



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

EXPEDIENTE : 09599-2021-0-1801-JR-CI-29
DEMANDANTE : FRANCK WILSON UGARTE NINA
DEMANDADO : MELINA NOELIA SALAZAR MERINO
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : EDGARDO SALAZAR GUZMAN

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO 04

Dada en Lima, a veintitrés de mayo
de dos mil veintidós.-

AUTOS Y VISTOS :

Es materia de apelación la sentencia expedida mediante resolución nueve su fecha veintinueve de agosto de dos mil veintiuno que corre de fojas ciento tres a ciento cinco vuelta, que declara Fundada la demanda en consecuencia ordena el lanzamiento de la demandada doña Melina Noelia Salazar Merino del inmueble ubicado en el Jr. Escorial N°469 Dpto. 402 Urbanización Los Manzanos del distrito de Santiago de Surco en el plazo de 15 días hábiles.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

La apelante sustenta su apelación principalmente en lo siguiente:

- La cláusula de allanamiento (cláusula séptima) no establece que el contrato se resuelve cuando vence el plazo, y si bien en la cláusula sexta (resolutoria) se estipula que el incumplimiento de cualquier obligación es causal de resolución, el actor no ha resuelto el contrato conforme dispone la misma norma, por tal motivo continua la demandada en posesión del inmueble arrendado por continuar vigente el contrato
- Señala que al no haberse resuelto el contrato ni requerido la devolución del bien mediante Carta Notarial no cabe alegar que ha operado la conclusión del contrato de arrendamiento por lo que no cabe solicitar la devolución del bien.

ANÁLISIS DEL CASO

PRIMERO : El artículo 594° del Código Procesal Civil establece: *"El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de*



vencido el plazo. Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso. **En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o 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. Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil. Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato. La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.”**

SEGUNDO : En tal sentido, debe advertirse de la demanda incoada, que tiene por finalidad una demanda de Desalojo solicitando el Desalojo por Conclusión de Contrato al amparo del tercer párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil (modificado por Ley N°30201), siendo que el contrato adjuntado a la demanda y que obra de fojas dos a cinco de fecha seis de diciembre de dos mil dieciséis, es uno con firmas legalizadas ante Notario, siendo que en la cláusula séptima del indicado contrato las partes han establecido la cláusula de Allanamiento a Futuro.

TERCERO : Siendo así, se evidencia que el apelante cuestiona la cláusula de allanamiento, indicando que es en la cláusula sexta donde se estipulaba que el incumplimiento de cualquier obligación es causal de resolución, y que el actor no ha resuelto el contrato conforme dispone la misma norma.

CUARTO : Por consiguiente, debe verificarse lo establecido en la cláusula sexta y séptima del contrato celebrado entre las partes:

"SEXTA: CLAUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIER OBLIGACIÓN ESTABLECIDA EN EL PRESENTE CONTRATO CONSTITUIRÁ CAUSAL DE LA RESOLUCIÓN DEL MISMO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 1430° DEL CODIGO CIVIL.

SEPTIMA: ALLANAMIENTO FUTURO

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 5° DE LA LEY 30201 QUE MODIFICA EL ART. 594° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, LOS ARRENDATARIOS SE ALLANAN DESDE YA A LA DEMANDA JUDICIAL PARA DESOCUPAR EL INMUEBLE POR LAS



CAUSALES DE VENCIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LA RENTA DE 2 MESES Y QUINCE DIAS. DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ART.330° Y SIGUIENTES DEL CODIGO PROCESAL CIVIL."

QUINTO : Estando a lo señalado, es de verificarse que del contrato celebrado podía procederse de dos formas, una, resolviendo el contrato por incumplimiento de cualquier obligación establecida, conforme lo pactado en la cláusula sexta, o podía disponerse, de aplicarse, lo dispuesto en la cláusula séptima del contrato celebrado, esto es, aplicar al contrato la cláusula de allanamiento a futuro; cláusula que fue de aplicación por parte del demandante al momento de interponer la demanda, más aún si el contrato permitía esas dos posibilidades, no siendo riguroso ni exigente el tener que procederse conforme a la cláusula sexta, como indica el demandado, siendo potestad del demandante haber operado conforme lo establece la cláusula séptima, lo cual ha ocurrido en autos, máxime cuando en la cláusula séptima se indica que la desocupación del inmueble se daría por dos causales únicamente: "Las causales de vencimiento de contrato de arrendamiento o por incumplimiento del pago (...)", habiendo optado el demandante por la causal de vencimiento de contrato, estando a que conforme se advierte de la cláusula cuarta, el plazo del contrato fue fijado en tres meses forzosos, los cuales se computarían a partir del 01 de diciembre de 2016 hasta el 01 de marzo de 2017, el cual podría ser renovable, previo acuerdo entre las partes, no habiendo acreditado la parte demandada la renovación del contrato, por lo que correspondía aplicar la cláusula de allanamiento a futuro.

Así también debe tenerse en cuenta que el contrato de arrendamiento en este caso no podía convertirse en uno de duración indeterminada, estando a que las partes ya habían establecido la cláusula séptima de allanamiento a futuro, y cuáles eran las causales de su desocupación, habiendo el demandante hecho valer la citada cláusula de allanamiento a futuro para solicitar el desalojo por conclusión de contrato, interponiendo la presente demanda con fecha 04 de septiembre de 2019, de lo que se evidencia que la sentencia apelada ha sido expedida conforme a ley.

DECISIÓN

Por los fundamentos glosados, la Señora Juez del 29° Juzgado Civil de Lima ha decidido:

CONFIRMAR la sentencia expedida mediante resolución nueve su fecha veintinueve de agosto de dos mil veintiuno que corre de fojas ciento tres a ciento cinco vuelta, que declara Fundada la demanda en consecuencia ordena el lanzamiento de la demandada doña Melina Noelia Salazar Merino del inmueble ubicado en el Jr. Escorial N°469 Dpto.



402 Urbanización Los Manzanos del distrito de Santiago de Surco en el plazo de 15 días hábiles.- Notifíquese y Devuélvase a su Juzgado de origen devueltos que sean los cargos de la presente resolución.-