



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE

EXPEDIENTE N° : 01790-2018-0-0905-JR-CI-01
DEMANDANTE : Contratista Cerpes S.R.LTDA
DEMANDADO : Karim Estela Huaranga Clerque
MATERIA : Desalojo
RESOLUCION : 15 (22/08/2022)
JUZGADO : Juzgado Civil Transitorio
Sede Carabayllo – MBJ Tungasuca

RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTE

Independencia, veintitrés de enero
del año dos mil veintitrés. –

VISTA la causa; con informe oral, interviniendo como ponente la Juez Superior **LÓPEZ VÁSQUEZ**, en aplicación del inciso 2 del artículo 45º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: OBJETO DE APELACIÓN

Viene en **APELACIÓN con efecto suspensivo** la sentencia emitida por resolución número 07, su fecha 13 de julio del 2022 (fs. 81-86), que **RESUELVE**: Declarando **FUNDADA** la pretensión demandada en consecuencia se ordena a la persona de **KARIM ESTELA HUARANGA CLERQUE** para que desocupe y entregue la posesión del predio lote 17 de la manzana D del Programa de Vivienda Residencial Valle Hermoso del Distrito de Carabayllo, inscrito en partida registral PO1118314 a favor de la parte demandante **CONSTRATISTAS CERPES SRLTDA**.

SEGUNDO: FUNDAMENTACIÓN DEL RECURSO IMPUGNATORIO

Mediante recurso presentado el 08 de setiembre del 2022 (fs. 187-195), la demandada Karim Estela Huaranga Clerque argumenta lo siguiente:

- 2.1.** El Juez ha incurrido en error debido a que no interpretó adecuadamente el artículo 1426 del Código Civil, toda vez que no advirtió



que el incumplimiento de la demandada, que dio mérito a las pretendidas acciones de resolución contractual por parte de la demandante, se efectuaron en razón del incumplimiento de la obligación de saneamiento de la propia demandante.

2.2. Asimismo, sostiene que se ha incurrido en motivación insuficiente debido a que el A Quo ha desconocido la obligación del demandante de perfeccionar la transferencia de propiedad a favor de la demandada en la medida que no ha advertido la falta de independización y otorgamiento de escritura pública.

TERCERO: ANTECEDENTES

3.1. Mediante escrito de demanda presentado con fecha 08 de mayo de 2018 (fs. 28-31), subsanado mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2018 (fs. 36), Contratistas Cerpes S.R.Ltda, representada Franklin Macedonio Alcántara Muñoz, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Karim Estela Huaranga Clerque, a fin que restituyan el bien inmueble ubicado en Mz. "D", Lt. N° 17, Programa de Vivienda Residencial "Valle Hermoso de Carabayllo", distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, el mismo que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Electrónica N° P01118314 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

3.2. Calificada la demanda, mediante resolución número 02 de fecha 15 de agosto de 2018 (fs. 37-38), se admite a trámite la demanda y se corre traslado a la parte demandada.

3.3. Por resolución número 09 de fecha 20 de abril de 2021 (fs. 109-124), se resuelve tener por contestada la demanda ingresada por Karim Estela Huaranga Clerque.

3.4. Tramitado el proceso conforme a su naturaleza corresponde, por resolución número 15 de fecha 22 de agosto de 2022 (fs. 170-180), se emite sentencia, que



declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, resolución que es objeto de apelación.

CUARTO: EVALUACIÓN JURÍDICA DEL COLEGIADO

4.1. La cuestión jurídica en debate es determinar si la sentencia emitida por resolución número 15 de fecha 22 de agosto de 2022 (fs. 170-180), que declara fundada la demanda, ha sido emitida conforme a derecho.

4.2. En los procesos sobre desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar contar con título de posesión respecto del bien reclamado a fin de amparar su pretensión restitutoria; y, el demandado que posee el bien debe justificar que ejerce posesión en mérito a algún título a fin de no amparar la demanda, pues, de acuerdo al artículo 911 del Código Civil, no sólo el demandante debe acreditar contar con derecho para solicitar la restitución del inmueble *sub litis*, sino también debe verificarse que el demandado posee el inmueble sin título alguno o el que tenía ha fenecido.

4.3. Ello se encuentra amparado en el primer párrafo del artículo 586 del Código Procesal Civil prescribe que: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio”*.

4.4. Así también, debe tener en cuenta el segundo párrafo del artículo 400 del Código Procesal Civil, que dispone lo siguiente: *“La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente”*. Así, el Cuarto Pleno Casatorio Civil, entre otros, ha establecido el siguiente precedente vinculante: *“Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”*



4.5. Asimismo, dicho Pleno Casatorio ha prescrito como precedente vinculante lo siguiente: *“Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció”* (subrayado y resaltado agregados).

4.6. En el presente caso, se advierte que la demandante y la demandada celebraron el Contrato Privado de Compra Venta de Lote de Terreno (fs. 14-19), a fin de que la primera transfiriera a favor de la segunda el bien inmueble ubicado en el bien inmueble ubicado en Mz. “D”, Lt. N° 17, Programa de Vivienda Residencial “Valle Hermoso de Carabayllo”, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante, el “inmueble materia de litis”).

4.7. Sin embargo, ante la falta de pago de cinco (05) letras de cambio, la demandante resolvió dicho Contrato a la demandada mediante Carta Notarial de fecha 02 de febrero de 2018 (fs. 24), conforme al literal b) de la Cláusula Décimo Primera del mencionado Contrato, esto es, haciendo efectiva la resolución de pleno derecho vía cláusula resolutoria expresa regulada en el artículo 1430 del Código Civil¹. Ante dicha resolución contractual, mediante Carta Notarial de fecha 12 de febrero de 2018 (fs. 130-133), la demandada se pronunció señalando que ha incumplido con su obligación de pago debido a que la demandante no cumplió con su obligación de sanear el bien inmueble, haciendo efectiva la figura jurídica de excepción de incumplimiento.

4.8. Dicha figura jurídica se encuentra regulada en el artículo 1426 del Código Civil, que prescribe: *“En los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento*

¹ **Artículo 1430 del Código Civil.** –

“Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”.



*de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento". Al respecto, la Corte Suprema, mediante Casación N° 291-2015-Lima Norte de fecha 22 de noviembre de 2016, ha señalado que: "(...) para formular la exceptio non adimpleti contractus se deben cumplir con los siguientes requisitos: a) Existencia de un contrato con prestaciones recíprocas que deban cumplirse simultáneamente; b) Incumplimiento por el actor de su prestación; c) Falta de incumplimiento del excepcionante; y, **d) La buena fe**" (subrayado y resaltado agregados).*

4.9. Ahora bien, el sustento de la excepción de incumplimiento de la demandada por el cual no debió ampararse la resolución contractual del Contrato de compraventa consiste en que incumplió con su obligación de pago debido a que la demandante no cumplió con su obligación de saneamiento, independización y otorgamiento de escritura pública.

4.10. Al respecto, en la Cláusula Cuarta del Contrato se tiene lo siguiente: "(...) declarando **LOS COMPRADORES** conocer el lote de terreno rústico materia de la compra venta, dando su conformidad en cuanto a su ubicación, asimismo el hecho de que el terreno no cuenta con Cambio de Uso, carece de obras de Habilitación Urbana y que no se encuentra Independizado, aclarando que no tienen nada que reclamar al respecto"; asimismo, en la Cláusula Décimo Quinta del Contrato se acordó: "obligándose **EL VENDEDOR** a perfeccionar la transferencia una vez culminados los trámites legales de Habilitación Urbana, que **LOS COMPRADORES** declara conocer, comprometiéndose a no condicionar el cumplimiento de sus obligaciones ante la eventual demora que pudiera resultar la tramitación del mismo por parte de las autoridades competentes, gestión que ya se encuentra en proceso; **LOS COMPRADORES** se comprometen a firmar una Minuta y la correspondiente Escritura Pública de Compra venta cuando éstas condiciones se materialicen (...)"

4.11. Estando a lo expuesto, se advierte que la demandante se obligó a perfeccionar la transferencia del inmueble materia de desalojo, esto es, realizar los actos de saneamiento, otorgar la escritura pública e independizar el inmueble a favor de la demandada; y, esta última se comprometió a no reclamar nada al



respecto ni condicionar el cumplimiento de sus obligaciones ante la demora del perfeccionamiento de la transferencia.

4.12. No obstante, los argumentos de la demandada, por los cuales procura sustentar la excepción de incumplimiento, pretenden desconocer los acuerdos arribados por las partes en el Contrato, situación que no cabe ampararse, ya que quebranta el deber de fidelidad contractual, esto es, lesiona el Principio de Buena Fe prescrito en el artículo 1362 del Código Civil², pues, la demandada incumple el deber de ejecutar el Contrato conforme a la buena fe y común intención manifestada en el Contrato, por lo que no opera la excepción de incumplimiento.

4.13. Por estos fundamentos, al no configurarse la excepción de incumplimiento, prospera la resolución contractual; y, en consecuencia, se verifica que feneció el título de posesión de la demandada, ejerciendo posesión precaria sobre el inmueble materia de *litis*, razón por la que cabe desestimar los agravios denunciados y confirmar la resolución apelada que declaró fundada la demanda.

RESOLUCIÓN³:

CONFIRMARON: la sentencia emitida por resolución número 07, su fecha 13 de julio del 2022 (fs. 81-86), que **RESUELVE:** Declarando FUNDADA la pretensión demandada en consecuencia se ordena a la persona de KARIM ESTELA HUARANGA CLERQUE para que desocupe y entregue la posesión del predio lote 17 de la manzana D del Programa de Vivienda Residencial Valle Hermoso del Distrito de Carabayllo, inscrito en partida registral PO1118314 a favor de la parte demandante CONSTRATISTAS CERPES SRLTDA. *Notificándose y los devolvieron.-*
S.S.

LÓPEZ VÁSQUEZ
Ponente

CATACORA VILLASANTE

² **Artículo 1362 del Código Civil.** –

“Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”.

³ **Artículo 144 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.** –

“En las Salas Superiores dos votos conformes hacen resolución”.



EL SEÑOR SECRETARIO DE LA PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE, CERTIFICA QUE EL VOTO EN DISCORDIA EMITIDO POR LA SEÑORA JUEZA SUPERIOR BAJONERO MANRIQUE, ES COMO SIGUE:

CONSIDERANDO:

1. La figura de la ocupación precaria ha sido recogida en la norma positiva, ésta define al ocupante precario como aquel que posee un bien sin tener ningún título (derecho), o que habiendo tenido ese título ha fenecido⁴. La Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido en doctrina jurisprudencial vinculante que “una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”⁵.

2. Sobre el “título” la doctrina ha entendido que es *“todo aquello que sirve para designar ya sea al acto jurídico que da nacimiento al derecho, a la causa de él, o al documento que constata o sirve de prueba de la existencia del derecho”*⁶. En esa misma línea la Corte Suprema ha establecido que por título debe entenderse *“a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la parte demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos de la pretensión, como de su contradicción, y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión”*⁷. Así, resumiendo los criterios de la citada doctrina y la jurisprudencia vinculante- **título**, es toda circunstancia o acto jurídico que justifique válidamente la posesión. Asimismo, el enunciado del artículo 911 del Código Civil que prevé la situación jurídica del **precario** debe ser entendida bajo un criterio amplio, lo que implica verificar la ausencia de toda circunstancia que justifique la ocupación del bien por el poseedor.

3. La segunda regla vinculante del precitado IV Pleno Casatorio Civil sanciona que: «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».

4. Al respecto el magistrado Lama More, señala que «El Pleno Casatorio reconoce que el desalojo por precario es una acción en el que –en la vía sumarísima– se controvierte el derecho a la posesión del bien que está en poder del demandado; deja claro que en este caso el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer; esto resulta relevante pues el debate y la

⁴ Código Civil.- Artículo 911.-

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.-

⁵ Casación No. 2195-2011-UCAYALI. Doctrina jurisprudencial No. 1. Publicado el 14.08.2013.

⁶ LAMA MORE, Héctor. “Es Precario quién posee un bien con título manifiestamente nulo?”. En: Diálogo con la Jurisprudencia, No. 01, julio, Gaceta Jurídica, p. 83.

⁷ Casación No. 2195-2011-UCAYALI. F.J. 51. Publicado el 14.08.2013.



prueba del derecho posesorio que invocan las partes, debe ser directo y de rápida probanza; el sumarísimo aleja la complejidad del debate y de la prueba».⁸

5. En cuanto a la sentencia apelada, se advierte que en el presente caso, la causa petendi (causa o razón de la pretensión) de la demanda es el desalojo (restitución del bien inmueble que ocupa el demandado), porque supuestamente la parte demandada carece de título posesorio y por tener la accionante legitimidad para obrar bajo el respaldo de ser propietaria del inmueble ubicado en el lote 17 de la manzana D del Programa de Vivienda Residencial Valle Hermoso del Distrito de Carabaylo, materia de Litis.

6. La demandante refiere ser titular registral del inmueble materia de litis; tal argumento, encuentra respaldo en la copia literal expedida por SUNARP de Lima, donde consta la inscripción del derecho de propiedad en la Partida Registral N° PO1118314 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima – SUNARP, siendo así, resulta innegable su titularidad sobre dicho bien. Por ello, queda analizar si la parte demandada carece o no de título para poseer dicho inmueble.

7. En el presente caso, la demandante peticiona desalojo por ocupación precaria, debido a que ha resuelto extrajudicialmente el contrato de compra venta suscrito con la parte demandada por incumplimiento de pago y por ello solicita se le restituya la posesión del predio materia de litis, la parte emplazada ha absuelto la demanda negándola, afirma que “... el contrato de compraventa no se ha resuelto; tanto, el título que ampara mi derecho de posesión y propiedad, del predio materia de la litis, no ha fenecido, justificando de esta manera mi legítima posesión.” (fs. 89).

8. El A Quo ha emitido sentencia amparando la pretensión de la demandante y ha ordenado el desalojo en razón de que la parte demandada tiene la condición de ocupante precario del inmueble, pues su contrato de compraventa fue resuelto extrajudicialmente, por incumplimiento de tres o más cuotas sucesivas o no en los plazos señalados.

9. Ahora bien, el demandado recurrente denuncia como uno de sus agravios que “el juzgado ha hecho una indebida interpretación del artículo 1426° del Código Civil, puesto que declaró infundada la excepción de incumplimiento en base a fundamentos erróneos, siendo que el supuesto de hecho invocado por nuestra parte para aplicar esta excepción cumple con todos los presupuestos...”, asimismo la apelada vulnera el debido proceso, motivación, valoración de todos los medios probatorios y la tutela jurisdiccional efectiva.

10. En autos ha quedado acreditado que en virtud de la partida registral N° PO1118314 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima – SUNARP, la demandante tiene registrado a su favor el inmueble materia de litis; con lo cual en principio podría afirmarse que es la titular del bien sub litis; sin embargo, de acuerdo a lo actuado, consta que la actora y la demandada celebraron un Contrato Privado de Compraventa de lote de terreno de fecha 25 de enero del 2011 respecto

⁸ LAMA MORE, Héctor Enrique (2013). «Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario», Gaceta Civil & Procesal Civil I, (3), pp. 34.



del lote N° 17 Manzana “D” del Programa de Vivienda Residencial Valle Hermoso de Carabayllo, Distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima.

11. Consta también en la cláusula décima primera de dicho contrato que las partes pactaron lo siguiente: “Las partes contratantes acuerdan como causales de Resolución del presente contrato las siguientes: ... b) En caso de incumplimiento del pago de dos cuotas pactadas consecutivas o tres alternadas por parte de LOS COMPRADORES, ...”.

12. La demandante, señala que ante el incumplimiento de pago por parte de la demandada, ha remitido la carta notarial de fecha 19 de enero del 2018 indicando lo siguiente: “Que, a la fecha de la presente Carta Notarial Uds. han incumplido con el pago de Cinco (05) cuotas consecutivas del saldo de precio pactado en el presente contrato denominado Contrato Privado de Compra-Venta de lote de terreno, suscrito el 25 de enero del 2011, respecto al inmueble ubicado en el Programa de Vivienda Residencial Valle Hermoso de Carabayllo Mz. D Lte. 17 y en aplicación de la cláusula DÉCIMA inciso a), le exigimos el inmediato pago del saldo del precio de venta pendiente de pago, dándose por vencidas todas las cuotas (letras) pendientes del precio referido en la Cláusula Tercera, para lo cual le extendemos un plazo de 48 horas. Caso contrario, de no cumplir con sus obligaciones de pago dentro del plazo señalado precedentemente, nuestro referido contrato quedará automáticamente resuelto de pleno derecho...”

13. Como se advierte del tenor de la precitada carta notarial, ésta no cumple con indicar de manera precisa cuál es la prestación específica y concreta incumplida por el demandado, y que justifique la resolución extracontractual alegada, pues únicamente se limita a señalar que “han incumplido con el pago de Cinco (05) cuotas consecutivas del saldo de precio pactado ...” y resuelve el contrato de compraventa.

14. En efecto, la misiva notarial no precisa cuáles son las cuotas que, conforme al Cronograma de Pagos que forma parte del contrato, han sido incumplidas en su pago por parte de la demandada, esta circunstancia genera cierta complejidad en torno al acto de resolución extrajudicial del contrato privado celebrado entre las partes, pues con lo aportado se concluye que la carta notarial de resolución extrajudicial del contrato, no ha indicado de manera precisa cuáles y cuántas han sido las cuotas dejadas de pagar por la demandada, a fin de poder establecer si el acto resolutorio extrajudicial se hizo conforme al principio pacta sunt servanda que recoge el artículo 1361° del Código Civil.

15. De otro lado, de la aludida misiva notarial se observa que la accionante tan sólo ha concedido a la demandada el plazo de 48 horas para el cumplimiento de su obligación pecuniaria, plazo que contraviene lo dispuesto en el artículo 1429° del Código Civil, cuando señala que en el caso del artículo 1428° la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días. Dicha circunstancia evidencia una flagrante violación a la formalidad requerida por la ley en la resolución extracontractual del contrato de compraventa celebrado entre las partes.



16. Asimismo, se observa que previa a la mencionada carta notarial de requerimiento de pago, ya la parte demandada había hecho valer la excepción de incumplimiento a que se contrae el artículo 1426° de la norma sustantiva, tal como consta de la carta notarial de fecha 28 de marzo del 2017 (fs. 95-98) y diligenciada el 4 de abril del 2017, dicha excepción se ampara en tres fundamentos: a) la demanda sobre nulidad de acto jurídico dirigido contra la actora por la Cooperativa Agraria de Trabajadores Caudivilla Huacoy y Punchauca Ltda. Nro. 42 y su medida cautelar de anotación de demanda, lo que no le fue comunicado a la celebración del contrato; b) la demanda sobre nulidad de acto jurídica seguida por Alfonso Oriundo Orellana y Seferino Adrián Oriundo Orellana contra Julia Livia Pretell Caldas (representante de su empresa) y la Cooperativa Agraria Caudivilla Huacoy y Punchauca Ltda, lo que no le fue comunicado a la celebración del contrato; y c) la perturbación en la posesión por parte de personas que manifiestan ser propietarios del terreno. Sin embargo, la apelada desestima la excepción de incumplimiento sin emitir pronunciamiento respecto a lo anotado.

17. En este contexto, el Cuarto Pleno Casatorio Civil Casación No. 2195- 2011- Ucayali ha establecido que *“si el Juez advierte, como consecuencia de la valoración correspondiente, que los hechos revisten mayor complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o del demandado deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión”*.

18. En sentido similar el Noveno Pleno Casatorio Civil 4442-2015- Moquegua ha dejado claramente establecido que *“en los procesos sumarísimos cuando se alegue la resolución extrajudicial del contrato el Juez puede analizar si concurren los requisitos de ley o pactados por las partes para ello”*.

19. Conforme a lo antes expuesto, la suscrita considera que, los argumentos expuestos en la demanda no resultan convincentes para declarar fundada la demanda y ordenar el desalojo, máxime si conforme lo dispone el artículo 70° del Constitución Política del Estado “el derecho de propiedad es inviolable y el Estado lo garantiza”, y precisamente por ello, es conveniente dilucidar previamente la validez de la resolución extrajudicial del contrato privado de compraventa de lote de terreno celebrado entre las partes, a efectos de determinar si el título que legitimaba a la parte demandada en la posesión del bien en litis, ha fenecido o no, pues como se puede advertir los hechos revistan mayor complejidad, por lo que los agravios denunciados (en el extremo que señala que “no reconoce que la demandante sea propietaria del bien inmueble, sino el recurrente quien viene ocupando el bien desde la celebración del contrato de compraventa”) deben ser amparados.

MI VOTO ES:

SE REVOQUE la sentencia expedida mediante resolución N° 7 de fecha 13 de julio del 2022, que declara FUNDADA la pretensión demandada en consecuencia se ordena a la persona de KARIM ESTELA HUARANGA CLERQUE para que desocupe y entregue la posesión del predio lote 17 de la manzana D del Programa de Vivienda Residencial Valle Hermoso del Distrito de Carabayllo, inscrito en partida registral



PO1118314 a favor de la parte demandante CONSTRATISTAS CERPES SRLTDA; con lo demás que contiene y es materia de grado. **REFORMÁNDOLA SE DECLARA INFUNDADA LA DEMANDA**, interpuesta por Contratista Cerpes S.R.Ltda. contra Karim Estela Huaranga Clerque sobre Desalojo por ocupante precario, en atención a las consideraciones expuestas. Devuélvase los actuados y archívese definitivamente donde corresponda.

S.S.

BAJONERO MANRIQUE