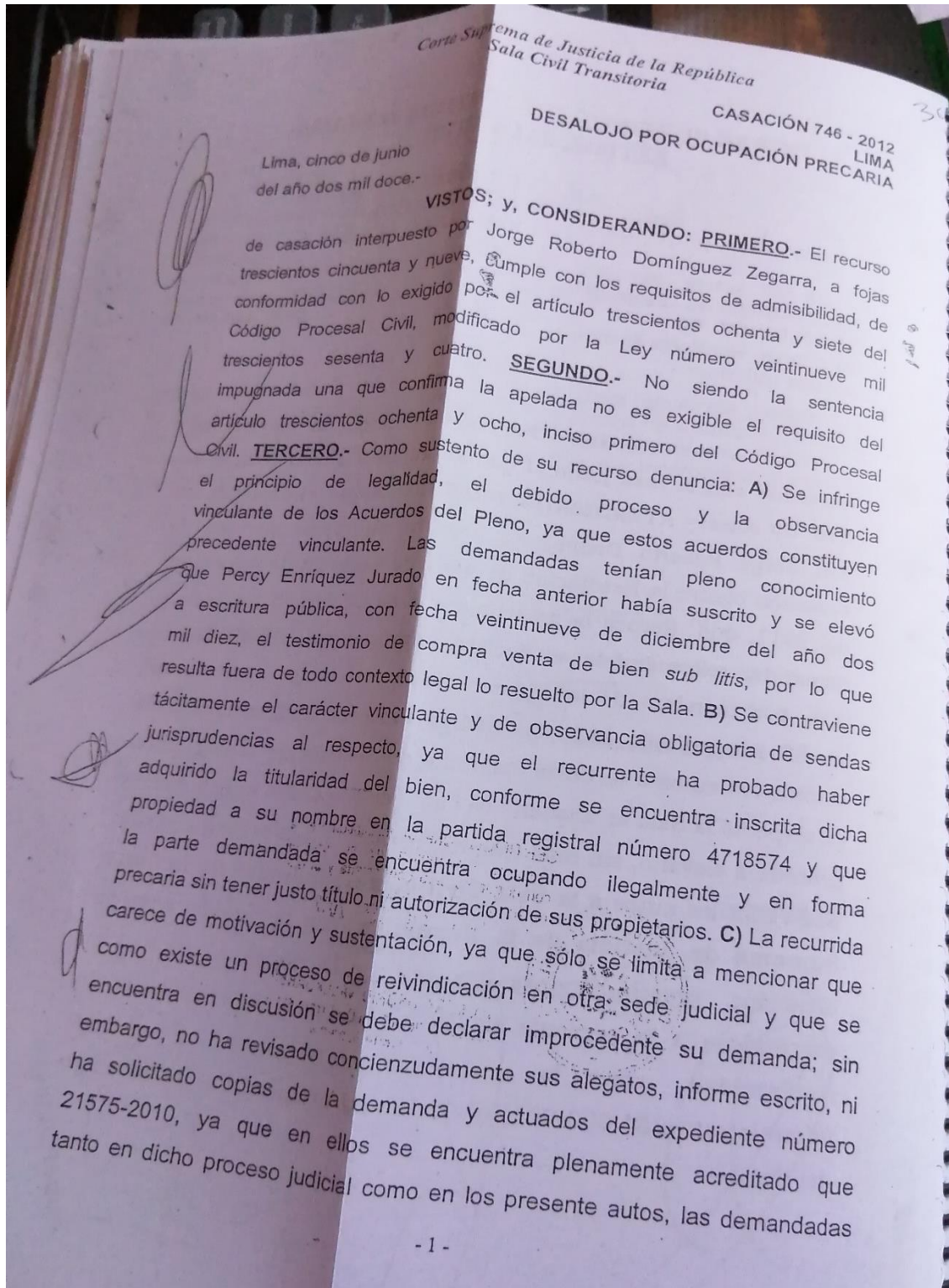
NIÑO NEIRA RAMOS

SOCINAS LLANOS



Susana Alcantara Altamirano
06/01/12

7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA (Casación N° 746-2012_ Lima.)



DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

no han logrado probar su legitimidad para obrar en los procesos mencionados.

CUARTO.- En cuanto a las denuncias contenidas en los apartados A) y B), sólo la jurisprudencia resultante del procedimiento establecido por el artículo cuatrocientos del Código Procesal Civil tiene carácter vinculante, no siendo el caso de aquélla a la cual alude el recurrente en este extremo. Por otro lado, el impugnante alega que las demandadas tenían pleno conocimiento de la suscripción y elevación a escritura pública del contrato de fecha veintinueve de diciembre del año dos mil diez y que la titularidad del bien se encuentra inscrita en la partida registral número 4718574, así como que la parte demandada se encuentra ocupando en forma precaria sin tener justo título ni autorización de sus propietarios. Tales alegaciones resultan impertinentes y en nada enervan el fallo impugnado, estando a que el *Ad quem* no ha emitido un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia. Por consiguiente, estos extremos deben desestimarse, en cuanto no existe infracción normativa alguna, por lo que, en rigor, no se da cumplimiento al requisito del artículo trescientos ochenta y ocho, inciso segundo, del Código Procesal Civil. **QUINTO.-** En la denuncia contenida en el apartado C), el recurrente denuncia la vulneración del principio de motivación; no obstante, al sustentar la misma pretende la revaloración de la cuestión fáctica y de los medios probatorios, lo cual no es viable en sede casatoria, de conformidad con los fines establecidos por el artículo trescientos ochenta y cuatro del Código Procesal Civil. **Por las consideraciones expuestas,** de conformidad con lo previsto por el artículo trescientos noventa y dos del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Jorge Roberto Domínguez Zegarra contra la resolución de vista número tres de fecha veintidós de noviembre del año dos mil once que obra a fojas trescientos treinta; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Roberto Domínguez Zegarra contra Mirtha Catalina

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Mendoza Pinto y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria;
devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

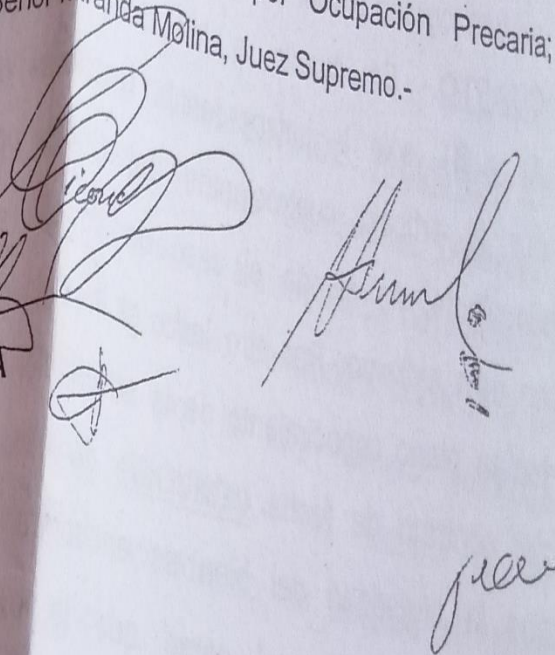
ARANDA RODRÍGUEZ

PONCE DE MIER

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

Jvc/Cbz



8. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS

1. “Los contratos civiles son capaces de generar efectos entre sus partes, así lo entiende el artículo 1363 del Código Civil (...). Por tanto, los acuerdos contenidos en las cláusulas de un contrato son vinculantes, necesariamente, para las partes que así lo convinieron, porque manifestaron su voluntad para cumplir determinada prestación”.

Casación N° 288-2014-Lima. Sala Civil Permanente - Corte Suprema. Lima, 14 - agosto - 14.

2. “(...) el artículo 896 del Código Civil señala que la posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad, reputándose como propietario al poseedor, mientras no se pruebe lo contrario, presunción que no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato ni al propietario con derecho inscrito, conforme lo prescribe el artículo 912 del acotado Código Sustantivo”.

Cas. N° 1444-14-Huánuco. Sala Civil Permanente - Corte Suprema. Lima, 23/04/15.

3. “(...) la posesión precaria es la que se ejerce de facto o de forma clandestina, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante. Asimismo, el artículo novecientos once del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: Que el demandante acredite la propiedad del bien cuya desocupación pretende - terreno y construcciones- y que el emplazado ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido”.

Cas. N° 4350-10-Lima. Sala Civil Transitoria - Corte Suprema. Lima, 12 - diciembre - 11.

4. “(...) tal como lo precisa el artículo 911° del Código Civil, para la procedencia de la pretensión incoada deben probarse dos condiciones copulativas: i) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y ii) Que, la parte emplazada ocupe el mismo sin título o el que tenía haya fenecido (...)”.

Cas N° 4263-10-Lima. Sala Civil Permanente - Corte Suprema. Lima, 19/01/12.

5. “(...) conforme a lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el objeto del proceso y su finalidad es poner fin a un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica, ambas con relevancia jurídica; es decir, el proceso no puede ni debe entender como

un fin en sí mismo, sino como un instrumento al servicio del derecho subjetivo de las partes, siempre respetando la observancia del debido proceso (...).”

Cas N° 3127-10-Puno. Sala Civil Permanente - Corte Suprema. Lima, 07/06/11.

6. “(...) queda claro que, dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, ni (i) las alegaciones sustentadas en la existencia de construcciones nuevas sobre el predio sub litis, ni (ii) aquellas que se fundamentan en la usucapión del mismo pueden ser empleadas por el órgano jurisdiccional como sustento válido para dictar una resolución de carácter inhibitorio; sino que, por el contrario, en estos casos el juez deberá actuar de conformidad con los lineamientos previstos para cada supuesto, a fin de brindar una respuesta de fondo que ponga fin al conflicto”.

Cas. N° 1532-16-Loreto. Sala Civil Permanente - Corte Suprema. Lima, 22 /11/16.

7. “(...) en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de este tipo está configurado por un lado por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y por otro lado, por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de si éste tiene o no la condición de precario según el artículo 911 del Código Civil”.

Cas N° 389-2016-Ica. Sala Civil Permanente - Corte Suprema. Lima, 08/11/16.

8. “(...) este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía hubiera fenecido; asimismo, quien pretenda la restitución o entrega de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar, en su caso, el derecho de propiedad; o, que lo ejerce en representación del titular; o, en todo caso, la existencia de título válido y suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien, de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil”.

Cas N° 607-16-Lima Sur. Sala Civil Permanente - Corte Suprema. Lima, 10/11/16.

9. “En el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil celebrado por las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, a propósito de la Casación número 2195-2011-UCAYALI, se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que una persona tiene la condición de precaria cuando ocupe un bien ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando contando con uno, el mismo haya fenecido por alguna razón. Al respecto se ha indicado que el título de posesión no está constituido únicamente por un documento, sino por cualquier acto jurídico o circunstancia que autorice el pleno disfrute del derecho a poseer del demandado, pudiendo presentarse su fenecimiento en diversas situaciones, siendo que las referidas en la parte resolutive de la sentencia casatorio no agotan dicha posibilidad al no ser numerus clausus”.

Casación N° 3764-2015-Lima. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 07 de octubre De 2016.

10. “Que, conforme lo ha establecido el precedente vinculante dictado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, para nuestro sistema normativo, cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien; por lo que la existencia o inexistencia de un título que justifique la posesión del demandado será consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas”.

Casación N° 370-2014-Lima. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 14 de enero de 2015.

9. DOCTRINA

- **PETICIÓN DE HERENCIA:**

Sobre este punto, ROCA MENDOZA indica que “El derecho de petición de herencia corresponde al heredero que no posee los bienes que considera que le pertenecen, y se dirige contra quien los posee en todo o parte a título sucesorio, para excluirlo o para concurrir con él, esto es, el reclamo total o parcial de la herencia contra otra persona, a fin de excluirla de la posición hereditaria, o para que la comparta con el reclamante, y el reclamo por el heredero de ciertos bienes hereditarios, que no es genuino reclamo de bienes pertenecientes al caudal hereditario que son detentados por quien no es sucesor único, o que lisa y llanamente actúa como sucesor sin serlo”¹.

- **REIVINDICACIÓN DE BIENES HEREDITARIOS:**

NAVARRETE PÉREZ “La reivindicación de bienes igualmente resulta en el Derecho Sucesorio. En el presente caso, la acción reside en la petición del heredero-propietario no poseedor contra el tercero –poseedor no propietario para requerir un bien de la masa hereditaria que ha sido utilizado por el denominado “heredero aparente”².

- **EL DERECHO DE PROPIEDAD:**

DÍAZ COLCHADO menciona que “El derecho de propiedad, desde la perspectiva del Derecho Civil, se ha caracterizado por ser entendido como un derecho real que otorga a su titular un poder de dominio sobre una cosa o un bien susceptible de apreciación económica. En dicho sentido, se entiende a la propiedad como un poder absoluto y oponible frente a terceros. De modo tal que, el propietario puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar dicho bien. Sin embargo, a pesar de que se entiende a la propiedad como un poder absoluto, en cuanto al ejercicio de las facultades que otorga a su titular, se acepta que es un derecho susceptible de limitaciones, como la expropiación, siempre que estén debidamente justificadas”³.

- **EL DERECHO DE POSESIÓN:**

En palabras de RONQUILLO PASCUAL “La posesión –pese a generar efectos jurídicos tales como la defensa posesoria, las presunciones legales, la prescripción adquisitiva de dominio, la suma de plazos

¹ ROCA, O., “*Petición de herencia*”, En: Diccionario de Código Civil, G.J., Lima, 2013, P. 364.

² NAVARRETE, J., “*Reivindicación de bienes hereditarios*”, En: Diccionario de Código Civil, G.J., Lima, 2013, Pág. 364.

³ DÍAZ, J., “*Los límites del derecho de propiedad. Análisis jurisprudencial*”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 21, Lima, 2015, P. 45.

posesorios, el reembolso por mejoras, etc.- no constituye un derecho subjetivo, sino un hecho que es protegido y al cual el ordenamiento jurídico le atribuye determinadas consecuencias jurídicas, independientemente de que exista o no un derecho subjetivo subyacente”⁴.

- **EL DESALOJO:**

MEJORADA CH. “El desalojo es una acción que enfrenta el derecho de posesión con el derecho a poseer, pero solo sobre la base de las apariencias que los contendores puedan mostrar. En un desalojo será vencedor quien se presenta como titular del derecho a gozar del bien y será vencido quien no muestra con claridad su derecho a conservar la cosa, todo en una evaluación sumaria de la situación”⁵.

- **FINALIDAD DEL PROCESO DE DESALOJO:**

MOSQUERA ROJAS indica que “(...) en el proceso de desalojo se busca la restitución de la cosa para ello y para fines procesales la persona del demandante deberá tener un medio fehaciente para que su derecho se haga efectivo de acuerdo a las normas procesales; pero, sin embargo, ello no es óbice para que en la judicatura se aprecie aspectos de orden sustantivo como el caso que el demandado en un desalojo sea un usucapiente ya domino que no tiene más medio de prueba de su derecho ganado que una apariencia relevante desde el punto de vista social”⁶.

- **EL DERECHO A PROBAR:**

DE LA CUBA CHIRINOS indica que “El derecho a probar forma un derecho primordial de los justiciables que les permite originar la prueba concerniente con los hechos que conforman su reclamación o su defensa, su contenido además comprende el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren forzosos, a que estos sean admitidos, debidamente actuados, que se afirme la fabricación o preservación de la prueba a partir de la realización anticipada de los medios probatorios y que estos sean estimados de forma ajustada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia”⁷.

- **MEDIOS PROBATORIOS:**

⁴ RONQUILLO, J., “Crítica a la nueva regulación de la defensa posesoria extrajudicial”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 14, Lima, 2014, P. 31.

⁵ MEJORA, M., “La amplitud del precario”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, Pág. 19.

⁶ MOSQUERA, N., “Desalojo por precario contra prescripción adquisitiva”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 09, Lima, 2014, Pág. 110.

⁷ DE LA CUBA, C., “Acreditación de la posesión y acto de despojo en el interdicto de recobrar”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 08, Lima, 2014, P. 236.

ACOSTA OLIVO “(...) el derecho a la prueba no solamente tiene como objeto el permitir a las partes en litigio poder protegerse de los fundamentos de la contraparte, sino que además les consiente instaurar convencimiento en el juzgador sobre la sinceridad de sus aseveraciones”⁸.

- **LOS MEDIOS IMPUGNATORIOS:**

SAAVEDRA DIOSES indica que “Los medios impugnatorios son clasificados en remedios y recursos. Los remedios son aquellos a través de los cuales la parte o el tercero legitimado solicita se reexamine todo un proceso a través de uno nuevo o, por lo menos, el pedido reexamen se encuentra referido a un acto procesal en concreto, mas no para impugnar aquellos contenidos en resoluciones judiciales. A diferencia de estos, los recursos se utilizan con exclusividad para atacar los actos procesales contenidos en las resoluciones”⁹.

- **LA HIPOTECA:**

Como lo indica ROMERO DÍAZ “En la hipoteca normalmente interviene el propietario (que puede ser el deudor) y el acreedor. Otras veces interviene el deudor, acreedor y además un tercero que es propietario del inmueble. En otras oportunidades la hipoteca solo es otorgada por el propietario, supuesto en el cual se denomina hipoteca unilateral. Es necesario determinar sobre que bienes pueden recaer los distintos derechos reales de garantía. Algunos derechos reales no recaen sobre todo tipo de bien en tal sentido La Hipoteca solo recae sobre bienes inmuebles, el bien materia de hipoteca es un inmueble”¹⁰.

⁸ ACOSTA, C., “Medios probatorios”, En: *Diccionario del Código Procesal Civil*, G.J, Lima, P. 226.

⁹ SAAVEDRA, A., “Límites del órgano superior para resolver la apelación”, En: *Gaceta Civil & Procesal Civil* N° 32, Lima, 2016, P. 226.

¹⁰ ROMERO, A., *Ejecución de garantías. Entrampamientos y soluciones*, G.J, Lima, 2017, P. 17.

10. SÍNTESIS ANALÍTICA DE LA SECUENCIA PROCESAL

El 26 - enero - 2011, **JORGE ROBERTO DOMÍNGUEZ ZEGARRA** interpuso demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** contra **MIRTHA CATALINA MENDOZA PINTO** e **IRMA MARGARITA BUITRON SOSA DE GARCÍA**, solicitando que se disponga la desocupación de la casa habitación que utilizarían precariamente, ubicado en el Jr. Yauli N° 1612, 1614 (primer piso), 1610 (segundo piso) Chacra Ríos –Cercado de Lima. Asimismo, pidió el pago de la renta respectiva.

Respecto a esto debo indicar que la demanda es el acto procesal de carácter formal, lo que implica que deba cumplir con una formalidad establecida por ley, consistente en la observancia de requisitos legales y anexos, conforme a los Art. 424° y 425° del CPC.

También, no debe caer en ninguno de los presupuestos de inadmisibilidad e improcedencia que están prescritos en los Art. 426° y 427° del CPC; esto, por cuanto lo que se debe de verificar es la concurrencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción.

Posteriormente, mediante Res. N° 01, de fecha 28- enero -01, la demanda fue declarada **inadmisible**, otorgándole al accionante el término de 03 días para que cumpliera con subsanar las omisiones en el que había incurrido, bajo advertencia de rechazarse y guardarse los actuados.

Uno de los supuestos por el que incurrió en inadmisibile la demanda se debe a que el accionante demandó también el pago de la renta, entrando en contradicción porque interpuso la demanda de desalojo bajo el supuesto de una ocupación precaria y no por una falta de pago. Asimismo, no cumplió con señalar qué tipo de acumulación hacía.

De igual manera, anexó copia simple de la Copia Literal del inmueble, debiendo hacerlo con el original o copia certificada; y, como del mismo documento se verificó que difería del que solicitaba la restitución, se solicitó el certificado de numeración municipal respectivo para certificar que se trata del mismo bien.

En este sentido, la demanda no cumplió con los requisitos legales del 424° del Código Procesal Civil, por lo que incurrió en el requisito de inadmisibilidad del inc. 1 del Art. 426° del mismo cuerpo normativo.

Con escrito de fecha 08 de febrero de 2011, el accionante cumplió con corregir los vicios avisados anteriormente, por lo que mediante Res. N° 02, de fecha 28 de marzo de 2011, el juzgado **admitió** la demanda en la vía del proceso sumarísimo,

ordenando que se corra traslado a la demandada por el término de 05 días, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios.

Al haberse cumplido con subsanar la demanda dentro del plazo establecido, el órgano jurisdiccional verificó que se cumplía con la formalidad de ese acto procesal, por lo que decidió admitirlo en la vía del proceso sumarísimo, que es la vía procedimental que corresponde al amparo de lo dispuesto en el inciso 4 del Artículo 546° del Código Procesal Civil.

Con esto se pone de manifiesto el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva que ostenta toda persona para el ejercicio o la defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

En este proceso, la demandada Mirtha Catalina Mendoza Pinto, luego de que fuera debidamente notificada con el auto admisorio de la demanda, cumplió con apersonarse al proceso, señalando domicilio procesal. También formuló la excepción de litispendencia, sosteniendo que se venía tramitando en el Expediente 21575-2010 un proceso de reivindicación de bienes hereditarios y N.A.J; por lo que este proceso de desalojo estaría supeditado a lo que se resuelva en ese.

Debo indicar que en esta vía procedimental es posible que el demandado deduzca una excepción, la misma que tiene por finalidad cuestionar la relación jurídica procesal, tal como lo hizo una de las demandadas. Para ello, es necesario que lo interponga de conformidad a lo previsto en el Artículo 552° del Código Procesal Civil, tal como se hizo en el presente proceso, por lo que mediante Res. N° 03, del 23 de mayo de 2011, se tuvo por interpuesta.

El 15/04/11, **MIRTHA CATALINA MENDOZA PINTO** e **IRMA MARGARITA BUITRON SOSA DE GARCÍA** se apersonaron al proceso y dentro del término de ley, absolvieron el traslado de la demanda, **CONTESTANDO** y **CONTRADICIENDOLA DEMANDA.**

El escrito que presenta la demandada es el acto procesal dirigido a cuestionar la pretensión contenida en la demanda, tal como lo hicieron las demandadas. Es el acto procesal de carácter postulatorio del demandado por lo que también debe de cumplir la formalidad establecido por los Art. 442° y 444° del CPC.

En este proceso, la contestación de la demanda también pasó por una calificación a cargo del órgano jurisdiccional, por lo que al haberse verificado el cumplimiento de la formalidad establecida por ley y que fue interpuesto dentro del plazo establecido, se tuvo por contestada la demanda en los términos que se expuso.

El 13 de julio de 2011, se realizó la **AUDIENCIA ÚNICA** con la presencia de las partes del presente proceso; y, el juez advirtió que se había interpuso la excepción de litispendencia, por lo que expidió la Res. N° 09, con el que declaró **infundada dicha excepción**; en consecuencia, **saneado el proceso**, sin que las partes interpongan medio impugnatorio alguno.

Posteriormente, se **estableció como punto controvertido** el “Verificar si la parte demandante era propietario del bien materia de autos y determinar si los demandados se encontraban inmersos dentro de la causal de ocupante precario y por ende verificar si procedía ordenarse el desalojo del indicado inmueble”. Seguidamente, el Juez admitió todos los medios probatorios dados por las partes del presente proceso; y, dispuso como medios probatorios de oficio los certificados de numeración de folios 36 y 37.

Finalmente, dispuso que, por tratarse de medios probatorios instrumentales, se tendrían presentes al momento de resolver, comunicando que se reservaba el derecho de emitir sentencia dentro término de ley.

Respecto a esta audiencia, debo indicar que de conformidad al inciso 8 del Art. 554° del CPC, corresponde que en el proceso sumarísimo se realice la “Audiencia Única”. Esta audiencia caracteriza a esta vía procedimental porque en la misma se realizan diversos actos procesales, que a diferencia de las otras vías procedimentales tiene lugar en forma independientemente.

En atención al saneamiento procesal, este acto procesal tiene por finalidad el establecimiento de una relación jurídica procesal válida, debiendo concurrirse todos los presupuestos procesales y las condiciones de la acción. Así, al haberse interpuesto excepción (dirigido a cuestionar la relación procesal), corresponde que el Juez lo resuelva, como en el presente en el que se determinó que el proceso anterior a este no configuraba la excepción de litispendencia por cuanto se tratan de procesos disímiles.

Seguidamente, el Juzgador debe proceder a determinar la controversia del proceso luego de que tuvo conocimiento de los hechos expuestos por las partes en los actos postulatorios; para luego proseguir con la admisión de los medios probatorios.

Que, en este proceso corresponde la actuación de los medios probatorios, pero al verificarse que los medios probatorios no requerían de actuación, el Juez prescindió de la misma; y, al amparo del último párrafo del Art. 555° del mismo cuerpo normativo, se reservó la emisión de la sentencia por un plazo no mayor a 10 días.

Que, mediante Res. N° 12, de fecha 25 -07- 2012, el Juez del Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Lima expidió sentencia de instancia con el que declaró **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Jorge Roberto Domínguez Zegarra; en consecuencia, que las demandadas Mirtha Catalina Mendoza Pinto e Irma Margarita Buitrón Sosa de García cumplieran con desocupar el inmueble sub litis en el plazo de 06 días, con costas y costos.

Se concibe a la sentencia como el acto procesal emitido por el Juez, quien en su función de director del proceso cumplió con resolver el conflicto de intereses emitiendo su decisión; y, con el que se concluye el proceso. Sin embargo, es posible que el mismo sea objeto de una apelación para efectos de que sea declarado nulo o revocado total o parcialmente.

Las demandas interpusieron **recurso de apelación** contra la sentencia de instancia mediante escrito del 05 de agosto de 2011, solicitando que la misma sea revocada por el Superior Jerárquico.

Mediante Res. N° 13, de fecha 09 de agosto de 2011, el juzgado declaró inadmisibles el recurso de apelación interpuesto por falta de pago en las tasas judiciales. Las demandas cumplieron con anexar la tasa judicial respectiva, por lo que a través de la Res. N° 14, de fecha 18 de agosto de 2011, se concedió la apelación con efecto suspensivo, ordenando elevarse los autos al Superior Jerárquico.

Frente al recurso de apelación interpuesto, la Séptima Sala Civil de la Corte Superior emitió sentencia de segunda instancia con el que se **revocó** la sentencia contenida en la Res. N° 12, que declaró fundada la demanda; **reformándola**, declaró **improcedente** la demanda.

Que, ante la sentencia de segunda instancia, que es el resultado de la revisión de la solicitud de parte a consecuencia del recurso de apelación que se interpuso, es posible la interposición del recurso de casación en forma extraordinaria, por cuanto la misma solo puede fundamentarse en causales expresamente señaladas por ley, ya que el órgano jurisdiccional competente es la Sala Suprema.

El 20 de enero de 2012, el demandante interpuso **recurso de casación** contra la sentencia de segunda instancia, sosteniendo que la misma infringía el principio de legalidad, contravenía tácitamente el carácter vinculante y la observancia obligatoria de sendas jurisprudencias; y, carecía de motivación y sustentación.

Sin embargo, dicho medio impugnatorio fue declarado **improcedente** a través del auto Calificatorio del recurso de casación de fecha 05 de junio de 2012, emitido por la Sala Civil Transitoria.

Luego de haber realizado este análisis, concluyo que el proceso se llevó a cabo de acuerdo a lo prescrito en el CPC, no existiendo vicio alguno que constituya afectación al derecho de un debido proceso que ostentan las partes. Sin embargo, mi opinión personal de lo resuelto por los jueces de instancia se expresará en el siguiente apartado.

11.CONCLUSIONES

Corresponde que exprese mi opinión personal respecto a lo decidido por los órganos jurisdiccionales en sus diferentes resoluciones judiciales, teniendo presente que se está frente a un proceso de desalojo por ocupación precaria incoado por Jorge Roberto Domínguez Zegarra contra Mirtha Catalina Mendoza Pinto e Irma Margarita Buitrón Sosa de García, a efectos de que ellas desocupen la casa habitación que ocuparían precariamente ubicado en Jr. Jr. Yauli N° 1612, 1614 (primer piso), 1610 (segundo piso) Chacra Ríos –Cercado de Lima.

Respecto a esto, debo iniciar que la demanda debió de ser declarada infundada atendiendo a los siguientes fundamentos:

Que, si bien de autos se tiene por acreditado el derecho de propiedad del accionante como así se desprende de la Partida N° 471384574 del inmueble sub litis, asiento C00004, del que se aprecia que el accionante adquirió el inmueble sub litis de su anterior propietario Percy Enríquez Jurado mediante contrato de compraventa contenido en escritura pública del 29 de diciembre de 2010, habiendo inscrito su derecho en los registros públicos el 14 de enero de 2011.

En efecto, el accionante lo adquirió de su anterior propietario, Percy Enríquez Jurado, quien a su vez lo adquirió en propiedad de Neptalí García Carpio, mediante contrato de compraventa contenido en escritura pública de fecha 12 de abril de 2010; e, inscrito en los registros públicos el 25 de mayo de 2010.

Así, el Artículo 586° del Código Procesal Civil, regula que uno de los sujetos legitimados para incoar la acción de desalojo recae en el propietario del bien a restituir, lo que en el presente proceso se encontraría acreditado con la copia literal del inmueble sub litis.

Es necesario tener presente que, el accionante alegó que las demandas eran “precarias”, respecto al cual, el Artículo 911° del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Asimismo, se debe tener presente lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011, en el que se fijan diversas reglas vinculantes en torno a la “posesión precaria”, para efectos de unificar los diversos criterios de

esta institución jurídica que se habían desarrollado jurisprudencialmente. Así, dicha resolución judicial establece que será precario aquel poseedor que no cuente con “causa” que justifique su posesión.

Es así, que debo referir que si bien las demandadas no han presentado título alguno de propiedad ni pagan renta alguna, como así ellas mismas lo han sostenido; no es menos cierto, que indicaron tener derecho poseer el inmueble por su condición de herederas de quien en vida fuera Raquel Pinto Ángeles, quien fuera cónyuge de Neptalí García Carpio, el anterior propietario del inmueble.

Respecto a esa alegación, debo mencionar que de autos se desprende que las demandadas ofrecieron como medios probatorios lo actuado en el proceso de Reivindicación de Bienes Hereditarios y Nulidad de Acto Jurídico que iniciaron las demandas con los otros herederos, el mismo que se ventila ante el Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima.

De dichos documentos probatorios se tiene el acta de matrimonio, del cual se desprende que en efecto Raquel Pinto Ángeles contrajo matrimonio civil con la persona de Neptalí García Carpio el 07 de octubre de 1984. Asimismo, se tiene las partidas de nacimiento de los hijos de Raquel Pinto Ángeles, del que se acredita que la demandada Mirtha Catalina Mendoza Pinto y Luis Alberto García Pinto son hijos de la mencionada fallecida; mientras que, la codemandada Irma Margarita Buitrón¹² Sosa de García, es cónyuge del hijo Luis Alberto.

Por tanto, con independencia de la declaración de sucesión intestada, con las partidas de nacimiento se tiene acreditado el vínculo paterno filial con Raquel Pinto Ángeles, quien fuera cónyuge del anterior propietario del bien Neptalí García Carpio, poniéndose en evidencia un derecho manifiesto que tendrían para seguir ocupando el bien en su condición de heredera.

En consecuencia, considero pertinente que si bien en esta acción lo que se determina es el derecho a poseer de un sujeto respecto de otro sobre un bien; y, en el caso en concreto, considero que los medios probatorios antes descritos ponen de manifiesto un derecho hereditario sobre los derechos de uno de los propietarios del bien que adquirió por ser cónyuge, siendo una supuesto “justificante” para que las demandadas no sean consideradas precarias.

En este sentido, opino que la demanda debe declararse infundada, precisando que esta decisión no constituye una afectación al derecho de propiedad que acreditó el demandante por cuanto este es un proceso de discusión del derecho de posesión y no de propiedad, por lo que tiene expedito recurrir a otro proceso judicial para que el órgano judicial sea quien analice un eventual conflicto de la propiedad.

12.RECOMENDACIONES

Se recomienda que los fiscales y Jueces que sean más cuidadosos al momento de valorar las pruebas presentadas por las partes en un proceso; y a la vez uniformicen los criterios de interpretación jurídica en sus diversas instancias.

Se recomienda que todos los administrados al momento de invocar justicia lo hagan con honestidad y transparencia en la información que otorgan a los órganos jurisdiccionales.

Se recomienda a los abogados que el asesoramiento que ellos imparten debe de ser siempre con criterio de conciencia y reflexión, respetando las norma que se aplicarán para exigir justicia.

13.REFERENCIAS

- **Buscadores académicos:**
 - Google
- **Glosarios o artículos avalados por instituciones académicas o profesionales:**
 - **ACOSTA, C.**, “Medios probatorios”, En: Diccionario del Código Procesal Civil, G.J, Lima, P. 226.
 - **SAAVEDRA, A.**, “Límites del órgano superior para resolver la apelación”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 32, Lima, 2016, P. 226.
 - **ROMERO, A.**, Ejecución de garantías. Entrampamientos y soluciones, G.J, Lima, 2017, P. 17.
 - **RONQUILLO, J.**, “Crítica a la nueva regulación de la defensa posesoria extrajudicial”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 14, Lima, 2014, P. 31.
 - **MEJORA, M.**, “La amplitud del precario”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, Pág. 19.
 - **MOSQUERA, N.**, “Desalojo por precario contra prescripción adquisitiva”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 09, Lima, 2014, Pág. 110.
 - **DE LA CUBA, C.**, “Acreditación de la posesión y acto de despojo en el interdicto de recobrar”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 08, Lima, 2014, P. 236.