

Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil

Sentencia N° 372

Resolución número : catorce
Expediente N° : 00518-2020-0-1706-JR-CI-02
Demandante : Municipalidad Distrital de Pimentel
Demandada : Olmedo Fiestas Carranza
Materia : Desalojo
Juez Superior Ponente : Señor Conteña Vizcarra.

Chiclayo, veintisiete de setiembre de dos mil veintiuno.

VISTOS; y CONSIDERANDO:

MATERIA DEL RECURSO. Apela el demandado la sentencia (resolución número siete), de fecha dieciséis de abril del año dos mil veintiuno, que declara fundada en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria. Solicita que se revoque la sentencia y se declare improcedente la demanda.

ANTECEDENTES

DEMANDA. Mediante escrito de fecha cinco de marzo del año dos mil veinte, la Municipalidad Distrital de Pimentel solicita que el órgano judicial ordene al demandado, Olmedo Fiestas Carranza, cumpla con restituirle el inmueble ubicado en la avenida Rivera del Mar s/n, Pimentel, de propiedad de la entidad edil cuya restitución ha solicitado mediante carta notarial de fecha veintidós de marzo del año dos mil diecinueve. Precisa que el inmueble lo viene ocupando el demandado sin pago alguno y el contrato ha vencido el treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciocho. Solicita además el pago de rentas de alquiler, alumbrado público, costas y costos el proceso.

RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA. Mediante resolución número siete, de fecha dieciséis de abril del año dos mil veintiuno, el juzgado ha declarado fundada en parte la demanda. Se sustenta en que la entidad municipal es propietaria del inmueble en litigio; que el demandado contaba con contrato de arrendamiento que venció el treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciocho; y la municipalidad mediante carta notarial de fecha veintidós de marzo del año dos mil diecinueve le ha solicitado la devolución del inmueble (puesto número siete, ubicado en la Rivera del Mar); por lo que, concluye, se da uno de los supuestos que prevé el artículo 911° del Código Civil, poseer el inmueble con título fenecido.

ARGUMENTOS DEL APELANTE. (i) Ha insistido a la entidad municipal sobre su contrato de alquiler, pidiendo reiteradamente para que se renueve, sin embargo, nunca le hicieron caso. (ii) Es falso que no esté pagando la merced conductiva, lo que demuestra con los pagos que adjunta a pesar que la demandante se rehúsa a realizar la adenda del contrato. (iii) No hubo conciliación, debido que la Municipalidad quería que le pague los arriendos sin que haya un contrato de por medio. (iv) Viene conduciendo el predio en litigio por más de seis años y si bien es cierto no tiene contrato de arrendamiento,



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil**

también es cierto que no tiene la calidad de precario. (v) La demandante para que pruebe la condición de desalojo debe presentar el contrato de arrendamiento, contrato que no existe.

FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCIÓN DE VISTA

PRIMERO: CONTINUIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Conforme a la norma contenida en el artículo 1700° del Código Civil, en el supuesto que el arrendatario continúe en el uso del bien arrendado, no obstante que el contrato ha vencido, no se entenderá que hay renovación tácita del contrato, sino la continuación del mismo bajo sus mismas estipulaciones. Agrega que en estos casos el arrendador podrá solicitar la devolución del inmueble en cualquier momento.

SEGUNDO: Lo previsto en la norma antes citada se cumple en el caso de autos: el contrato celebrado por la entidad municipal con el demandado ha vencido el treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciocho; el demandado ha continuado en uso y posesión del inmueble; la arrendadora ha solicitado la devolución del inmueble mediante carta notarial de fecha veintidós de marzo del año dos mil diecinueve. Carece, en consecuencia, a partir de la indicada comunicación el arrendatario de título que legitime su posesión.

TERCERO: LIBERTAD DE CONTRATAR. La constitución, en su artículo 62°, garantiza la libertad de contratar, entendida esta como la libertad de decidir con quién se contrata y de determinar los pactos que vincularán a las partes.

CUARTO: Al respecto el Tribunal Constitucional ha precisado en la sentencia recaída en el Expediente N° 02175-2011-PA/TC-AREQUIPA (de fecha veinte de marzo del año dos mil doce), que “(...) el derecho a la libre contratación, reconocido en los artículos 2°, inciso 14), y 62° de la Constitución, se fundamenta en el principio de autonomía de la voluntad, el que, a su vez, tiene un doble contenido: “a. Libertad de contratar, también llamada libertad de conclusión, que es la facultad de decidir cómo, cuándo y con quién se contrata; y b. Libertad contractual –que forma parte de las denominadas libertades económicas que integran el régimen económico de la constitución, también conocida como libertad de configuración interna, que es la facultad para decidir, de común acuerdo, el contenido del contrato. Desde esta perspectiva, según este Tribunal, el derecho a la libre contratación se concibe como el acuerdo o convención de voluntades entre dos o más personas naturales y/o jurídicas para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial. Dicho vínculo –fruto de la concertación de voluntades– debe versar sobre bienes o intereses que posean apreciación económica, tengan fines lícitos y no contravengan las leyes de orden público”.

QUINTO: Entonces, si la arrendadora ha decidido no celebrar nuevo contrato con el arrendatario respecto de inmueble de su propiedad, ello determina que este esté en posesión del inmueble con título fenecido, como se ha establecido en la sentencia apelada. No resulta relevante para que desaparezca la condición de poseedor precario, el hecho que este haya solicitado reiteradamente a la entidad municipal para que renueven el contrato de arrendamiento, que acuerden una adenda, etc., ya que el consenso que exige el artículo 1352° para que se entienda perfeccionado el contrato, deriva de una



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil**

decisión voluntaria y no por imposición, exigencia, súplica, requerimiento, etc. del arrendatario con contrato vencido o de un tercero que esté interesado en alquilarlo.

SEXTO: Los argumentos que invoca el apelante, relacionados con la inexistencia del contrato, que a la fecha no hay un contrato de arrendamiento, contrariamente a lo que él afirma (que no tiene a calidad de precario), demuestra plenamente que está en posesión del inmueble con título fenecido, esto es, en condición de ocupante precario.

SÉTIMO: Respecto de los pagos que señala haber realizado el apelante por rentas de alquiler, las mismas corresponderán ser imputadas a las obligaciones que pudiera tener el demandado que derivan del uso del inmueble, conforme regula el artículo 1257° del Código Civil.

DECISIÓN

Por estos fundamentos, se **RESUELVE:**

1° CONFIRMAR la sentencia (resolución número siete), de fecha dieciséis de abril del año dos mil veintiuno, que declara fundada en parte la demanda de desalojo interpuesta por la Municipalidad Distrital de Pimentel; con lo demás que contiene.

2° DEVOLVER al juzgado de origen para su cumplimiento, en el supuesto de no ser impugnada esta resolución dentro del plazo legal. *Interviene el Señor Juez Superior Conteña Vizcarra por haber integrado el Colegiado el día de la vista de la causa, y por vacaciones del Magistrado Superior Terán Arrunátegui. Notifíquese.-*

Srs.:

Rojas Díaz.

(Resolución firmada digitalmente)

Salazar Fernández.

(Resolución firmada digitalmente)

Conteña Vizcarra.

(Resolución firmada digitalmente)

