



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
29° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL**

EXPEDIENTE : 04494-2020-0-1801-JR-CI-29
DEMANDANTE : CORPORACIÓN FG ASOCIADOS S.A.
DEMANDADO : ROBERTO VALERO FLORES
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : EDGARDO SALAZAR GUZMÁN

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO 05

Dada en Lima, a diecinueve de noviembre
de dos mil veintiuno.-

VISTOS:

Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución cuatro su fecha dieciséis de enero de dos mil veinte (fs.58-62) que declara infundada la demanda sobre desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento y aplicación de la cláusula de allanamiento, interpuesta por Corporación FG Asociados S.A. contra Roberto Valero Flores sobre Desalojo.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

La parte apelante señala básicamente como agravios que:

- El A Quo comete una serie de errores en el contenido de la resolución apelada, al no tomar en cuenta que el demandado ha sido declarado rebelde, por tanto, no existe negación a su demanda, argumentando su sentencia en hechos no sustentados por las partes por lo que la resolución es carente de motivación y de conexión lógica.
- Confunde la aplicación de los artículos 1969 y 1700 del Código Civil aplicables a una demanda por ocupante precario, debiendo basarse sólo en su pretensión como proceso especial al existir en su contrato la cláusula de allanamiento con firma legalizada, desnaturalizando así el Desalojo Rápido o Desalojo Express que es de trámite especial.
- En cuanto a que el demandante no ha acreditado haber ampliado el contrato de arrendamiento, manifiesta que no se amplió el contrato, por lo que su contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, previsto en el artículo

594ª del Código Procesal Civil se encuentra vigente y no ha perdido su validez, siendo su ejecución de acuerdo a la cláusula de allanamiento.

- Al señalar que luego de vencido el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, el arrendatario permaneció usando el bien, por lo que se trataría de duración indeterminada, confundiendo con un proceso de desalojo de ocupación precaria, siendo que su demanda esta respaldada en la cláusula de allanamiento a futuro, siendo que el A Quo se ha respaldado en argumentos fuera del contexto legal, insistiendo el juzgador en no valorar los acuerdos, cuando lo lógico es tener un proceso especial con sus características y naturaleza propia con un trato especial y rápido.
- Se señala que la parte demandante no ha presentado el documento o carta notarial en el que haya expresado su voluntad de no continuar con el contrato de arrendamiento conforme lo exige el artículo 1700 del Código Civil, queriendo así forzar la figura de convertir su demanda de cláusula de allanamiento a futuro, artículo 594ª del Código Procesal Civil que tiene sus propias características y requisitos en una demanda de desalojo por precario, por lo que se ha vulnerado el principio de tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso de conformidad con el artículo I del Título Preliminar del Código procesal Civil.

CONSIDERANDO :

1.- El artículo 594º del Código Procesal Civil establece:

"(...)

En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público juez de paz , en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

(...)” (subrayado agregado).

2.- De la demanda interpuesta por Corporación FG Asociados S.A. contra Roberto Valero Flores (fs.34-39) se advierte que el accionante señala como pretensión el Desalojo Exprés por cumplimiento de contrato de alquiler con su respectiva cláusula de allanamiento, con firma legalizada ante Notario Público respecto del inmueble ubicado en Jr. Misti N°143 Stand N°02 del distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, invocando el artículo 594º del Código Procesal Civil.



3.- Mediante resolución dos de fecha quince de abril de dos mil diecinueve (fs.48-49) se admite la demanda de Desalojo por vencimiento de contrato con cláusula de allanamiento, disponiéndose se tramite bajo las normas establecidas en el artículo 594º del Código Procesal Civil, notificándose al demandado por el plazo de 06 días para que cumpla con acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento respecto del citado inmueble. Es así, que mediante resolución tres (fs-57) estando a que pese al tiempo transcurrido el demandado no se ha apersonado y absuelto la demanda se dispuso ingresen los autos al despacho para sentenciar.

4.- En el presente caso, el A Quo basa su pronunciamiento, en que el plazo de arrendamiento era el comprendido desde el 01 de marzo de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017, siendo que el demandante al no presentar documento alguno que acredite que se haya ampliado el plazo del contrato de arrendamiento, y al permanecer el arrendatario en uso del bien arrendado, se trata del mismo contrato de arrendamiento con sus mismas estipulaciones, pero de duración indeterminada; y al no haber la parte demandante presentado carta notarial o documento que haya expresado su voluntad de no continuar con el contrato de arrendamiento o solicitar la devolución del bien arrendado, en aplicación del artículo 1700º del Código Civil concluye que no resulta amparable la demanda.

5.- Sin embargo, se debe tener presente que el artículo invocado 1700º del Código Civil, norma general aplicable a los procesos de desalojo por conclusión de contrato, como lo es también el artículo 1703º del acotado Código que señala: *“Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante”*, por lo que puede entenderse que para poner fin a un contrato de arrendamiento de duración indeterminada sería suficiente el aviso judicial de notificación de la demanda de desalojo, como ha sucedido en el presente caso conforme se verifica a fojas 50, 51 y 53.

6.- En tal sentido, no habiendo el A Quo emitido pronunciamiento verificando en principio las exigencias formales del artículo 594º del Código Procesal Civil, norma especial aplicable e invocada para el presente caso por la parte demandante, no obstante haber admitido la demanda y tramitarla conforme al citado artículo, lo que implica que al dictar pronunciamiento de fondo se verifique si se cumplen los presupuestos exigidos por la citada norma legal, para lo cual deberá meritarse los medios probatorios aportados por la parte demandante, en tanto que la parte demandada no ha absuelto la demanda ni presentado medio probatorio alguno; siendo ello así, la sentencia apelada ha incurrido en vicio de nulidad, al no haberse dado cumplimiento a lo normado en el inciso 4) del artículo 122º del Código Procesal Civil cuando refiere que todas las resoluciones judiciales deben contener, entre otros, la



expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3) del mencionado artículo, los magistrados tienen la obligación de motivar las resoluciones judiciales que expiden, en las que debe hacerse mención sucesiva de los puntos sobre los que versan las mismas con los fundamentos de hecho y de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, conforme al mérito de lo actuado, bajo sanción de nulidad, siendo así, se advierte que la sentencia expedida debe declararse Nula, siendo de aplicación el artículo 171º concordante con el artículo 176º del Código Procesal Civil.

DECISIÓN

Por estos fundamentos antes glosados, la Señora Juez del 29º Juzgado Civil de Lima ha decidido:

DECLARAR NULA la sentencia expedida mediante resolución cuatro su fecha dieciséis de enero de dos mil veinte, que declara infundada la demanda sobre desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento y aplicación de la cláusula de allanamiento, interpuesta por Corporación FG Asociados S.A. contra Roberto Valero Flores; con lo demás que contiene, **SE MANDA** que el Juez de la causa expida nueva resolución teniendo en cuenta los considerandos precedentes.- Notifíquese y Devuélvase a su Juzgado de origen, notificada que sea la presente resolución a las partes del proceso.-