



6º Juzgado Civil

EXPEDIENTE : 00582-2017-0-0401-JP-CI-02

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : VALDIVIA FRANCO PATRICIA RUBY

ESPECIALISTA : PUMA SALAZAR NESTOR

DEMANDADO : QUISPE BAUTISTA, MARIA GRACIELA

DEMANDANTE : CHAVEZ NUÑEZ, SANTIAGO MANUEL

ORTEGA DE CHAVEZ, MARCELA EMILIA HORTENCIA

RESOLUCION NRO. 30

S E N T E N C I A NRO. 30-2020-6JEC

Arequipa, dos mil veinte

Junio uno.-

Se deja constancia que la presente sentencia se expide en el día de la fecha, debido a la declaración de emergencia efectuada por el Estado Peruano.

I. PARTE EXPOSITIVA:

VISTOS: La demanda de desalojo modificada a folios ciento veintitrés, interpuesta por SANTIAGO MANUEL CHAVEZ NUÑEZ Y MARCELA EMILIA ORTEGA DE CHAVEZ, en contra de MARIA GRACIELA QUISPE BAUTISTA, sobre desalojo por resolución de contrato e incumplimiento de sus obligaciones con la finalidad que procedan con a la desocupación y entrega de la posesión del inmueble denominado "MALL PLAZA RIO SECO" ubicado en la parte del Block D, ubicado en la plataforma del mercado mayorista de Rio Seco, Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa, también identificado como centro comercial situado a la altura del Kilómetro 8.5 de la carretera Arequipa a Yura, Módulo D. Distrito de Cerro Colorado, Provincia y departamento de Arequipa, y como;

PRETENSION ACCESORIA: que se proceda a pagar los alquileres devengados, adeudando a la interposición de la demanda la cantidad de S/ 157, 500.00 soles, reservándose el derecho de actualizar el monto adeudado hasta el momento de la restitución efectiva de la posesión del inmueble.



FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA: La demanda presentada a folios cincuenta y seis y siguientes señala:

1. Que el inmueble objeto del presente proceso es de su propiedad el cual lo adquirieron de la Municipalidad Provincial de Arequipa al ser subastado en el año 1998, los cuales se encuentran detallados en las escrituras públicas números 9706, 9707, 9705, 9708, 9709 y 9710, lotes comerciales que cuentan con un área de 15.87 m² en parte del bloque D, secciones 07, 08, 09, 10, 11 y 12 del mercado mayorista de Rio Seco. Que asimismo mediante escritura pública 3350, adquirieron del señor Edgar Chambi Carrizales, el área de 348,72 m², siendo el mismo dueño de un área de mayor extensión. Y finalmente por escritura pública 2459 adquirieron un terreno de un área de 13,12 m² de su hijo Santiago Richard Chávez Ortega, siendo la sumatoria de estas áreas un total de 456.10 m² donde constituyeron un edificio de tres niveles, sótano, primer y segundo nivel denominado "MALL PLAZO RIO SECO" y de los que el sótano y el primer nivel se arrendó a la demandada.
2. Que con la demandada celebraron un contrato de arrendamiento, con firmas legalizadas ante el notario público José Luis Concha Revilla con fecha 24 de mayo del año 2017, por un plazo de año, desde el 01 de junio 2017 hasta el 31 de mayo de 2018; conforme se pactó el arrendamiento (merced conductiva) se pagaría de manera adelantada a los arrendadores en efectivo; siendo a la fecha de pago los días 01 de cada mes, la suma de S/ 52 500.00 (cincuenta y dos mil quinientos soles), lo cual va en concordancia con el inicio de vigencia del contrato de arrendamiento; que se dio en arrendamiento los dos primeros niveles (sótano y primer nivel) del edificio denominado "Mall Plaza Río Seco"; que el inmueble arrendado se entregó en calidad de Nuevo-Estreno, ello con la finalidad que sirva como puesto de venta de productos para llevar y otros de similares características a su favor a título de arrendamiento.



3. Que, pese a los constantes requerimientos verbales y conversaciones frustradas con la demandada, con fecha 24 de julio de 2017, se le remitió una carta notarial de requerimiento de pago, mediante la cual se le otorgó el plazo improrrogable de 24 horas a efecto que pueda cancelar su alquiler devengado, no teniendo ninguna respuesta de parte de la demandada.
4. Que, consecuencia de ello, con fecha 28 de setiembre de 2017, y que le fuera notificada el 02 de octubre del presente, se le remitió una carta notarial mediante la cual se le procede a resolver el contrato de arrendamiento, ello por la causal de falta de pago, ello por haber superado un retraso de más de 2 meses y 15 días, lo cual va en concordancias con el contrato que fuera suscrito por la demanda ya que se sometió a las condiciones de allanamiento futuro expuestos en el art. 5° de la Ley N° 30201 que modifica el art. 594 del Código Procesal Civil. Que, es por estas causas que se tomo la decisión de hacer uso de su potestad de resolver el contrato de arrendamiento, ello en concordancia con el artículo 1430 del Código Civil, lo cual se le comunico debidamente mediante la carta de resolución de contrato notificada en su domicilio que figura en el contrato de arrendamiento y que se proporciono debidamente al momento de la suscripción del contrato, ello por haber incurrido en las causales expuestas en el inciso, 1 y 4 del artículo 1697 del Código Civil.
5. Que, posterior a ello, se tiene que se ha invitado a conciliar a la demandada hasta en dos oportunidades, teniendo resultados negativos de parte de la demandada, lo cual prueba la mala fe con la que viene actuando, en consecuencia, se tiene que a la actualidad la demandada mantiene un retraso en el pago de la merced conductiva(alquiler) de más de 90 días naturales, lo cual provoca un grave perjuicio económico ya que los recurrentes han comprometido la merced conductiva que la



demandada se obligó en pagarles con diversas obligaciones pendientes de pago.

6. Que, por ello es vital referir que la demandada suscribió un compromiso de allanamiento futuro y actuando de conformidad con el art. 5 de la Ley N°30201 que modifica el art. 594º del Código Procesal Civil, que indica que se allanan en la pretensión y hechos desde que se suscriba el contrato de arrendamiento a la demanda judicial para desocupar el inmueble por las causales de vencimiento de contrato de arrendamiento o por incumplimiento de pago de la renta de dos meses y quince días; ello de acuerdo a lo establecido en el art. 330º y siguientes del Código Procesal Civil, en consecuencia su conducta se encuentra tipificada directamente en la cláusula décimo primera del contrato suscrito, ya que se encuentra adeudando alquileres devengados por más de dos meses y 15 días, lo cual da mérito y legitimidad para interponer la presente demanda.
7. Que, por otro lado la demandada solo ha realizado pagos parciales por la suma se S/ 20 000.00 soles en el mes de julio, lo cual equivale a 11 días de arrendamiento ello teniendo presente que el monto de la merced conductiva equivale a S/ 52 500.00 soles por cada mes. En tal sentido, incluso convalidando el dinero entregado parcialmente en el mes de julio por días de alquiler, se excede en el plazo de dos meses y 15 días que la ley otorga como plazo máximo para morosidad, por consecuencia, que hasta la fecha de la interposición de la demanda se encuentra adeudando 3 meses y 15 días de arrendamiento, lo cual viene causando un grave perjuicio económico.
8. Que, del mismo modo se ha infringido con el tercer párrafo de la cláusula novena del contrato de arrendamiento, el cual era que "obligación de la arrendataria de constituir una preferente hipoteca sobre su bien ubicado en torres de la alameda Block 4B, departamento 301, distrito de Mariano Melgar, Provincia y



departamento de Arequipa en favor de los arrendadores por la suma de \$ 60 000.00 dólares americanos", que esta situación también ha conllevado a que se proceda a resolver el contrato, ya que como se aprecia de la cláusula décimo segunda, "todas y cada una de las cláusulas del presente contrato tienen la condición de esenciales, por lo que el incumplimiento de cualquiera de ellas, permitirá que la parte afectada proceda automáticamente declarar resuelto el contrato", siendo que por todo ello solicita se declare fundada su demanda.

9. Que la demandada solo ha realizado pagos parciales por la suma de s/20,000.00 lo que equivale a 11 días de arrendamiento por cuanto la merced conductiva equivale a s/52,500.00 soles mensuales y por tanto incluso contado el dinero entregado la demandada se encuentra excediendo el plazo de dos meses y quince días que la Ley le otorga, siendo que a la fecha de la demanda le adeuda más de tres meses y veinte días de arrendamiento.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA DEMANDA: Fundamenta su demanda en el artículo 923 del Código Civil y artículos 585, 594, 330, 424, 425 y 486 del Código Procesal Civil.

ACTIVIDAD PROCESAL: Mediante resolución N° 03 de folios ciento ochenta, se admite a trámite la demanda y se corre traslado a la parte demandada.

FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACION DE DEMANDA: La contestación de demanda a folios ciento noventa y nueve señala lo siguiente:

- 1) Que, que con los demandantes esto es con Santiago Manuel Chavez Nuñez y Marcela Emilia Ortega de Chávez firmaron un contrato de arrendamiento con fecha 23 de mayo del año 2017 por lapso de un año a fin de que la demandada pueda con su gente vender productos de primera necesidad, pero, el contrato tenía que hacerse con una sola persona con cláusulas que indican el referido contrato, al haber sido desalojada su gente como vendedores ambulantes de la calle, y querían formalizarse y vender sus productos en



un local motivo por el cual se alquila dicho local, y tuvo bastante acogida de los vendedores ambulantes a vender en el local alquilado, tal es que a los demandantes les entro la ambición, avaricia y envidia del éxito que se tuvo con el alquiler de dicho local y es que con la finalidad de que ellos administrarán dicho local, es que unilateralmente rescinden dicho contrato, no obstante estar al día en el pago de los alquileres y sus obligaciones.

- 2) Que, el día 12 de junio se le entregó el local alquilado en toda plenitud, que se pago la merced conductiva de un mes adelantado o sea el mes de junio del año 2017 por la suma de S/ 52 500.00 soles, tal como consta en el contrato de arrendamiento.
- 3) Que, conforme al acuerdo verbal de los demandantes, de fraccionar el mes de julio en cuatro partes debido a que recién se estaban instalando los vendedores y al acopio de su mercaderías, se debería y se pago de la siguiente manera: se dio el 15 de junio la suma de S/ 10 000.00 soles a cuenta del arriendo del mes de julio, se dio el 27 de julio se dio la suma de S/ 6 000.00 soles a cuenta del arriendo del mes de julio, se dio el 5 de agosto la suma de S/ 4 000.00 soles a cuenta del arriendo del mes de julio del año 2017, se restaba de dicho mes la suma de 32 500.00 soles suma que no se llego a pagar en vista que los demandantes ya habían alquilado el mismo local a otros ambulantes.
- 4) Que, los demandantes pese a lo expuesto anteriormente y no adeudarles centavo alguno por concepto de pago de alquileres es que abusivamente y sin responsabilidad sólo llevados por su ambición, viveza y envidia, es que con fecha 1 de agosto del año 2017 le remiten una carta notarial resolviendo dicho contrato la misma carta es contestada con fecha 8 de agosto del año 2017 indicándoles que le extrañaba profundamente a la remisión de la misma indicándole sobre la conversación de la forma de pago del mes de julio indicándoles también que no se



incumplió ninguna de las cláusulas del indicado contrato carta que fue recepcionada por la empleada de los mismos nombre Janet Pinto Arpi, tal como se ve de la constatación notarial de fecha 14 de agosto del año 2017 fecha que fue entregada la misma.

- 5) Que, sus asociados le han reclamado los recibos del arrendamiento o alquiler del referido local, lo que solicitó a los demandantes le otorgan los mismos indicándole que no se preocupe que los se los van a otorgar cuando les dejé local ya que los mismos han pagado el porcentaje de alquiler en la SUNAT por lo que vuestro juzgado deberá de oficiar a SUNAT a fin de que remitan copia de dichos pagos efectuados por los demandantes conforme ley.
- 6) Que, los demandantes han alquilado el mismo local a diferentes personas pese a tener la demandada contrato vigente, y estar al día en los alquileres, al momento de la rescisión del contrato, de lo que hará valer su derecho con arreglo a ley iniciando las acciones civiles y penales del caso y que nuevamente les han alquilado a diversas personas como a Tery Gabriela Yupa Velasco, Yovana Esperanza Churata Panibra, a Berta Yanet Quispe Patatingo y a otras tal como se acredita las copias de los contratos que acompañan a la presente, así que a la fecha se los esta demandado a fin que hagan la desocupación de lo indebidamente alquilado.
- 7) Que con la actitud de los demandantes a la fecha ha quedado en la ruina ya que el local que le tienen alquilado abusivamente a otras personas e incluso le han cortado el fluido eléctrico de lo que a la fecha está haciendo valer su derecho con arreglo a ley y a sus antecedentes.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA: Fundamenta su demanda en el artículo 1 de la Constitución Política del



Perú, el artículo 923 del Código Civil, el artículo 585, 594, 330, 424, 486 del Código Procesal Civil.

ACTIVIDAD JURISDICCIONAL: A folios doscientos cinco, mediante resolución N° 04 se admite la contestación de demanda y se señala fecha para la realización de audiencia única, a folios doscientos cuarenta y uno y siguientes mediante resolución N° 07 se declara saneado el proceso, así como la fijación de puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios y habiéndose concluido con la actuación de los medios probatorios admitidos en autos, mediante resolución N° 09 se suspende la diligencia, y a folios seiscientos noventa y cinco obra el acta de continuación en la que indica que el estado del proceso es el de que se ingresen los autos para sentenciar. A folios setecientos quince, se expide la resolución número 28 que resuelve declarar la extromisión de terceros que fueron incorporados al proceso, la que fue impugnada por la parte demandada y concedida apelación sin efecto suspensivo y con calidad de diferida, por resolución número 29. Siendo el estado del proceso el de expedir sentencia.

II. PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO: Carga de la prueba.- Conforme al artículo 196 del Código Procesal Civil, salvo disposición legal diferente la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos. El Principio de la carga de la prueba implica: **a) Una regla de juicio para el Juzgador** que le indica cómo debe fallar cuando no encuentra la prueba de los hechos sobre los cuales debe basar su decisión, permitiéndole hacerlo en el fondo y evitar un non liquet, esto es, una sentencia inhibitoria por falta de pruebas; y, **b) Es una regla de conducta para las partes**, porque indirectamente les señala cuáles son los hechos que a cada uno le interesa probar, para que sean considerados como ciertos por el Juez y sirvan de fundamento a sus pretensiones, es decir que ellas tienen esa obligación.



SEGUNDO: En la audiencia de Ley, cuya acta obra a folios doscientos cuarenta y uno, se fijaron como puntos controvertidos los siguientes:

1. Determinar si Santiago Manuel Chávez Núñez y Marcela Emilia Ortega de Chávez tienen el derecho de posesión del inmueble identificado como "Mall 'Plaza Rio Seco" ubicado en la parte del Block D de la plataforma del mercado mayorista de Rio Seco en el distrito de Cerro Colorado.
2. Determinar si María Graciela Quispe Bautista tiene derecho o título que legitime su posesión sobre dicho inmueble.
3. Determinar si como consecuencia de los anteriores puntos controvertidos, debe disponerse que la demandada devuelva la posesión de dicho inmueble al demandante.
4. Determinar si la misma demandada está obligada a pagar los alquileres devengados desde el mes de julio al mes de noviembre del 2017.

TERCERO: Supuestos jurídicos que deben concurrir para la acción de desalojo: Conforme lo establece el artículo 911 del Código Procesal Civil la posesión precaria es la que se ejerce por el demandado sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido. Ello significa según la jurisprudencia que el precario es el poseedor que carece de título para ejercer la posesión del bien o que habiéndolo tenido ha fenecido, debiendo acreditarse el derecho de propiedad de manera fehaciente al tratarse de un procedimiento sumario. En el caso del poseedor precario su problema radica en que la carencia de título legítimo de posesión lo hace un detentador endeble vulnerable. Ello porque no podrá oponer su posesión a aquél que le exija la restitución del bien y que cuenta con título legítimo para poseer. En esos casos el precario está en la obligación de devolver el bien, salvo cuando haya adquirido la propiedad del mismo por prescripción o cuando ejerce el derecho de retención¹.

¹ Federico Mesinas Ontero. Naturaleza de los interdictos y la precariedad de la posesión. Diálogo con la jurisprudencia tomo 15 diciembre 1999. Gaceta jurídica.



CUARTO: Según el autor Aníbal Torres Vásquez²: El artículo 911 contiene dos supuestos: A) Ausencia de título. Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador. B) Título *fenecido*. El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. Asimismo la jurisprudencia ha definido la ocupación precaria del siguiente modo: "es posesión precaria aquella llamada de *facto* o *clandestina*, pues el que la ejerce en tal situación no tiene título o teniéndolo ha *fenecido*" (**CAS. N° 677-96**). Así también en la **CAS. N° 1818-97**, se señaló, La *precariedad en el uso de inmueble* no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad o de arrendamiento, debe entenderse como tal la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante; en esa amplitud de criterio debe interpretarse la norma contenida en el artículo 911 del Código Civil. Finalmente en el Precedente vinculante sobre Posesión y el ocupante precario, **Casación N° 2195-2011-Ucayali**, se precisa: "1.- Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta, sin título para ello o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección, por haberse extinguido el mismo" y "2. 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, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer."

QUINTO: En el caso de autos, tenemos presente que en el petitorio de la modificación de demanda se solicita Desalojo por la causal de resolución de contrato por falta de pago. Al respecto es necesario tener presente lo señalado en la **Casación N° 2195-2011-Ucayali**, en cuanto se ha señalado que "... La

² Posesión precaria. www.atorresvasquez.com. 16-09-2010



posesión precaria tiene lugar... la resolución extrajudicial del contrato sustentada en cláusula resolutoria a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil..." de lo que debemos inferir que al haberse resuelto el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en base a dicho artículo, lo que se pretende es una demanda de Desalojo por ocupación precaria.

SEXTO: A efecto de determinar si la demandado es precaria, previamente debemos tener en claro los conceptos de posesión ilegítima y posesión precaria. El poseedor precario carece de título, en cambio el poseedor ilegítimo cuenta con un título, aun cuando éste es inválido. Según nuestro código Civil la posesión puede ser legítima o ilegítima, según que sea conforme o contraria al Derecho. A su vez la posesión ilegítima puede ser de buena o mala fe. Conforme al artículo 906, la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio (causales de nulidad y anulabilidad) que invalida su título. El poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título es poseedor sin derecho. El título confiere el derecho para poseer. Por ejemplo, un contrato (título) de compraventa, arrendamiento, comodato, depósito, usufructo, confiere al comprador, arrendatario, comodatario, depositario, usufructuario, el derecho de poseer el bien objeto del contrato. El poseedor con título válido es de buena fe. El poseedor con título inválido puede ser de buena fe o de mala fe, según que conozca o no conozca de los vicios que invalidan su título. En consecuencia, existe una diferencia entre posesión ilegítima y posesión precaria; la posesión ilegítima requiere de un título que adolece de un vicio, de forma o de fondo, que conlleva la nulidad o anulabilidad, en cambio, en la posesión precaria no existe título alguno o cuando el que se tenía ha fallecido.

SÉTIMO: Medios probatorios: A folios setenta se admitieron los siguientes medios probatorios:

- 1) A folios cinco y siguientes obra copia del contrato de arrendamiento suscrito entre Santiago Manuel Chavez Nuñez y Marcela Emilia Ortega de Chavez, de fecha 23 de



mayo del año 2017 del que se advierte la fecha de suscripción del contrato, el monto de la Merced conductiva, y las cláusulas que habían sido acordadas.

- 2) A folios nueve a once obra la carta de resolución de contrato de fecha 28 de septiembre del 2017 y que fue notificada el 2 de octubre del 2017 con lo que se acredita que se remitió la misma a fin de comunicar que se procede a resolver el contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago, y por infringir otras cláusulas.
- 3) A folios doce obra el acta de conciliación número 1081-2017 del Centro de Conciliación Promoción para la Paz Social PROPAZ, de fecha 16 de octubre del 2017 con la que se pretende acreditar que los recurrentes han agotado la vía extrajudicial.
- 4) A folios dieciséis y siguientes obra la escritura pública número 3350 de fecha 13 de diciembre del año 2016 con la cual se pretende acreditar que los recurrentes Son los únicos propietarios del inmueble materia de desalojo.
- 5) A folios veintiuno y siguientes obra la copia de la licencia de construcción otorgada mediante resolución de gerencia número 408-2019-GIDU-MDC de fecha 18 de septiembre del 2019.
- 6) A folios veintitrés obra la copia de la Constancia de Posesión número 1398-2009-GIDU-MDCC emitida por la Municipalidad de Cerro Colorado de la que se aprecia que el recurrente Santiago Manuel Chávez Núñez ejerce posesión sobre el predio.
- 7) A folios veinticuatro y siguientes obra las escrituras públicas N° 9710, N° 9709, N° 9708, N° 9705, N° 9707 N° 9706, N° 2459, celebradas entre la Municipalidad Provincial de Arequipa y los demandantes, de las que se aprecia la titularidad que invocan los demandantes sobre el bien objeto de Litis, lo cual no ha sido contradicho por los demandados.
- 8) A folios setenta y tres y siguientes obra la escritura pública Nro. 9710, celebrada entre la Municipalidad Provincial de Arequipa y los demandantes, de la que se



aprecia la titularidad de los mismos sobre el predio materia de desalojo.

- 9) A folios ciento ochenta y ocho a ciento noventa y tres obra copia de tres contratos de arrendamientos de los que de los que se advierte que los demandantes tienen alquilado del bien materia de litigio a terceras personas.
- 10) A folios ciento noventa y siete obra la copia de la carta notarial de la contestación a la carta notarial de la resolución del contrato de fecha 8 de agosto del 2017 entrega de fecha 14 de agosto de 2017 con la que se pretende acreditar que no deuda centavo alguno.
- 11) A folios ciento treinta y ocho y siguientes obra la partida N° 01135947 del inmueble ubicado en la Av. Arequipa-Yura Km. 8 MAS 284 DE LA CARRETERA Yura NUM S/N Sub Lote 2 Zona Cerro Colorado.

OCTAVO: Determinar si Santiago Manuel Chávez Núñez y Marcela Emilia Ortega de Chávez tienen el derecho de posesión del inmueble identificado como "Mall 'Plaza Rio Seco" ubicado en la parte del Block D de la plataforma del mercado mayorista de Rio Seco en el distrito de Cerro Colorado. Tenemos presente lo siguiente:

- 1) En primer lugar, debemos precisar que es motivo de la demanda el desalojo del bien signado como "MALL PLAZA RIO SECO, ubicado en parte del BLOK D de la plataforma mercado de Rio Seco, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa. (también conocido como plataforma del mercado Rio Seco Avda Emancipación s/n frente a SUNAT)".
- 2) A folios veinticuatro y siguientes obra las escrituras públicas N° 9710, N° 9709, N° 9708, N° 9705, N° 9707 N° 9706, N° 2459, y la escritura pública N° 9710 que obra a folios setenta y tres y siguientes, celebradas entre la Municipalidad Provincial de Arequipa y los demandantes, de



estas escrituras se desprende que la Municipalidad Provincial de Arequipa les otorga a Don Santiago Manuel Chavez Nuñez y a Marcela Emilia Hortencia Ortega Dongo de Chavez les otorga en compraventa el bien, el Sublote 2 del Mercado Mayorista de Rio Seco.

- 3) A folios ciento treinta y ocho y siguientes obra la partida N° 01135947 del inmueble ubicado en la Av. Arequipa-Yura Km. 8 MAS 284 DE LA CARRETERA Yura NUM S/N Sub Lote 2 Zona Cerro Colorado, si bien esta no se encuentra inscrita a nombre de los demandantes, sin embargo los mismos han referido que la Municipalidad Provincial de Arequipa aun no realizó la subdivisión correspondiente.
- 4) Tenemos presente que los demandantes han señalado que mediante las escrituras publicas citadas líneas arriba la Municipalidad les otorga mediante compraventa el bien materia de litis, siendo que también fue adquirido de Edgar Cahmbi Carrizales y de Santiao Richard Chavez Ortega, lo cual no ha sido objetado ni contradicho por la parte demandada.
- 5) Asimismo tenemos presente que a folios cinco, obra el contrato de arrendamiento celebrado entre los demandantes con la demandada, con respecto al bien objeto de Litis, el mismo que mediante carta notarial de folios nueve fue resuelto.
- 6) Es necesario precisar que conforme lo prevé el artículo 586 del Código Civil, con respecto al proceso de Desalojo, "Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio".
- 7) Por tanto, teniendo presente la documentación que obra en autos, como son las escrituras públicas por las que los demandantes adquieren el bien objeto de Litis, y ese contrato de arrendamiento del que se advierte que fueron los demandantes los que entregaron la posesión y en arrendamiento el bien objeto de Litis, es que debemos



concluir que los mismos tienen derecho de posesión sobre el citado bien.

- 8) Ahora bien, también debemos señalar que si bien en el petitorio de la demanda se pretende el desalojo de "MALL PLAZA RIO SECO, ubicado en parte del BLOK D de la plataforma mercado de Rio Seco, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa. (también conocido como plataforma del mercado Rio Seco Avda Emancipación s/n frente a SUNAT)", sin embargo como se constató en la inspección judicial llevada a cabo por este Despacho, el área de la que se encuentra en posesión de la parte demandada, es la ubicada en el sótano a excepción del baño ubicado en dicha área y con respecto al primer piso, ingresando hacia el lado derecho el tercer stand, por lo que es con respecto a esta área que los demandantes ostentan derecho de posesión.
- 9) Por otro lado, y teniendo en cuenta que el petitorio de la demanda resulta ser genérico, solicitando el desalojo de todo el bien, estando a lo señalado precedentemente, es que la demanda debe ser declarada infundada con respecto al área que la demandada no viene poseyendo.

NOVENO: EN CUANTO A DETERMINAR SI MARIA GRACIELA QUISPE BAUTISTA TIENE DERECHO O TÍTULO QUE LEGITIME SU POSESIÓN SOBRE DICHO INMUEBLE. Tenemos presente lo siguiente:

- 1) Se aprecia de los medios probatorios que si bien el demandante ha ocupado el inmueble mediante un contrato de arrendamiento que fue suscrito entre Santiago Manuel Chávez Núñez, Marcela Emilia Ortega de Chávez de una parte, con Mariela Graciela Quispe Bautista de la otra parte en la fecha 23 de mayo del año 2017, este fue resuelto mediante la carta notarial de fecha 28 de septiembre del 2017 y que fue notificada el 2 de octubre del 2017 en la cual los demandantes comunican a la demandada que se resuelve el contrato por incumplimiento de este ya que indica que la demandada mantiene un retraso en el pago de la merced conductiva de más de noventa días naturales.



2) Al respecto es necesario señalar que conforme a los antecedentes se aprecia que , entre otras cláusulas el contrato de arrendamiento precisaba: "Así mismo acuerdan que es obligación de LA ARRENDATARIA conservar, cuidar el bien materia del contrato de forma diligente, a pagar puntualmente la renta mensual en el plazo y lugar convenidos, a no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público, a no ceder o sub arrendar ni transferir la posesión del inmueble total o parcialmente a ninguna persona bajo ningún concepto...", en la contestación, la demandada precisa estar al día en el pago de alquiler, admite que sub arrienda a terceras personas, sin embargo en el citado contrato se acordó expresamente que debía pagarse la renta en forma puntual, que la demandada no está autorizada a subarrendar el local, si bien a folios noventa y siete obra la copia de la carta notarial de la contestación a la carta notarial de la rescisión del contrato de fecha 8 de agosto del 2017 entrega de fecha 14 de agosto de 2017, en la que la demandada alega no ha incumplido el contrato y se encuentra al día en sus pagos, de los medios probatorios se tiene que la demandada si incumplió con los acuerdos del contrato, y conforme lo prevé la cláusula décimo segunda del citado contrato de arrendamiento las partes acordaron que todas y cada una de las cláusulas del mismo tenían la condición de esenciales y que, por lo que el incumplimiento de cualquiera de ellas, permitirá que la parte afectada proceda automáticamente a declarar resuelto el contrato, comunicándole a la otra parte mediante carta notarial, por lo que en mérito a ello la parte demandante hizo valer su derecho comunicando la resolución del contrato, por lo que se concluye que la demandante no cuenta con título legitimo que le otorgue el derecho de posesión del inmueble materia de litis, ya que el mismo se encuentra fenecido, convirtiéndose en precaria

3) Teniendo en cuenta lo señalado precedentemente, debemos concluir que en autos no se ha acreditado que la demandada



cuente con algún título que le otorgue el derecho a poseer las áreas del bien que son objeto de desalojo en el presente proceso.

- 4) En cuanto a lo que la demandante indica que los propietarios del local tienen contratos de arrendamiento con terceras personas, estos obran a folios ciento ochenta y ocho y siguientes, estos tienen como fecha de celebración el mes de octubre del año 2017, después de comunicada a resolución del contrato mediante carta notarial que tiene como fecha 28 de setiembre del año 2017, siendo que a la fecha del contrato con estas terceras personas la demandada ya no contaba con ningún derecho sobre este, por lo que a esa fecha la demandada ostentaba la ocupación precaria del bien.

DÉCIMO: EN CUANTO A DETERMINAR SI COMO CONSECUENCIA DE LOS ANTERIORES PUNTOS CONTROVERTIDOS, DEBE DISPONERSE QUE LA DEMANDADA DEVUELVA LA POSESIÓN DE DICHO INMUEBLE AL DEMANDANTE.

Se tiene presente lo siguiente:

- 1) Que la demandada tiene una ocupación precaria toda vez que su contrato de arrendamiento fue resuelto mediante la carta notarial de fecha 28 de setiembre del 2017 comunicada a la demandada, toda vez que de acuerdo a la cláusula décimo segunda del contrato, las partes acuerdan la resolución del mismo por incumplimiento de alguna de las causales, y como se indica líneas arriba la demandada incumplió con dichas causales establecidas en el contrato, en consecuencia se concluye que la posesión de la propiedad materia de litis debe ser restituida al demandante.
- 2) Debemos precisar que si bien en el escrito de demanda se invoca que la demandada se habría sometido a las condiciones de allanamiento a futuro, al que se hace referencia en la Ley 30201, sin embargo al haber dado por resuelto el citado contrato carece de efecto pronunciarnos a ese respecto en la presente resolución.



- 3) En consecuencia, teniendo en cuenta lo señalado precedentemente la presente demanda debe ser amparada, debiendo disponer la restitución del área del bien señalada al evaluar el primer punto controvertido, es decir con respecto al bien signado como: "MALL PLAZA RIO SECO, ubicado en parte del BLOK D de la plataforma mercado de Rio Seco, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa. (también conocido como plataforma del mercado Rio Seco Avda Emancipación s/n frente a SUNAT)" en las siguientes áreas: sótano a excepción del baño ubicado en dicha área y con respecto al primer piso, ingresando hacia el lado derecho el tercer stand".
- 4) Finalmente, teniendo presente que conforme a lo señalado precedentemente los demandantes pretenden el desalojo de todas las áreas del bien y atendiendo a que conforme a los actuados en autos ha quedado establecido que la demandada se encuentra solo en posesión de determinadas áreas las cuales han sido precisadas en el punto procedente, corresponde declarar infundada la demanda respecto a las demás áreas cuya posesión no ejerce la emplazada.

DÉCIMO PRIMERO: Determinar si la misma demandada está obligada a pagar los alquileres devengados desde el mes de julio al mes de noviembre del 2017. Tenemos presente lo siguiente:

- 1) La pretensión del pago de alquileres ha sido demandada como pretensión accesoria, siendo que al respecto debemos tener presente que la pretensión accesoria, también denominada consecuencial, dependiente o secundaria consiste en que se formalizaran o concurren en el proceso una pretensión principal y para el caso de ser amparada también deberán ampararse la pretensión o pretensiones interpuestas con el carácter de accesorias; en efecto, estas se encuentran supeditadas a la principal y tal como nos señala el artículo 87 del Código Procesal Civil, estas correrán la suerte de la principal.



2) En el presente caso y a tenor de los considerandos anteriores, se evidencia que la pretensión principal es una de Desalojo por Ocupación Precaria, la misma que si bien declarada fundada respecto a las áreas sobre las que ejerce posesión, por la naturaleza de dicha pretensión no es posible disponer el pago de alquileres pactados en un contrato que ha quedado resuelto, por lo que siendo así, es que esta pretensión corresponde ser declarada improcedente, debiendo dejar a salvo el derecho de los demandantes para que lo hagan valer con arreglo a Ley.

DECIMO SEGUNDO: Sobre las costas y costos: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 412 del Código Procesal Civil, las costas y costos deberán ser asumidas por la parte demandada.

III. PARTE RESOLUTIVA:

Por estos fundamentos administrando justicia a nombre del Pueblo de quien emana esta potestad.

FALLO:

1) **DECLARANDO FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA** interpuesta por **SANTIAGO MANUEL CHAVEZ NUÑEZ Y MARCELA EMILIA ORTEGA DE CHAVEZ**, en contra de **MARIA GRACIELA QUISPE BAUTISTA** sobre desalojo por ocupación precaria, en consecuencia ORDENO:
ORDENO: Que la demandada restituya la posesión que tienen sobre el bien signado como "MALL PLAZA RIO SECO, ubicado en parte del BLOK D de la plataforma mercado de Rio Seco, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa. (también conocido como plataforma del mercado Rio Seco Avda Emancipación s/n frente a SUNAT)" en las siguientes áreas: sótano a excepción del baño ubicado en dicha área y con respecto al primer piso, ingresando hacia el lado derecho el tercer stand" , en favor de la demandante en el plazo de seis días de consentida la sentencia, bajo apercibimiento de disponerse su lanzamiento. **INFUNDADA** dicha demanda, respecto de las áreas que la demandada no viene poseyendo respecto del bien objeto de Litis.

2) **Declarando IMPROCEDENTE dicha demanda** respecto a la pretensión accesoria sobre el pago del alquileres



devengados, dejando a salvo su derecho para que lo haga valer con arreglo a Ley.

Con costas y costos. Y por ésta mi sentencia así lo pronuncio mando y firmo en la Sala de mi despacho del Sexto Juzgado Civil de Arequipa.- **Tómese razón y hágase saber.**