EXPEDIENTE: 02939-2023-0-1801-JR-CI-31

ESPECIALISTA: PALACIOS ACUACHE ERIKA GIOVANNA

CUADERNO: PRINCIPAL

ESCRITO: 01

SUMILLA: Apersonamiento y contestación de la demanda

**SEÑOR JUEZ DEL 31 JUZGADO CIVI DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA . PRIMER MODULO CIVIL CORPORATIVO DE LITIGACION ORAL**

**1° JUZGADO DE PAZ LETRADO (SEDE LINCE- SAN ISISDRO/SEDE ALTAVISTA) DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**

**ELIANNE CAROLA SENCEBÉ BASTANTE DE RIVERA**, identificada con DNI Nro 08271741, con domicilio en Calle Manuel Pérez De Tudela 162 dpto D del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por BERNARDETTE MARIELLA SENCEBE BASTANTE DE GARCIA identificada con DNI 08245613 según poder inscrito en la partida registral N° 14764262 Del registro de mandatos y poderes del registro de personas naturales de Lima, con domicilio procesal en Calle Manuel Pérez De Tudela 162 dpto. D, del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, **con casilla electrónica N° 28287 del Poder Judicial, como correo electrónico** [**bsencebe@gmail.com**](mailto:bsencebe@gmail.com) **y como número telefónico +51 946543708**, en el proceso que sigue el sr JOSE LUIS MINI MIRANDA en mi contra, ante usted con el debido respeto me presento y digo:

**I. Apersonamiento**

Me apersono al presente proceso en mérito de la copia de mi **Documento Nacional de Identidad** y el de mi apoderada, señalo mi domicilio procesal que aparece en el exordio.

**II.- Contestación de la demanda**

Conforme al estado del proceso, **solicito** se declare infundada la demanda  
y todas las pretensiones principales y accesoria conforme a los siguientes fundamentos.

**III. Pronunciamiento sobre cada uno de los hechos de la demanda**

Sr Juez la demanda presentada tiene una serie de declaraciones de hechos, presentados como ciertos sin anexarse pruebas o sustentos y en algunos casos se presentan pruebas parciales que no corroboran lo que se esta queriendo demostrar lo cual deberá ser debidamente observado, pasando .a pronunciarme sobre cada uno de los puntos de la demanda:

1. Respecto del punto 1 es falso que el Demandante sea propietario del inmueble ubicado en Calle Manuel Pérez de Tudela 162, Departamento B Piso 1- Urbanización Chacarilla Santa Cruz, Distrito de San isidro, Provincia y Departamento de lima, lo cual puede ser verificado en la partida Registral N° 41382155 del Registro de Predios de Lima (SUNARP) que el mismo demandante adjunta a su demanda, en donde en el asiento C0002 esta registrado que este inmueble fue vendido a la Sra ALEXANDRA SEARS WHELEN identificada con dni 07879945, con escritura publica firmada el 9/06/2023 lo cual ha quedado registrado el 14 de junio del 2023 en los registros públicos, 8 días antes de que el demandante, ingrese su demanda a la mesa de partes de poder judicial.
2. Respecto al punto 2 es cierto que el inmueble ubicado en Calle Manuel Pérez de Tudela 162, Departamento D Piso 2- Urbanización Chacarilla Santa Cruz, Distrito de San isidro, Provincia y Departamento de lima, es de propiedad de La Demandada
3. En el punto 3 es falso afirmar que los daños ocasionados en el techo del Demandante son ocasionados solo por la humedad generada en el predio de la demandada toda vez que pese a que se repararon las instalaciones sanitarias de su inmueble en varias oportunidades, atendiendo a los reclamos del demandante, esta humedad siguió presentándose, por lo que se solicito a la municipalidad de San Isidro en el escrito de apelación a la multa impuesta, que verificara si el problema podría haberse generado por las remodelaciones que realizo el demandante en el departamento también de su propiedad ubicado en Calle Manuel Pérez de Tudela 162, Departamento C Piso 2- Urbanización Chacarilla Santa Cruz, Distrito de San isidro, Provincia y Departamento de lima, en el cual sin comentar con los otros propietarios y sin contar con ningún tipo de autorización de parte de la Municipalidad, solicitando ante esta, solo una autorización de remodelación para su departamento, convirtió ese departamento, ubicado al lado del departamento de la Demandada, en 2 departamentos independientes, incrementando las instalaciones sanitarias sin considerar que lo estaba realizando en un edificio que tiene de construido mas de 60 años. según figura en la ficha registral del inmueble 230747, adjuntada por el mismo demandante a la demanda, y donde se verifica que se constituyó una hipoteca sobre el inmueble el 6 de agosto de 1963 lo cual puede determinar su fecha de construcción.
4. El punto 4 es parcialmente cierto, puesto que . esto no se ajusta a lo acontecido, si bien es cierto que, con mucha sorpresa para la demandada, el demandante puso una denuncia vecinal lo cual, debemos aclarar, solo generaría una multa para la demandada y un perjuicio económico sin dar solución al problema., el Demandante no señala que contra la multa fueron presentados los descargos con carta ingresada a la municipalidad el 28 de junio del 2021, en donde la demandada sustento las labores de refaccion realizadas, atendiendo los reclamos del demandante y que solicito la verificación sobre si los daños generados podían ser ocasionados por los trabajos realizados por el mismo demandante, al haber modificado el departamento del costado de la demanda incrementando las instalaciones sanitarias al convertir un departamento con instalaciones sanitarias de mas de 60 años, en 2 departamentos independientes. LO QUE ES MAS SERIO es que el demandante no informa que la multa se dejo sin efecto Según nos fue informado con RESOLUCION SUBGERENCIAL N° 2389-2022 17.1.0-SOF-GFA/MSI de fecha 01 de setiembre del 2022. Debemos recalcar que en los mas de 50 años que viene viviendo la demandada en este edificio nunca sucedió algo parecido entre los propietarios del edificio porque cualquier problema siempre fue solucionado en total armonía, es mas un problema similar de deterioro de techospor humedad le sucedió a la demandada con el vecino del piso 3 sobre ella, y se hicieron los arreglos pertinenetes sin llegar a ningún tipo de queja buscando multas en la municipalidad. Siendo este un hecho recurrente la demanda solicito al amunicipaliudad de san isidro el envio de un ingeniero sanitaria que pudiera realizar la revisión de las instalaciones sanitarias para verificar si este no era un problema general generado por antigüedad del predio
5. El punto 5 es falso puesto que primero, no hay ningún compromiso de la demandada para reconocer gastos al demandante y no se ha adjuntado ninguna prueba de esta afirmación, lo cual debió ser adjuntado por el demandante a la demanda para que se acepte este supuesto acuerdo. Debemos señalar que la demandada, pese a encontrarse fuera del país, asumió directamente la contratación de gasfiteros que debían realizar las reparaciones, informadas por el demandante en varias oportunidades asumiendo directamente los gastos y en segundo lugar el demandante afirma haber seguido para realizar las reparaciones, realizadas en el mes de febrero 2021, LAS INSTRUCCIONES Y RECOMENDACIONES que han sido señaladas por la Arq Nadia Pamela Mendoza Sanchez en el informe técnico n°211-2021-17.1.0.NPMS-SOF-GFA7MSI Debemos enfatizar que: APARTE DE NO EXISTIR NINGUNA INSTRUCCIÓN NI RECOMENDACION EN MENCIONADO INFORME, ES TEMPORALMENTE IMPOSIBLE , QUE EL DEMANDANTE REALIZARA LOS TRABAJOS DE REPARACION EN FEBRERO DEL 2021 HACIENDO COMO DICE, LOS TRABAJOS RECOMENDADOS POR LA ARQ NADIA PAMELA MENDOZA SANCHEZ EN SU INFORME PORQUE ESTE FUE PRESENTADO EL 09 DE JUNIO DEL 2021. EL INFORME SE GENERO CASI 5 MESES DESPUÉS DE INICIADOS LOS TRABAJOS, ¿Eso es posible? Esto demostraría que el demandante no realizo ningún trabajo en esa fecha, mas aun cuando no presenta ningún recibo de pago en estas fechas por los trabajos realizados o que si los realizo corresponderían a otra reparación en su departamento y no al hecho que nos ocupa porque según el debía realizarlo después del informe.
6. Sobre el punto 6 debemos manifestar que nunca recibimos la carta notarial mencionada y como manifiesta la misma notaria esta comunicación fue dejada debajo de la puerta del edificio y no del departamento signado con la letra D, que es de propiedad de la demandada y donde debió ser notificada para que tenga valor la comunicación, porque es lo único que garantiza su entrega, Debo recalcar que Este es un edificio antiguo de 6 departamentos (ahora con la modificación sin autorización realizada por el demandante en el segundo piso, es de 7 departamentos) que no tiene portero, ni vigilante, por lo que dejar una comunicación debajo de la puerta del edificio no garantiza su recepción, mas aun si la demandada vive fuera del país y el departamento se encuentra vacío. Esta demanda y la copia de la misma enviada al domicilio de la apoderada, fue encontrada dentro del edificio sin tener ningún indicación de fecha y persona que la ha recepcionada. En este punto es importante resaltar que la obligada a actuar es solo la demandante, su apoderada solo actúa en su representación no siendo esta la persona demandada y debiéndose cesar el envió de comunicaciones al domicilio personal de la apoderada. Asimismo debemos reiterar que como es de conocimiento del demandante. la demandada se encuentra viviendo fuera del país y su departamento se encuentra vacio y en venta.
7. El punto 7 es falso porque afirma que no hubo cumplimiento por parte de la demanda, y ella cumplió en arreglar en varias oportunidades las instalaciones sanitarias en su departamento, que según se manifiesta son las que ocasionaban este daño, No se esta considerando que se trata de un edificio de mas 60 años de construido y que el problema podría ser integral de todas las cañerías o tuberías del edificio o generado por la remodelación sin autorización del departamento ubicado en el segundo piso de propiedad del mismo demandante donde incremento la carga sanitaria sin ninguna autorización y debemos suponer sin un análisis previo de las instalaciones existentes para comprobar si este incremento de instalaciones sanitarias podría perjudicar el funcionamiento de las ya existentes sobre todo por su antigüedad.
8. El punto 8 es falso en todos sus extremos porque, en todo momento la demandada ha tratado de solucionar los problemas de instalaciones sanitarias que se venían generando, como es su costumbre, y en una oportunidad supervisada por el Ing civil contratado por el mismo demandante para supervisar los arreglos, recomendado esta supervisión por el y aceptada inmediatamente porque lo que se quería lograr era una solución real al problema. Esto se hizo mas difícil al no existir en la municipalidad los planos sanitarios del edificio, esto debido a su antigüedad del edificio, y el hecho de que estamos hablando muchas veces de tuberías o cañerías muy viejas, que en su mayoría han sido reemplazadas solo por tramos en distintos trabajos realizados por los diferentes propietarios y por supuesto podría deberse a las reformas estructurales y sanitarias efectuadas por el demandante en el departamento continuo al de la demandada, que puede haber sobrecargado la red sanitaria y que se ha solicitado a la municipalidad en varias oportunidades que sea revisado. Por otro lado, si bien es cierto que se recibieron las citaciones para realizar la conciliación, reiteramos que la demandada se encuentra viviendo fuera del país y por temas de salud, en el caso de la primera citación, lo cual fue sustentado con el envio del descanso medico otorgado por el área de emergencias de la maison de sante indicando descanso absoluto del 31 de octubre al 2 de noviembre (fecha de la conciliación) por cuadro diarreico infeccioso y de deshidratación moderada la Sra Bernardette Mariella Sencebe Bastante de Garcia, apoderada de la demandada, le fue imposible asistir. Al programarse la fecha de segunda citación el esposo de la apoderada estaba diagnosticado con COVID positivo y al ser una persona mayor considerada persona de alto riesgo, la apoderada debía cumplir las medidas sanitarias establecidas por el gobierno y entrar en cuarentena también por lo que no pudo asistir a las conciliaciones, lo cual fue informado al conciliador via telefónica. En cuanto a la venta del departamento, la demanda, lo ha puesto en venta desde que se mudo a vivir fuera del país, lo cual no tiene nada de extraordinario y mucho menos se ajusta a la afirmación que se esta realizando en la demanda, que indica que se esta vendiendo el departamento para evitar asumir una responsabilidad de pago, que debemos resaltar NO EXISTE.
9. En el punto 9 el demandante solicita que su despacho acredite la existencia de los daños, solicitud que no se ajusta a lo demandado, dado que lo que se debe establecer es que la demandada no realizo las reparaciones de los mismos sabiendo que existían, lo que generaría el perjuicio aducido por el demandante, lo cual con los datos y pruebas proporcionados quedan totalmente desvirtuados ya que siempre se atendió el problema buscando darle solución y en una oportunidad con el apoyo del Ing Civil recomendado por el demandante.

Sr. Juez de esta manera nos hemos pronunciado sobre cada uno de los hechos comunes a todas las pretensiones, planteadas por el demandante intentando sustentar una demanda que no tiene respaldo porque, la demandada en todo momento actuó de manera rápida, coordinada y hasta supervisada para arreglar un problema generado por un hecho fortuito fuera de su control. Este edificio tiene mas de 60 años de construido y la demandada pese a estar fuera del país actuó de manera diligente al atender en cada oportunidad, que fue solicitado por el demandante, las reparaciones que se presentaron, las cuales debemos entender fueron al final las correctas porque el demandante ha podido vender el inmueble de su propiedad en perfectas condiciones.

**IV. Reconocimiento o negación categórica de documentación**

1. Negamos categóricamente la prueba 1-B porque las fotos presentadas no tienen fecha y no se puede afirmar cuando fueron tomadas y si corresponden a la fecha indicada por el demandante**.**
2. Negamos categóricamente la prueba 1**-**C porque el informe no presenta instrucciones y recomendaciones como indica el demandante
3. Negamos categóricamente la prueba 1-D porque el informe induce a error al presentar copias de fotos anteriores a la inspección física de la Ing sanitaria a fines del año pasado, porque como ella misma indica ese material fue proporcionado por el demandante y no tomadas por ella, ademas en el punto 3.2 DE LA AFECTACION PERIODO 2022 Y VISITA 12.11.2022 en la b) la Ing sanitaria declara expresamente que los techos del baño y pasadizo están en proceso de secado y presenta las estructuras reparadas pero pese a eso recomienda pruebas de validación de la reparación. La cual no es necesaria porque la demandada realizo las labores de reparación supervisadas por el Ing Civil Jose Benavente Viacava recomendado por el demandante para hacer este trabajo. Adicionalmente el demandante ha procedido a vender el inmueble sin realizar reparaciones adicionales por este concepto lo que demuestra que los trabajos realizados bajo la supervisión del Ing Civil Jose Benavente Viacava fueron adecuadas.
4. Negamos categóricamente la prueba 1-E porque hasta la fecha no ha sido notificada a la demandada lo que no ha permitido desvirtuar las afirmaciones que allí se plantean no teniendo por tanto valor probatorio su contenido
5. Negamos categóricamente el Informe de Inspección suscrito por el Ing Jose Benavente Viacava porque esta incompleto, porque no se informa el trabajo de supervisión realizado a los trabajos de gasfitería en el departamento de la demandada y los trabajos de resane que se realizaron en la propiedad del demandante, siendo este solo el informe inicial y no presentándose el informe de resultados luego de realizar los trabajos recomendados,
6. Negamos categóricamente el Informe final de instrucción N° 5952-2022-17-1-0-SOF-GFA/MSI porque no ha sido notificado a la demandada no teniendo por tanto valor probatorio su contenido
7. Negamos categóricamente la prueba 1-F porque los recibos de honorarios son de fecha 13 de julio y 07 de diciembre del 2021 y el demandante indica que los trabajos que le autorizaron a realizar con el informe de la municipalidad y que le tenía que pagar la demandada los realizo en febrero del 2021. Adicionalmente no se presenta constancia de pago de los mismos en la demanda lo que hace que carezcan de valor probatorio
8. Negamos categóricamente la prueba 1-G porque el informe indica que la infraestructura esta en proceso de secado y recomienda pruebas de comprobación de la reparación y presenta el recibo como persistencia de afectación en el inmueble del demandante. No guarda relación lo manifestado en el recibo con lo indicado en el informe
9. Negamos categóricamente la prueba 1-H porque siendo un servicio que debio prestarse en enero del 2022 no se adjuntan los recibos y pagos realizados.
10. Negamos categóricamente la prueba 1-I porque no es copia certificada del original, siendo una adenda no esta firmada en todas las hojas por el propietario y la inquilina, no hay copia del DNI de la inquilina y no se presenta la copia certificada del contrato primigenio para permitir una comparación y demostrar la reducción de merced conductiva.
11. Negamos categóricamente las copias de los estados de cuenta de dolares BCP del demandante porque convenientemente solo presenta los de los meses de junio, julio, agosto, setiembre y estos no muestran el nombre del inquilino que realiza el deposito y teniendo 3 propiedades alquiladas en el mismo edificio los pagos pueden ser de distintos inmuebles y no corresponder al inmueble del primer piso que es lo que pretende demostrar.
12. Negamos categóricamente el anexo 1-J porque se presenta copia sin certificar de la primera adenda al contrato de arrendamiento y además no se presenta el contrato primigenio para realizar una comparación que sustenten el cambio de condiciones
13. Negamos categóricamente propuesta de honorarios para asesoría legal en proceso de indemnización por daños y perjuicios firmada por el socio principal Percy Roque Arce porque pese a ser del 10 de octubre del 2022, no se adjunta recibo y constancia de pagos de los honorarios pactados que se debieron realizar en parte a la aceptación de la propuesta,y lo que es extraño, es un documento que no se encuentra en papel membretado
14. Aceptamos Anexo 1-M si es cierto que soy la apoderada de la demandante puesto que ella se encuentra viviendo fuera del país
15. Negamos categóricamente la prueba 1-N porque la carta notarial del 10 de octubre del 2022 fue dejada debajo de la puerta del edificio que es área común sin vigilante ni portero y no el domicilio de la demandada por lo que ella nunca la recibió
16. Aceptamos la prueba 1-Ñ porque fuimos notificados y estando la demanda viviendo fuera del país por motivos de salud la apoderada no pudo asistir
17. Negamos categóricamente la prueba 1-0 por no tener relevancia para sustentar la demanda
18. Negamos categóricamente la prueba 1-P por no tener relevancia para sustentar la demanda
19. Aceptamos la prueba 1-R y 2-C porque demuestra la venta del departamento del demandante, concretándose la misma el 9 de junio del 2023
20. Aceptamos la prueba 1-U y 2 -C porque demuestra la propiedad del inmueble de la demandante por donación.
21. Negamos categóricamente la prueba 2-D porque indica que la demandante no registra movimientos migratorios y la demandada vive fuera del país desde el 2021
22. Negamos categóricamente el presupuesto N° 004-2023 por no tener relevancia para la demanda
23. Negamos categóricamente escrito N°2 del demandante porque solicita un fallo sobre una medida cautelar que no nos ha sido comunicada y no entendemos su procedencia porque hemos actuado en todo momento para resolver el problema que se ha generado con el demandante y pese a eso el insiste en causar a la demandada un perjuicio económico

**V. Exposición de los hechos que fundamentan la defensa**

Señor juez, consideramos que lo pretendido por el demandante es absurdo porque la demandada efectuó directamente todos los trabajos de reparación incluido la reparación de los techos y paredes del demandante, con un primer gasfitero que no soluciono el problema pagando directamente sus servicios, un segundo gasfitero que presta servicios al edificio al que se le realizaron los pagos de manera local y un tercer gasfitero supervisado por el ingeniero civil recomendado por el mismo demandante. No entendiéndose que es lo que pretende el demandante al interponer una demanda llena de medias verdades por no estar completa la información y por algunas falsedades al omitir en todo momento los trabajos realizados por la demandada. Como se manifiesta hace afirmaciones, adjunta documentación sin sustento real y sin una explicación de porque se generaron los documentos que pretende que se le reconozcan

A continuación planteo los Hechos que debemos resaltar, ya que llaman mucho la atención porque el demandante realiza afirmaciones que no son sustentadas con pruebas, o con pruebas insuficientes y las cuales deben ser desestimadas, sustentando de esta manera nuestra defensa:

1. Lo manifestado en el punto 5, en donde declara el demandante que existía un acuerdo con la demandada de reconocerle gastos realizados por el, sin ninguna prueba de este dicho, y sin mostrar además sustento de alguna coordinación para aprobar los gastos y lo que es peor indica haber iniciado trabajos en febrero 2021, sin esperar la evaluación o los informes técnicos. Lo que es inaceptable, además apenas fue requerido por el demandante, la demandada estaba realizando los trabajos solicitados por el demandante para dar solución al problema,
2. El demandante indica en el mismo punto 5 que realizo las reparaciones en febrero del 2021 aplicando instrucciones y recomendaciones del informe técnico n°211-2021-17.1.0.NPMS-SOF-GFA7MSI que según la fecha, esta generado recién en junio del 2021 y que como podrán comprobar no contiene ninguna instrucción ni recomendación de parte de la municipalidad
3. El Demandante presenta como parte de un anexo, el informe del Ing Jose Benavente Viacava pero no manifiesta que contrato al Ing Jose Benavente Viacava para realizar la evaluación de los daños en su predio y luego lo puso en contacto con nosotros para que los trabajos a realizar los pudiéramos hacer de manera supervisada, estos trabajos consistieron en las reparaciones de gasfitería y de infraestructura, siendo el gasfitero Angel Castañeda Salas y maestro de obras el Sr Carlos Leon, contratados para realizar las reparaciones, personal que trabaja en las obras de construcción que realiza habitualmente, con este ingeniero que fue recomendado por el mismo demandante. Entonces porque el demandante insiste que no se hicieron los trabajos de reparación y que le hemos generado un perjuicio económico si atendimos de manera oportuna cada uno de los problemas cuando los informo El contrato un ingeniero que luego nos recomendó y estuvo supervisando toda la reparación en el departamento de la demandada y en el del demandante.
4. el demandante adjunta un informe técnico N° 01—2022-MEVASANIT-MEEV el cual llama mucho nuestra atención, porque se supone genera un gasto extra cuando ya se habían realizado no solo el informe técnico de la municipalidad, sino también el informe del Ing civil Jose Benavente Viacava, quien en su informe si presenta las recomendaciones de los trabajos a realizar y que se llevaron a cabo bajo su supervision, no entendiendo la realización de este nuevo estudio y que lamentablemente o convenientemente no tiene fecha de realización lo que no permite ubicarlo en el tiempo, o relacionarlo con el pago realizado, pudiendo suponer que es realizado para sustentar los gastos de mejoramiento de la propiedad para su posterior venta. Resaltando el hecho de que tanto para la realización de este informe como ´para el realizado por la municipalidad no se solicito la visita al departamento que supuestamente genera la afectación y mucho menos pudieron verificarse los planos de instalaciones sanitarias del edificio porque no existen en la municipalidad. Los he solicitado y no están en el expediente original de la municipalidad por la antigüedad de los mismos. Solo el Ing Jose Benavente Viacava visito el departamento de la demandada y superviso los trabajos que se realizaron hasta su culminación- Reiterando que un nuevo informe no tenia ningún sustento.
5. En el informe final de instrucción N° 7151-2021-17.1.0.SOF-GFA/MSI debemos señalar que no se evidencia la constancia de haber sido notificado a la demandada y confirmamos a través de este escrito que no ha sido recibido por la demandada, Se solicitara su debida notificación a la municipalidad, para presentar los descargos correspondientes. Sin embargo dando lectura a su contenido, por estar incluido como parte de la demanda, llama nuestra atención que se establezca una conducta infractora y reiterativa a un daño de tuberías internas o ruptura de cañerías en un departamento en donde no se esta realizando ninguna reparación, no se ha dejado un caño abierto ni nada que pueda ser controlado por el propietario. Este hecho fortuito no puede ser acreditado como una falta, porque nadie puede saber cuando va a fallar una cañeria o tubería dentro de una pared. En el supuesto negado que la demandada hubiera estado realizando alguna obra y esto hubiera dañado propiedad de terceros en su ejecución tendría una responsabilidad por no haber previsto el daño pero es imposible que uno pueda preveer cuando se va a presenta una hecho como el que nos ocupa y lo único que pude hacer es repáralo, como se hizo en todo momento, entonces ¿En donde esta la falta sancionable?. Es contradictorio que la municipalidad manifieste en el punto 3.11 que no se ha podido verificar las reparaciones, cuando el demandante dice que el las realizo en febrero del 2021 y la demandada también realizo las reparaciones en varias oportunidades- y en una oportunidad las realizo con la supervisión del Ing Jose Benavente Viacava contratado por el demandante y recomendado a la demandada para hacer este trabajo de supervisión.

Entonces ¿Como si, la municipalidad no ha verificado la ejecución de las reparaciones el demandante quiere demostrar que el realizo las reparaciones por su cuenta y cobrar por esos trabajos si la municipalidad dice que no se realizaron?. Entonces si los daños estaban reparados por el demandante ¿Como la municipalidad no los pudo verificar? Lo cual es parte del sustento del reclamo. Además en todo el análisis de este caso por parte de la municipalidad parece haber olvidado primero que no hay dolo, negligencia y mucho menos inacción por parte de la demandada lo cual evita la imposición de una sanción y por otro lado no se ha considerado en este documento la comunicación enviada por la municipalidad indicando la CADUCIDAD de la acción sancionadora, y si se reabrió el caso como indican, debemos señalar, que si no lo han notificado como corresponde no pueden emitir sanción porque afectarían el derecho de defensa de la demandada

1. Debemos reiterar que siguiendo las recomendaciones dadas por el Ing Jose Benavente Viacava luego de realizar las reparaciones de gasfiteria en el departamento de la demandada, se realizo el trabajo como indico en el departamento del demandante y el inquilino que vivía allí en ese momento, nos firmo una constancia de que el trabajo había sido realizado. Entonces reitero ¿Como no se ven la reparaciones efectuadas? o ¿Cómo el demandante pretende cobrar por trabajos que no han sido verificados por nadie y que no tienen documentos de pago en las fechas indicadas por el?. Y lo que es pero ¿Cómo quiere cobrar por trabajos realizados por la demandada?
2. El Informe final de instrucción N° 5952-2055-17.1.0-SOF-GFA/MSI no ha sido debidamente notificado y se ha ingresado un nuevo requerimiento solicitando se deje sin efecto la multa por desconocer este informe Al no haber tenido la demandada acceso a este informe se vulnera su derecho a defenderse y evitar el ser sancionados por un acto, que según hemos demostrado, la demandada ha tratado de solucionar en todo momento. Debemos señalar que nos sorprende sobre manera también la generación de este nuevo informe, porque de forma muy oportuna se estaría generando en el momento que el demandante estaba tomando la decisión de poner en venta su departamento con lo cual se podría suponer que podría existir la posibilidad de querer cubrir los gastos de reparación de su inmueble para poder ofertarlo a un mejor precio y podría estar intentando que estos gastos sean asumidos por la Demandada
3. Consideramos que el Informe del estudio Rubio Leguia Normand del 05 de enero del 2022 no es valido y no debe ser aceptado, porque no existe evidencia de los recibos emitidos por el Estudio, y de los pagos bancarizados que debieron realizarse por este concepto lo cual debió ajuntarse a la demanda y por tanto deja sin efecto la pretensión al no haberse adjuntado a la demanda. Además, es extraño que siendo un costo asumido, según indica el demandante desde enero del 2022 que debio ser por lo menos el pago del 50% del monto cotizado a la aceptación de la propuesta, , cuando realiza su solicitud de conciliación, en octubre del 2022, no presenta este gasto para que sea reconocido por la demandada, ¿este no era un gasto importante? ¿estaba efectuado el gasto? ¿ Por que no considera este gasto en octubre si lo había realizado en enero? Deberíamos suponer que a la fecha de solicitar la conciliación. no se había realizado este gasto o que no lo considero porque lo genero con posterioridad, porque siendo abogado el demandante, llama la atención que no considere este gasto si, si lo había realizado con anterioridad a la conciliacion. Pero en todo caso la ausencia de presentación de los recibos y los pagos efectuados invalidan esta pretensión
4. Sobre la adenda al contrato de arrendamiento firmada por la Srta Micaela Soledad Dotta, presentada en la demanda debemos manifestar 2 cosas: lo primero que debió presentarse la copia certificada del contrato original y de esta adenda así como copia del documento de identidad de la inquilina, para sustentar la aseveración del demandante de una reducción en el pago del alquiler derivado de los daños en el inmueble y segundo que debemos notar que la adenda presentada, no tiene rubrica en todas las paginas de parte del propietario y del inquilino, por lo que se podría dudar de la legitimidad del contenido, dado que se pueden cambiar las primeras hojas y calzar la versión que se desea presentar, con la pagina que tiene las firmas ESTA ADENDA NO ES PRUEBA DE REDUCCION DE ALQUILERES
5. La presentación de solo 4 estados de cuenta de los meses junio, julio, agosto y setiembre del 2021 no sustentan la reducción de alquileres planteada por el demandante, porque solo presenta pagos efectuados por 1200 y 800 dólares que no indican a que corresponden los abonos y mas aun que inquilino realiza el pago, entonces ¿Como demuestra la reducción de alquileres con esta información?

Según la información adjuntada en la demanda El contrato original es setiembre del 2020 donde el demandante cobraba US$1200 y ha cobrado este importe hasta julio del 2021 y luego muestra un recibo de agosto y setiembre que tienen un pago de US$800 que si no ha establecido que fueron realizados por la misma persona no son un sustento. Debemos informar para su conocimiento que El demandante no solo es dueño del departamento del primer piso sino que además tiene 2 departamentos en el segundo piso de este mismo edificio y por periodos distintos los puede tener alquilados todos, algunos o ninguno, será este el motivo de no mostrar todos los estados de cuenta porque en otros meses se verían reflejados varios depósitos en el mismo mes . Según la información de la pagina de alquiler de departamentos en san isidro alquila a US$800 cada departamento del segundo piso, por lo que era importante que el demandante solicitara al banco la constancia certificada de la persona que realizo la transferencia de pago para demostrar que en este caso era la misma persona, caso contrario estos documentos no tienen un valor probatorio.

1. Al igual que el punto i) se presenta un documento de adenda al contrato de arrendamiento suscrita por el Sr Sergio Nikolai Beazley Gomez para demostrar la conclusión del contrato sin presentar el contrato original. Debio presentar copia certificada de los contratos de alquiler y de las adendas. En este documento no se ve ningún sustento sobre la reducción de la mensualidad y llama la atención que este documento sea firmado por el mismo inquilino que nos firma la constancia por la reparaciones que se realizaron en el departamento del demandante cuando vivía en el.
2. Por lo expuesto en todos estos puntos es necesario que su despacho verifique la autenticidad de los documentos presentados porque hay mucha información parcializada, incompleta, inconsistente y ausencia de documentos de respaldo, a los argumentos planteados para sustentar las pretensiones del demandante

**VI. Fundamentos de derecho**

En los funda,entos de derecho presentados por la parte demandante se hace uso de conceptos que no se ajustan a los hechos demostrados en esta respuesta

**La antijuricidad .**debemos señar que no se puede aplicar el articluo 1969 porque en el caso que nos ocupa no existe dolo ni culpa porque una persona no puede evitar que la cañerías o tuberias internas de su inmueble se dañen porque no hay forma de darles mantenimiento y si actúa para reparar el daño que este desperfecto puedo ocasionar, como se ha demostrado se ha realizado en todo momento no existe conducta antijuridica y los documentos presentados para sustentar esta conducta han sido debidamente desestimados

**Relacion de causalidad** El demandante sustenta su demanda con el informe técnico N°211-2021.17.0N-NPMS-SOF-GFA7MSI que como bien se indica en otro documento enviado por el mismo demandante fue apelado y ante la falta de respuesta a la apelación, fue dejado sin efecto por la Municipalidad y archicado por lo que no tiene ningún valor probatorio. El informe N° 7151-2021-17-0-sof-gfa/msi no fue notificado a la demandada lo cual determina que no tenga valor probatorio porque se ha impedido el derecho a la defensa de la demandante y la presentación de una apelación que descarte cada uno de los argumentos allí presentados como se realizo en el informe anterior, por lo que no se puede considerar como valido lo allí manifestado sino ha sido debidamente ratificado luego de la evaluación de los argumentos de la demandada. En el informe técnico del 27 de agosto del 2021 se resalta lo que se encontró en la inspección por parte de INg Jose Benavente Viacava pero no se indica que el mismo ingeniero superviso los trabajos de reparación que se efectuaron el el departamento de la demandada y del demandante con lo cual se solucionaba el problema de filtración lo cual fue verificado por el mismo inquilino del demandante Del Informe 01-2022-MEVASAINT-MEEV sobre la inspección realizada el dia 12 de nov del 2022 SE OMITE EL PROME PARRAFO DEL INFORME que ala letra dice “de la inspección realizada al inmueble ubicado en calle Manuel Pérez de Tudela 162 departamento “b” san isidro-lima el día 12.11.2022 a las 13:00 horas se evidencia los techos de los techos de los baños, pasadizo se encuentran en proceso de secado” Y SE ADJUNTA UNA IMAGEM 3.2-3 usándose solo el párrafo que indica que en este proceso todavía queda pendiente humedad, pero según se desprende del mismo informe ESTA EN PROCESO DE SECADO. Y el Informe final de instrucción N° 5952-2022-17.1.0-SOF-GFA/MSI tampoco ha sido notificado lo que hace que la demandada no halla presentado aun su descargo a los hechos imputados, Como se puede apreciar se trata de justificar una relación de causalidad usando 1 documento caducado por la misma municipalidad por no haber atendida la apelación, informes no notificadas a la demandada y sin defensa de parte de ella, un informe donde convenientemente solo se pone la segunda parte informada por la Ing Sanitaria obviando laprimera parte por no convenir al demandante y un informe técnico del Ing Civil que no indica su labor desupervisión de trabajos de gasfitería y civil en las propiedades de la demandada y el demandante, lo que es peor en ninguna ´parte s menciona los trabajos que si se relizaron tratando de reforzar la idea de que la demnadnate nuna hizo nada

En el factor de atribución se habla de una carta notarial nunca recibida por la demanda y de que la propiedad de la demanda se encuentra en venta cuando este hecho no configura ningún delito, porque una persona que se va a vivir fuera del país es normal que pueda decidir vender todo lo que posee en el pais que deja. Además, no se hace mención en ninguna parte del hecho de que el demandante puso en venta y logro concretar la venta de la propiedad que sufrió el daño, seguramente podríamos pensar para no dejar evidencia de que el problema en su propieda fue solucionado en su oportunidad.

Toda esta información parcializada o incompleta, podríamos decir que muchas veces no ajustada a la verdad, buscando generar un perjuicio económico a la demanda colocando denuncias reiterativas en la municipalidad buscando generar multas y ahora una demanda por daños y perjuicios, puede configurar de manera muy clara una conducta de falsedad genérica, la cual se encuentra tipificada en el código penal en el artículo 438, lo cual de quedar demostrado luego de su evaluación de los hechos y las pruebas, debería ser sancionado, reservándonos el derecho de iniciar las acciones legales o administrativas que podría generar este comportamiento

CP articulo 438 El que de cualquier modo que no este especificado en los artioculos precedentes, comete falsedad, simulando, suponiendo alterando la verdad intencionalmente y con perjuicio de terceros, por palabras, hechos o …”

**VII. Medios probatorios**

Ofrecemos como medios de prueba los siguientes:

1. Coordinación de visita del Ing Civil entre demandante y demandada Transferencias bancarias y conversación sobre presupuesto de Contratación de gasfitero para realizar los trabajos de verificación y reparación de instalaciones sanitarias- Este gasfitero es el que hace los trabajos de mantenimiento y gasfitería en todo el edificio
2. Carta de apelación de multa dirigida a la Municipalidad ingresada el 18 de Junio del 2021 expediente 07616-2021
3. RESOLUCION SUBGERENCIAL N° 2389-2022 17.1.0-SOF-GFA/MSI de fecha 01 de setiembre del 2022
4. Informe técnico n°211-2021-17.1.0.NPMS-SOF-GFA7MSI
5. Fotos del trabajador contratado por la demandante que se encuentra realizando las reparaciones de techos en el departamento del demandante, lo que demuestra que los trabajos los realizo la demandada
6. Se deberá solicitar informe final o declaración jurada del trabajo realizado por el Ing Jose Benavente Viacaba donde indique la realización del trabajo de supervisión sobre los trabajos en el predio de la demanda y demandante, de parte de la demandada.
7. Constancia firmada por el inquilino del demandante Sr Sergio Beazeley Gomez que con fecha 16 de mayo reconoce los trabajos realizados en el departamento del demandante.
8. Certificado de descanso medico de la apoderada por su inasistencia ala conciliacion

**VIII. Anexos**

1-A Copia simple de Documento Nacional de Identidad de la demanda

1-B copia simple de Documento Nacional de la apoderada   
1-C Coordinacion de visita del Ing Civil entre demandante y demandada,

Transferencias bancarias y conversación sobre presupuesto de

Contratación de gasfitero para realizar los trabajos de verificación y

reparación de instalaciones sanitarias- Este gasfitero es el que hace los

trabajos de mantenimiento y gasfitería en todo el edificio

1-D Carta de apelación de multa dirigida a la Municipalidad ingresada el 18 de Junio del 2021 expediente 07616-2021

1-E RESOLUCION SUBGERENCIAL N° 2389-2022 17.1.0-SOF-GFA/MSI de

fecha 01 de setiembre del 2022

1-F Informe técnico n°211-2021-17.1.0.NPMS-SOF-GFA7MSI que no muestra

instrucciones ni recomendaciones

1.G Fotos del trabajador contratado por la demandante que se encuentra

realizando las reparaciones de techos en el departamento del demandante

1-H Constancia firmada por el inquilino del demandante Sr Sergio Beazeley

Gomez que con fecha 16 de mayo reconoce los trabajos realizados

1-I Certificado de descanso medico de la apoderada por su inasistencia ala

Conciliación

1-J Pago de tasa de notificación

**POR LO TANTO:**

A Ud. pido tener por contestada la demanda.

Lima. 17 de agosto del 2023.

ELIANNE CAROLA SENCEBE BASTANTE DE RIVERA

DNI 08271741

DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU APODERADA

BERNARDETTE MARIELLA SENCEBE BASTANTE DE GARCIA - DNI 08245613