



JUZGADO DE PAZ LETRADO DE CHIVAY

EXPEDIENTE : 05389-2022-0-0405-JP-CI-01
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : DIAZ MACHACA FLAVIO RENATO
ESPECIALISTA : PARILLO PEREZ RUTH
DEMANDADO : SUAREZ CUEVA, JHON JOSE
DEMANDANTE : NINA CABANA, DOMINGA

Resolución Nro. 9

Chivay, treinta y uno de mayo
Del dos mil veinticuatro

Con los autos a despacho. **VISTOS:** Los antecedentes, con lo resuelto por el superior en grado; y, **CONSIDERANDO:** **PRIMERO.-** **Marco normativo: 1.1.** Artículo 8. Procedimiento ante notario para la constatación de las causales de desalojo 8.1 El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos por la presente ley. 8.2 El notario notifica al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales señaladas en el artículo 7. 8.3 El arrendatario sólo puede formular oposición sustentada en: a) La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio; b) La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes; c) El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente ley. 8.4 El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado en el numeral 8.2 del presente artículo, constata si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la presente ley, en cuyo caso realiza las siguientes acciones: 1. Extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble conforme al artículo 9. 2. Remite la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, a efectos de que proceda conforme a lo establecido en el artículo 9; **1.2.** El artículo 9 de la Ley 30933, Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, establece que Una vez que se cuente con el Acta Notarial, el propietario deberá presentar una solicitud de lanzamiento dirigida al Juez de paz letrado competente, con la autorización de un abogado y el pago de la tasa judicial para que el Notario



envíe la copia legalizada del expediente notarial. Dentro del plazo de 3 días hábiles de recibida la solicitud y las copias legalizadas del expediente notarial, el Juez de Paz Letrado verificará los requisitos y, de corresponder, emitirá la resolución judicial en la que ordenará el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble, así como la orden de descerraje, en caso de resistencia al cumplimiento del mandato o de encontrarse cerrado el inmueble; **1.3. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES PRIMERA.** Aplicación supletoria del Código Civil, del Código Procesal Civil y de la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos En todo lo no regulado en la presente ley se aplican supletoriamente las disposiciones del Código Civil, del Código Procesal Civil, y de la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, según corresponda;

SEGUNDO.- El Juzgado, mediante Res. N.º 2 del 18 de abril del 2023 , resolvió declarar Improcedente la Oposición formulada por Saturnina Callhua Taco (en adelante la Oponente), decisión que al ser impugnada, el superior al absolver el grado, ha declarado Nula la precitada, ordenando se emita nuevo pronunciamiento, en esa medida, estando al mandato del superior, se verificara:" la condición de arrendataria de la apelante y si dicha condición la limita a las causales de oposición a la solicitud de lanzamiento dentro de los alcances de la Ley 30933, y, si el título por el cual posee la apelante el inmueble deriva o tiene relación con el contrato de arrendamiento contenido en la escritura pública número 2431 de fecha 06 de julio del 2020 y como resultado de dicho análisis si la apelante tiene legitimidad pasiva para participar de este proceso", no obstante ello, deberá de tenerse en cuenta los alcances del principio de congruencia y lo que es materia de litis.

TERCERO. -Se indica: *"que en ningún momento he realizado contrato de arrendamiento con Dominga Nina Cabana" ... " se encuentra poseyendo por más de 20 años el predio sub materia" ... " que por problemas con Jhon José Suarez Cueva, por cuestiones alimentarias y en vista de haberle iniciados procesos penales, ha hecho abandono del hogar "... "...se ponen de acuerdo de manera malévola y maliciosa para sacarme de mi casa a mí y a mis hijos y dejarnos en la calle, al efectuar la donación predio en litis en la notaría del doctor Rubén Bolívar Callata...que existen intenciones intimidatorias de la demandante y su abogado para que desocupe el bien, que antes ya han firmado un contrato de arrendamiento y ahora se confabulan... que la DONACION que el señor Jhon José Suarez Cayllahua (padre de mis hijos) le hace a Dominga Nina Cabana y luego con un contrato de arrendamiento que realizan las mismas partes sin haber intervenido mi persona ... Dominga Nina Cabana me ha interpuesto una denuncia en la comisaria de Chivay el día 26 de enero del 2023 por el delito de usurpación y daños sobre el predio en litis..." [sic].*

CUARTO.- **4.1.** Respecto a la procedencia de la solicitud, al efecto nos remite a lo previsto por el artículo 6 de la Ley, así: "La solicitud de desalojo debe contener el nombre del propietario o de la persona que tenga derecho a la restitución del bien, su domicilio, DNI y firma, se debe señalar el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, y su número o



copia del DNI. A la solicitud, se debe adjuntar el original o copia legalizada: **(i)** del formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento; y **(ii)** de la carta notarial enviada al arrendatario requiriendo la restitución del bien inmueble debido al vencimiento del plazo o a la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda". Que según lo citado, se ha cumplido ello, por parte de la solicitante, a su vez, la normatividad exige que la solicitud de desalojo solo puede ampararse en las causales establecidas en el artículo 7 de la citada ley, por lo que textualmente se norma que Sólo se podrá solicitar el desalojo al amparo de la Ley, por las siguientes causales: "Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o, Incumplimiento del pago de la renta", de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento y, a falta de pacto, el incumplimiento del pago de 2 meses y 15 días de renta, conforme al numeral 1 del artículo 1697 del Código Civil.

Que la solicitud planteada en vía notarial tuvo como causal el **vencimiento del contrato**, indicando que, de acuerdo a la escritura pública, *el arrendatario se obligaba a desocupar y devolver el inmueble al arrendador el 05 de agosto del 2020*, ello se colige de la "tercera" condición y se refiere al inmueble ubicado en el centro poblado Yanque, manzana I, lote 3, sector Urinsaya, distrito de Yanque. Siendo esto así, se cumple con las formalidades establecidas por ley.

4.2. Corresponde evaluar, si, Saturnina Cayllahua Taco, la oponente, tiene o no legitimidad para obrar pasiva para oponerse a la solicitud de desalojo con intervención notarial, en tal, se tiene que: **i)** el acta de matrimonio N.º 00528281 celebrado ante la Municipalidad Distrital de Yanque, el 16 de setiembre del 2005 contraída entre *Jhon José Suarez Cayllahua* y Saturnina Cayllahua Taco; **ii)** Se tiene una copia legalizada notarialmente del documento denominado "Contenido de la Ocurrencia" elaborado por el personal de la comisaria de Chivay, el 26 de junio del 2012, en la que se hace constar por parte de Saturnina Cayllahua Taco -y a solicitud suya- que su esposo *Jhon José Suarez Cayllahua* hizo abandono del hogar, desde el mes de setiembre del 2011 a la fecha de elaboración del documento; **iii)** La Constancia de posesión de predio N.º 012-2022-MDY del 27 de diciembre del 2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Yanque, documento en el que se hace constar que Saturnina Cayllahua Taco es posesionaria directa del predio urbano ubicado en calle Hipólito Sánchez Trujillo N.º 408, signado como Mz. I, lote 3 del centro poblado y distrito de Yanque, se tiene la Constancia de Posesión del 20 de octubre del 2016 emitida por la misma municipalidad, en la que se hace constar la calidad de posesionaria del citado predio, se tiene la constancia de posesión del 11 de noviembre del 2014 por la misma municipalidad que también hace constar la posesión; **iv)** La Constatación Domiciliaria del 10 de noviembre del 2015, suscrito por el notario público Javier Rosas Silva, documento en el que se hace constar que Saturnina Cayllahua Taco tiene como domicilio calle Hipólito Sánchez Trujillo N.º 408; **v)** Declaraciones Juradas de Autovaluo del bien inmueble ya mencionado de los años 2014, 2015.

Que de la documentación referida, no obstante que Jhon José Suarez Cayllahua hizo abandono de hogar, desde ya varios años, no es discutible que, entre la oponente y el ultimo



citado tienen un vínculo matrimonial vigente, ahora, si bien Saturnina Cayllahua Taco, no tiene la condición de arrendataria, pues del contrato de arrendamiento, éste fue solamente suscrito por Dominga Nina Cabana y Jhon José Suarez Cueva, pero que inclusive este al dar sus datos manifestó ser soltero, hecho que resulta falso, precisamente a mérito del acta de matrimonio ya citado, en el contrato mencionado se consignó que el inmueble debía destinar el uso del bien para vivienda, según reza la segunda cláusula, por otro lado, tampoco va a entrar a discusión el hecho de que la oponente, ha acreditado tener posesión anterior al contrato de arrendamiento. Muy importante a la controversia se tiene que la solicitante de desalojo -a requerimiento del juzgado- por escrito ingresado el 14 de marzo del 2023, solicito"...se ordene el lanzamiento en contra de Jhon Suarez Cueva y familiares y terceros que se encuentren dentro de mi inmueble materia del desalojo..." [sic], es decir, la actora "reconoce" que no solamente el arrendatario tendrían derecho a intervenir a la litis, luego, estando a que deba de aplicarse de manera supletoria a los autos, el Código Procesal Civil, se tiene lo normado por el artículo 586 que *"Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución"*, por lo que el trámite, no solo estaría dirigida al celebrante del contrato de arrendamiento, sino que también autoriza el emplazamiento contra cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución, en este caso la oponente, pero resulta que el arrendatario ya no hace vida en común con la oponente, según ya se tiene determinado, por lo que se abre la interrogante ¿hasta qué punto la condición de conyugue de la oponente del arrendatario, le daría esa legitimidad para intervenir en la litis?, pues, la controversia está enmarcada en verificar la procedencia del desalojo, en tanto que los argumentos de la oponente, en el sentido de que antes de la celebración del contrato de arrendamiento, ya ejercía actos de posesión sobre el bien sub materia, no es materia de litis, las circunstancias de cómo se celebró el contrato de arrendamiento, de que haya existido una simulación con el fin de perjudicar, no solo a la oponente, sino también a los hijos habidos por esta con el arrendatario, con el perjuicio que involucraría ello, pues el bien fue adquirido durante la vigencia de la relación conyugal y el hecho de haberse dispuesto mediante la donación mencionada *ut supra*, ciertamente estas circunstancias tengan que dilucidarse en un proceso en forma y no en la presente causa, en ese contexto, el título por el cual posee la oponente el inmueble no resulta válido, más aún que la norma especial a aplicarse, Ley N.º 30933, numeral 8.3 establece cuáles son las causales para que se puede formular oposición, por lo que la oponente, tendría limitado su derecho en este proceso, para invocar su derecho, tal como lo expuso en la oposición al desalojo notarial, en ese contexto corresponde desestimar tal, por lo que, **RESUELVO: 1)** Declarar IMPROCEDENTE la Oposición formulada por Saturnina Cayllahua Taco. **2)** Ordenar el lanzamiento contra Jhon José Suarez Cueva y contra quien se encuentre en el inmueble ubicado en el centro poblado Yanque, manzana I, lote 3, sector Urinsaya, distrito de Yanque, actualmente calle Hipólito Sánchez Trujillo N.º 408 (ex calle Ayacucho 301) distrito de Yanque. Regístrese y notifíquese.