



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE  
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA MOLINA Y  
CIENEGUILLA

**Expediente:** 00111-2008-0-3204-JM-CI-01  
**Juez:** Nilton A. López Campos  
**Demandante:** Carlos Alberto Balta Aragón  
**Demandado:** Manuela Aragón Rodríguez Viuda de Balta  
Janet Nella Balta Aragón  
**Materia:** División y Partición.  
**Especialista:** María del Pilar Rodríguez Colina

**SENTENCIA**

**RESOLUCION NUMERO: CUARENTA Y SEIS**

**La Molina, tres de julio  
Del dos mil veintitrés.-**

Traídos para sentenciar en la fecha el presente expediente, debido a las recargadas labores del Juzgado, se advierte que tiene un expediente acompañado No. 5-2004 sobre división y partición, de 208 folios, seguido entre las mismas partes sobre el inmueble sub litis, que concluyó por desistimiento de la parte demandante (En este proceso acompañado la demandante era Janet Nella Balta Aragón).

**I.- PARTE EXPOSITIVA**

**A.- Argumentos de la demanda interpuesta por Carlos Alberto Balta Aragón.-**

**VISTOS;** Resulta de autos que mediante escrito presentado con fecha **18 de Abril del 2018**, don **Carlos Alberto Balta Aragón** interpone demanda de División y Partición contra **Manuela Aragón Rodríguez y Janet Nella Balta Aragón**. El accionante solicita se proceda judicialmente a la partición del inmueble materia de litis, en la forma prevista en el artículo 988 del Código Civil, por ser un bien indivisible, es decir, que sea vendido en pública subasta y se divida el precio entre los copropietarios de acuerdo a sus porcentajes de participación.

Los principales fundamentos de hecho de la demanda son los siguientes:

a.- Las demandadas y el suscrito (el demandante) son copropietarios del inmueble ubicado en la Calle Las Higueras No. 201, 201-A y 205, de la Urbanización Parcelación Residencial Monterrico, La Molina, cuyo dominio corre inscrito en la **Partida No. 44966484** del Registro de Predios de Lima.



b.- Los porcentajes de participación que corresponde a cada uno de los condóminos son los siguientes:

-La señora Manuela Aragón Rodríguez Viuda de Balta: 66.666% del total de acciones y derechos.

-La señora Janet Nella Balta Aragón: 16.666% del total de acciones y derechos.

-Carlos Alberto Balta Aragón: 16.666% del total de acciones y derechos.

c.- Indica que es su deseo poner fin al estado de copropiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 984° del Código Civil y ha solicitado en reiteradas oportunidades a las demandadas que procedan a la división y partición del inmueble antes mencionado, el mismo que por ser un bien no susceptible de división material debe ser vendido y el precio repartido.

d.- Ampara jurídicamente la demanda en los artículos 969, 970, 984, 985 y 988 del Código Civil, entre otras normas.

**B.- Argumentos del escrito de contestación de Manuela Aragón Rodríguez Viuda de Balta, de fojas 41 a 44.-**

Esta parte solicita que la demanda se declare improcedente, en base a los argumentos siguientes:

a.- Efectivamente es copropietaria mayoritaria del inmueble ubicado en calle Las Higueras No. 201, 201-A y 205 de la Urbanización de Parcelación Residencial Monterrico La Molina, cuyo dominio corre inscrito en la Partida No. 44966484 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

b.-El porcentaje de participación que le corresponde es del 66.666 por ciento de las acciones y derechos dejando constancia que el 50% le corresponde como gananciales, es decir, es el fruto de los esfuerzos realizados por su persona durante el matrimonio para tener un lugar decoroso y digno donde vivir, al tener mayores acciones y derechos le corresponde vivir en el bien que fue su hogar conyugal.

c.- Es un hecho falso que el bien es indivisible.

d.- Con posterioridad a la muerte de su esposo ha realizado incrementos y mejoras sustanciales en el inmueble gracias al préstamo de dinero de su hija Janet Balta Aragón de terceras personas.

e.- Es necesario que el despacho al momento de emitir un veredicto tenga en cuenta dichas obligaciones y sobre las cuales los propietarios estamos obligados a devolver debido a que hay un incremento en la parte de la propiedad que le corresponde.

f.- Asimismo indica que se ampara en el artículo 989° del Código Civil, norma que regula el derecho preferente del copropietario con la única finalidad de evitar el remate en pública subasta y propone la compra del 16. 666 % de las acciones y derechos que le corresponde al demandante de acuerdo al precio de tasación.



**C.- Argumentos del escrito de contestación de Janet Nella Balta Aragón de fojas 53 a 57.-**

Esta parte solicita que la demanda sea declarada improcedente, en base a los argumentos siguientes:

a.- Efectivamente es copropietaria mayoritaria del inmueble ubicado en calle Las Higueras No. 201, 201-A y 205 de la Urbanización de Parcelación Residencial Monterrico La Molina, cuyo dominio corre inscrito en la Partida No. 44966484 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

b.-El porcentaje de participación que le corresponde es del 16.666 por ciento de las acciones y derechos habiéndolo adquirido por herencia del que en vida fue su padre don José Balta Pérez.

c.- El petitorio es temerario al pretender basarse en un hecho falso al referirse que el bien es indivisible y por otro lado pretender que el bien sea rematado en pública subasta.

d.- Siempre ha tenido interés en subsanar la documentación referente a la independización.

e.- Considera que su madre al tener mayores acciones y derechos le corresponde vivir en el bien.

f.- Con posteridad a la muerte de su padre se ha realizado mejoras sustanciales en el inmueble gracias al dinero prestado, efectuado por su persona, y préstamos de terceras personas.

g.- Es necesario que el despacho al emitir el veredicto tenga en cuenta dichas obligaciones y sobre las cuales los propietarios están obligados a devolver, debido a que hay un incremento en la parte de la propiedad que le corresponde.

h.- En su condición de arquitecto puede dar fe que el inmueble dada su distribución es posible su división, por lo que es falso que el bien no se pueda dividir.

i.- Asimismo indica que se ampara en el artículo 989° del Código Civil, que es su derecho preferente de copropietaria con la única finalidad de evitar el remate en pública subasta del inmueble y por lo tanto propone la compra del 16. 666 % de las acciones y derechos que le corresponde al demandante de acuerdo al precio de tasación.

**D.- Trámite del proceso.-**

-Mediante **resolución número dos** de fecha 20 de Marzo del 2009, de fojas 22 a 23, se **admite** la demanda en la vía de conocimiento.

-Mediante **resolución número tres** de fecha 11 de setiembre del 2009, de fojas 57 a 58, se tiene por **contestada** la demanda por parte de las demandadas y se declara **saneado** el proceso.



-La **resolución número cuatro** del 5 de abril del 2010, de fojas 70 a 72 resuelve fijar los puntos controvertidos, admite pruebas y fija fecha de audiencia de pruebas.

-La **audiencia de pruebas** se lleva a cabo el 7 de junio del 2012, conforme al acta de fojas 167 a 168.

-La **audiencia de continuación de pruebas** se llevó a cabo el día 27 de noviembre del 2014, y el acta corre de fojas 217 a 222.

-Mediante resolución número 36 de fecha 7 de diciembre del 2015 de fojas 414 a 421 se dicta **sentencia en primera instancia** declarando fundada la demanda, y se ordena la división y partición del inmueble sub litis.

-La **sentencia de vista** de fecha 17 de octubre del 2016, de fojas 492 a 496, declara **nula** la sentencia de primera instancia a fin de que se pronuncie sobre las construcciones que las demandadas alegan haber efectuado con posterioridad al fallecimiento del causante Primo José Balta Pérez.

-De fojas 522 a 535 corre la nueva **sentencia de primera instancia** que declara fundada la demanda y declara la división y partición del inmueble.

-De fojas 617 a 625 corre la **sentencia de vista** de fecha 20 de noviembre del 2017, que **confirma** la sentencia de primera instancia.

-De fojas 658 a 669 corre la **sentencia de casación** de fecha 18 de octubre del 2019 que declara fundado el recurso de casación y dispone que el A quo emita nuevo pronunciamiento (nueva sentencia) resolviendo sobre el derecho de habitación previsto en el artículo 731° del Código Civil, derecho que reclama una de las demandadas.

-De fojas 676 a 681 corre el acta de audiencia complementaria de fecha 21 de enero del 2022, donde se toma la declaración de la demandada Janet Balta Aragón, dejándose constancia de la insistencia de las otras partes, quedando el proceso para **sentenciar**.

## **II.- PARTE CONSIDERATIVA.-**

**1.-** El artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, dispone que toda persona tiene derecho a la **tutela jurisdiccional efectiva** para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso. En base a este derecho cualquier persona puede acudir ante un Juez con el fin de defender un derecho y obtener un pronunciamiento conforme a ley.-

**2.-** En todo proceso el **derecho a probar** tiene por finalidad producir en el Juzgador el convencimiento sobre la existencia o no de los hechos afirmados por las partes. Así, el artículo 188° del Código Procesal Civil dispone: *“Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones”*.

**3.-** Que, otro principio de carácter constitucional es la **motivación** de las resoluciones judiciales, conforme lo establece el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado, en tal sentido, entre lo razonado y lo resuelto debe cumplirse con el principio de congruencia, a fin de no incurrir en contradicciones. Esta motivación no sólo debe contener una narración de lo acontecido dentro del proceso, sino también la formulación de un razonamiento lógico y justificado que lleve al Juzgador a emitir pronunciamiento, sobre la base de los hechos expuestos, las pruebas aportadas y la valoración jurídica de éstas. La motivación además debe ser clara y precisa, con expresa mención de los fundamentos de hecho y de derecho, tal como lo establecen además los incisos 3 y 4 del artículo 122° del Código Procesal Civil.

**4.-** Mediante la **resolución número 4**, de fojas 70, se ha fijado los siguientes **puntos controvertidos**:

“1.- Determinar si el predio ubicado en calle Las Higueras No. 201, 201-A, 203 y 205 de la Urbanización Monterrico – La Molina inscrito en la Partida No. 44966484 de los Registros Públicos de Lima, es un bien susceptible de ser dividido; y

2.- Como consecuencia de lo anterior determinar si procede la venta del citado bien inmueble en subasta pública con la correspondiente repartición del precio de venta entre todos los copropietarios según su porcentaje de participación.

**5.- Sobre la División y Partición.**-

Resolviendo la controversia debemos acudir al artículo 983° del Código Civil, norma que regula la pretensión de la demanda, y dispone que por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican. De acuerdo con el jurista nacional Gunther Gonzales la partición es el derecho de cualquier copropietario, o de un acreedor de éste, a que la cuota individual del comunero se concrete en el dominio sobre una porción material del bien común o, subsidiariamente, en dinero o en otro bien. La partición se puede realizar por acto jurídico, o por acto jurídico con homologación judicial, o simplemente a través de un acto judicial cuando no exista consentimiento de las partes.<sup>1</sup>

**6.- Del inmueble objeto de división y partición.**-

Analizando los medios probatorios se tiene de autos que el causante **Primo José Balta Pérez** al fallecer dejó un inmueble de su propiedad. Así, a fojas 4 corre la **Partida Registral No. 44966484**, donde consta inscrito el inmueble ubicado en Calle Las Higueras No. 201, 201-A y 205, Urbanización Parcelación Residencial Monterrico. En el Asiento C00001 de esta partida, inscrito el 21 de noviembre del 2003, se indica que los **herederos** del citado causante son:

- a.-Manuela Aragón Rodríguez, en calidad de cónyuge.
- b.-Janet Nella Blata Aragón en calidad de hija.

---

<sup>1</sup>GONZALES BARRON Gunther. Derechos Reales. Jurista Editores Lima 2005. P. 864.



c.- Carlos Alberto Balta Aragón en calidad de hijo.

Es decir, los actuales propietarios del citado inmueble serían los mencionados herederos, quienes lo han adquirido por transmisión sucesoria.

**7.-** Por otro lado, se tiene que el inmueble sub litis tiene una área de 1,000 m<sup>2</sup> conforme a la declaración jurada de autoavalúo de fojas 139, y conforme a los informes periciales actuados en este proceso, que corren de fojas 117 a 125 y de fojas 201 a 208. (ver folio 118 y 202). En este inmueble se han levado dos viviendas, denominadas “Vivienda Familiar” y “Edificio o Vivienda Multifamiliar”, cada una de 500 metros cuadrados, de 10 metros de frente por 50 metros de fondo cada una, conforme al plano de fojas 48, asimismo en la partida registral se ha registrado la **fábrica** de tres pisos. Ahora bien, de la declaración de la demandada Janet Balta Aragón brindada ante el Juez en la audiencia complementaria de fecha 21 de enero del 2022, se advierte que en la Vivienda Familiar hay una casa de tres pisos y en el Edificio Multifamiliar hay tres departamentos, es decir, un departamento por piso. En esta misma audiencia la citada demandada señala que no están independizados los departamentos, y se asume que tampoco esta independizada la casa familiar, ello por cuanto, a fojas 670, la demandada señala que en la ficha todo aparece como una sola propiedad, es decir, podemos concluir que no hay independización registral del inmueble sub litis.

En este orden de ideas, la división y partición tendría que ser en función a todo el inmueble, sin embargo, antes de decidir sobre la división y partición invocada en la demanda debemos analizar quienes son los herederos y asimismo analizar si es viable atender el derecho de habitación vitalicia que han reclamado implícitamente las demandadas, a favor de una de ellas, es decir, a favor de la cónyuge Manuela Aragón Rodríguez Viuda de Balta.

#### **8.- De los derechos y acciones que le corresponde a cada heredero.**

A la muerte de don **Primo José Balta Pérez**, su cónyuge doña Manuela Aragón Rodríguez, adquiere el **cincuenta por ciento (50%)** de acciones y derechos como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales. En tanto, los hijos y la cónyuge como herederos adquieren los porcentajes conforme a la legítima, que equivale al **dieciséis punto sesenta y seis por ciento (16.66%)**, por lo que los derechos y acciones de todos los herederos debería ser distribuido de la siguiente manera:

<b>HEREDERO</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Manuela Aragón Rodríguez Viuda de Balta, en calidad de cónyuge supérstite.	66.66%
Janet Nella Balta Aragón, en calidad de hija.	16.66%
Carlos Alberto Balta Aragón, en calidad de hijo.	16.66%
<b>Total</b>	<b>99.98%</b>

9.- Ahora bien, si en ejecución de sentencia, los herederos copropietarios no están de acuerdo con la adjudicación en común o con la venta contractual, el inmueble debería ser vendido en pública subasta, sin embargo, las demandadas en su escrito de contestación de demanda, de alguna manera no están de acuerdo con el remate del bien (y se asume que se oponen), pues, solicitan que la demandada Manuela Aragón Rodríguez siga viviendo en el inmueble. Así la demandada Janet Balta Aragón a fojas 54 señala: "...al ser mayor su porcentaje le corresponde vivir en el bien...", en tanto, la demandada Manuela Aragón Rodríguez, a fojas 42, señala: "...al tener mayores acciones me corresponde vivir en el bien que fue mi hogar conyugal..." Es decir, implícitamente estarían reclamando la aplicación del artículo 731° del Código Civil, tal y conforme lo advirtió la Corte Suprema en la **Casación No. 1995-2018-Lima Este**, de fojas 658 a 669.

#### 10.- **Del derecho de habitación vitalicia.**

A lo largo de este proceso, se han emitido sentencias que ha amparado la demanda de división y partición, teniendo como base la presencia de herederos, y se les ha asignado su correspondiente porcentaje, sin embargo, la Corte Suprema al emitir la **Casación No. 1995-2018-Lima Este**, de fecha 18 de octubre del 2019, que corre de fojas 658 a 669, ha considerado que la petición invocada por Manuela Aragón Rodríguez, en el sentido que se le permita vivir en el bien que fue su hogar conyugal, no ha tenido pronunciamiento por parte de los jueces, siendo que este supuesto fáctico se encuentra normado en el artículo 731° del Código Civil y ha ordenado que se emita un nuevo pronunciamiento.

11.- Acerca del derecho de habitación, las normas pertinentes del Código Civil disponen lo siguiente:

#### **“Artículo 731.- Derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite**

Cuando el cónyuge sobreviviente concorra con otros herederos y sus derechos por concepto de legítima y gananciales **no alcancen el valor necesario para que le sea adjudicada la casa-habitación** en que existió el hogar conyugal, **dicho cónyuge podrá optar por el derecho de habitación en forma vitalicia y gratuita sobre la referida casa.** Este derecho recae sobre la diferencia existente entre el valor del bien y el de sus derechos por concepto de legítima y gananciales.

La diferencia de valor **afectará la cuota de libre disposición del causante y, si fuere necesario**, la reservada a los demás herederos en proporción a los derechos hereditarios de éstos.

En su caso, los otros bienes se dividen entre los demás herederos, con exclusión del cónyuge sobreviviente.

#### **Artículo 823.- Opción usufructuaria del cónyuge**

En los casos del artículo 822 el cónyuge puede optar por el usufructo de la tercera parte de la herencia, **salvo que hubiere obtenido los derechos que le conceden los artículos 731 y 732.”**  
**(Negrita es nuestra)**

Es decir, la norma permite otorgar este derecho de habitación vitalicia aun cuando se afecte el derecho de libre disposición del causante, sólo con la finalidad de dar protección al cónyuge sobreviviente, lo que trasunta una protección a la familia del causante, a fin de evitar que el cónyuge supérstite pierda el derecho a la vivienda.

**12.-** Por otro lado, en doctrina nacional, el jurista Augusto Ferrero Costa, al comentar el citado artículo 731 indica que este derecho tiene como objetivo principal proteger al cónyuge viudo. Así, señala:

“El derecho de habitación del cónyuge tiene como fundamento la necesidad de proteger a éste, quien además de su condición de heredero, merece una protección especial respecto del inmueble que habita como hogar conyugal. Y ello debido a que el cariño, el reconocimiento de los beneficios recibidos y la intimidad del vínculo, que constituyen la base racional evidentísima del derecho sucesorio del cónyuge, son además razones que justifican un tratamiento excepcional.”<sup>2</sup>

Mas adelante este mismo autor citando al jurista argentino Eduardo Zannoni, señala:

“la inspiración del legislador tiene motivaciones asistenciales. El fundamento de la norma **es evitar la partición** y como consecuencia de ella, la adjudicación del inmueble constituido por el hogar conyugal a persona distinta al cónyuge sobreviviente. Como nos dice Zannoni, **“se pretende impedir que el cónyuge supérstite quede sin habitación al producirse el fallecimiento de su consorte** en virtud de su concurrencia con otros herederos con quienes deba compartir el inmueble, los que, en la mayoría de los casos se apunta, exigen la venta del mismo para percibir su legítima o alicuota, o bien para pagar las costas, quedando el cónyuge supérstite sin habitación...”<sup>3</sup> **(Negrita es nuestra)**

En nuestro caso, los derechos y acciones de la cónyuge supérstite, no alcanza al cien por ciento (100%), como para que la adjudicación sea directa, sin embargo, al sólo llegar sus acciones y derecho al **66.66 por ciento**, resulta necesario **afectar** la cuota de libre disposición del causante, así como los derechos reservados de dicha legítima a favor de los otros herederos, a fin de otorgar el derecho de habitación, afectación que se permite a fin de dar protección al cónyuge sobreviviente. En todo caso, la división y partición será viable una vez que se extinga el derecho de habitación, lo cual puede ocurrir ya sea con la venta del inmueble o con el fallecimiento del cónyuge sobreviviente.

**13.-** Teniendo en cuenta que el inmueble sub litis no ha sido independizado y a la fecha aparece como una **unidad inmobiliaria**, inscrito en la Partida registral 44966484, constituye sin duda el inmueble donde la demandada

---

<sup>2</sup> Augusto Ferrero Costa en Código Civil Comentado. Tomo IV. Derecho de Sucesiones. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Setiembre 2003. Pág. 337.

<sup>3</sup> Augusto Ferrero Costa, en Ob. Cit. Pág. 338.



Manuela Aragón Rodríguez ha constituido su hogar conyugal donde vive con su familia, más aún que a la actualidad vive allí al lado de su hija Janet Balta Aragón, conforme se corrobora con la declaración judicial brindada por la codemandada Janet Balta, quien en la audiencia complementaria, a fojas 678, manifiesta que vive en el inmueble sub litis al lado de su madre; asimismo no se advierte de autos la existencia de otro inmueble dejado por el causante, por consiguiente, podemos asumir que es el único inmueble que debe seguir siendo ocupado por la cónyuge superviviente en calidad de casa habitación, conforme a lo dispuesto por el artículo 731° del Código Civil, pues, ostenta el 66 por ciento de derechos y acciones, siendo la accionista mayoritaria, cuyas acciones no alcanzan el cien por ciento, tal como lo exige la norma, por lo tanto, corresponde asignarle todo el inmueble sub litis a fin de que lo pueda usar como vivienda, afectándose con ello la legítima de los demás herederos, lo cual está permitido por la citada norma, prevaleciendo la protección familiar. Sin embargo, el otorgamiento de este derecho no enerva el derecho de propiedad de los demás herederos, quienes tienen expedito su derecho de solicitar la división y partición cuando se extinga el derecho de habitación vitalicia.

**14.-** La familia tiene protección constitucional, conforme al artículo 4<sup>4</sup> de la Constitución, toda vez que la subasta pública y posterior remate del inmueble sub litis no independizado, puede conllevar a la desprotección de la familia que allí reside, máxime si allí habita una persona adulta mayor, que es la demandada Manuela Aragón Rodríguez Viuda de Balta, madre del demandante y copropietaria del inmueble sub litis, quien ha nacido el día 25 de diciembre de 1932, conforme al documento de identidad de fojas 29, y a la fecha cuenta con **90 años de edad** aproximadamente, por lo tanto, en calidad de cónyuge superviviente merece protección especial, y debe seguir viviendo en dicho hogar conyugal. Abona a ello, que la Ley del Adulto Mayor, **Ley 30490**, dentro de sus principios generales, dispone que el Estado promueve la protección de la persona adulta mayor, por parte de la familia y la comunidad, indicando que la persona adulta mayor es la que tiene más de 60 años de edad. Esta misma ley en su artículo 5 dispone que la persona adulta mayor tiene derecho a una vida digna, plena, independiente, autónoma y saludable, asimismo dispone que debe recibir protección familiar, en tanto, el artículo 7 de esta ley dispone que los hijos deben satisfacer las necesidades básicas de vivienda del padre adulto mayor. A esto cabe añadir que el demandado e hijo Carlos Alberto Balta Aragón no participó en la audiencia complementaria, a pesar que fue citado por el Juez, a fin de que pueda esclarecer sobre algunos hechos, entre ellos, sobre los bienes dejados por el causante, o sobre la vivencia de las demandadas en el inmueble sub litis, de modo que su conducta procesal será tomada en cuenta al momento de sentenciar, pudiendo este juzgador extraer conclusiones contrarias a sus intereses, conforme lo autoriza el artículo 282<sup>5</sup> del Código Procesal Civil. Este demandado, además en su

---

<sup>4</sup> Artículo 4.- La comunidad y el Estado protegen especialmente al niño, al adolescente, a la madre y al anciano en situación de abandono. También protegen a la familia....”

<sup>5</sup> “Artículo 282.- El Juez puede extraer conclusiones en contra de los intereses de las partes atendiendo a la conducta que éstas asumen en el proceso, particularmente cuando se manifiesta notoriamente en la falta de cooperación para lograr la finalidad de los

escrito de contestación de demanda, que consta a fojas 38, del **expediente acompañado**, manifiesta que el inmueble debe servir de fuente de ingresos para el sostenimiento y bienestar de sus padres al ingresar a la tercera edad.

**15.-** En este sentido, la demanda de división y partición no puede prosperar desde que previamente debe extinguirse el derecho de habitación de la demandada Manuela Aragón Rodríguez, y luego recién interponerse dicha pretensión, de modo que la demanda de división y partición, en un contexto que una de las coherederas goza del derecho a la habitación vitalicia, resulta un petitorio jurídicamente imposible, que trastoca normas de orden público, normas que tienen relación con la protección a la cónyuge supérstite que a la par es adulto mayor, más aún cuando en autos no se ha demostrado que tenga otro inmueble donde pueda vivir, siendo así, por ahora resulta improcedente la demanda, resultando aplicable el artículo 427<sup>6</sup> inciso 5 del Código Procesal Civil.

**16.-** No puede pasar desapercibida la controversia en torno a las mejoras sustanciales (entiéndase construcciones) que las demandadas afirman que han realizado en el inmueble sub litis con posterioridad al fallecimiento del causante, (ver folios 42 y 54), empero, debemos señalar que este asunto, no fue propuesto expresamente como puntos controvertidos por las partes, y menos aún las demandadas han ofrecido medios probatorios o documentos de fecha cierta que acrediten los gastos efectuados en dichas construcciones, no pudiendo ahondarse sobre esta controversia, habida cuenta que se emitirá una sentencia inhibitoria, dejando en todo caso a salvo su derecho a reclamar en vía de acción el pago de dichas mejoras.

**17.-** Sin perjuicio de lo resuelto, se exhorta a las partes que procuren independizar el inmueble de manera consensuada y una vez lograda dicha independización, carecería de objeto acudir en el futuro a un proceso de división y partición. Las partes deben tener en cuenta que según los dictámenes periciales actuados en el proceso el inmueble sub litis sí puede ser subdividido (ver folio 124 y 125) y también es factible de ser independizado. (ver folio 206)

**18.-** Los demás medios probatorios actuados y no glosados en la presente resolución no enervan las conclusiones a las que ha llegado el juez, siendo así, no procede la división y partición ni el remate del bien, dando respuesta global a los puntos controvertidos.

**19.-** En lo concerniente a las **costas y costos** del proceso, se debe señalar que de conformidad con el artículo 412° del Código Procesal Civil, debe pagarlo la parte vencida, sin embargo, teniendo en cuenta que el demandante (vencido)

---

medios probatorios, o con otras actitudes de obstrucción. Las conclusiones del Juez estarán debidamente fundamentadas.”

<sup>6</sup> “Artículo 427.- El Juez declara improcedente la demanda cuando: ... 5.-El petitorio fuese jurídica o físicamente imposible....”



ha tenido motivos atendibles para litigar al ser copropietario del bien, debe ser exonerado del pago de estos conceptos, sin perjuicio de exhortarle que coordine con los demás herederos sobre la independización del inmueble sub litis.

### **III.- PARTE RESOLUTIVA.-**

Por estas consideraciones, el Segundo Juzgado Civil de la Molina y Cieneguilla, impartiendo justicia a nombre del Pueblo; **FALLA:**

**Primero.-** Declarando **IMPROCEDENTE** la demanda de división y partición del inmueble interpuesta por Carlos Alberto Balta Aragón contra Manuela Aragón Rodríguez Viuda de Balta y Janet Nella Balta Aragón; archivándose definitivamente lo actuado, dejando a salvo el derecho del accionante que lo haga valer oportunamente.

**Segundo.- EXHORTANDO** a las partes que procuren **independizar** el inmueble sub litis, a fin de obtener más de una unidad inmobiliaria; sin costas ni costos. Sin perjuicio, de lo expuesto, se ordena conformar el **Tomo II**, dejando constancia que el Tomo I culmina a folios 496, ello para una mejor maniobrabilidad del expediente. **Notificándose a las partes.-**