



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 00068-2020-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE

DEMANDADO : MONJE CALVO, PATRICIA ROCIO

DEMANDANTE : FUNDACION CONSUELO BERGHUSEN Y CECILIA G ,

## SENTENCIA

Resolución Nro. Seis

Lima, veintiséis de agosto de dos mil veintiuno.-

**VISTOS:** Resulta de autos: **DEMANDA:** Con escrito de fojas 39, subsanada a fojas 66 Fundación Consuelo Berghusen Perret y Cecilia Giribaldi Derghusen interpone demanda de desalojo contra Patricia Rocio Monje Calvo. Solicita el desalojo del inmueble ubicado en Jr. Prolongación Lucanas Nro. 265, Interior "I", distrito de La Victoria. Fundamentando su demanda refiere principalmente que con fecha 8 de febrero de 2018 celebró contrato de arrendamiento con la demandada con vigencia de un año. Posteriormente el 2 de enero de 2019 se suscribió con la demandada una adenda al contrato de arrendamiento prorrogando por un año calendario el plazo del contrato hasta el 1 de enero de 2020 y aumentando la merced conductiva a la suma de S/. 250.00 soles. En el referido contrato las partes recurrieron al mecanismo resolutorio del contrato conforme al artículo 1430 del Código Civil, estipulando que la falta de pago de tres mensualidades sería causal suficiente, para que el contrato sea resuelto en forma automática, bastando la simple comunicación. La demandada adeuda más de tres meses de renta, de febrero a agosto de 2019, habiéndole remitido con fecha 12 de agosto de 2019 una carta notarial, mediante el cual informaron su decisión de resolver el contrato exigiéndole cumpla con restituirle la posesión del inmueble. Al negarse la demandada a entregar la posesión se ha constituido en ocupante precaria. Por lo que interpone la presente demanda. **AUTO ADMISORIO:** Mediante resolución de fojas 74 se admite a trámite la demanda. **REBELDIA:** En audiencia única se declara la rebeldía de la demandada. **Audiencia Única:** Acto procesal que se lleva a cabo en la fecha; siendo el estado del proceso dictar sentencia.

### CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

**PRIMERO.** A tenor de lo dispuesto por el Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción al debido proceso, norma a cuyo amparo la demandante solicita la restitución de la posesión del inmueble antes indicado, por considerar que la demandada ocupa de manera precaria. Siendo ello así el juzgado procederá a resolver la litis teniendo en cuenta los medios probatorios admitidos.

**SEGUNDO.** En principio debemos considerar que la acción de desalojo es instrumento procesal destinado a lograr la restitución de la posesión por quien se considera con derecho a ella, ya sea quien invoca su calidad de propietario, arrendador,

administrador o cualquier otro título que confiere facultad de restitución de predio. Es por ello que nuestro Código Procesal Civil en su artículo 586°, establece que están facultados a demandar el desalojo el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Por el lado pasivo, de acuerdo a la norma antes mencionada, pueden ser demandados el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

**TERCERO.** Para el caso que nos ocupa la demandante Fundación Consuelo Berghusen Perret y Cecilia Giribaldi Derghusen en calidad de propietaria y arrendataria formula la presente demanda de desalojo. En ese sentido, a fojas 60 a 64 corren la Partidas Registrales Nro. 46678362 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde se advierte que la demandante ostenta la propiedad del inmueble ubicado en Prolongación Parinacochas Nros.262-264-266, Jr. Prolongación Lucanas Nros.255-265-275. Conforme al Certificado de Numeración de fojas 58, el Interior "I" del Jr. Prolongación Lucanas Nro. 265, es parte integrante del predio inscrito en la partida registral antes mencionada. En ese sentido, se encuentra acreditada la condición de propietaria de la demandante respecto al predio en litis.

**CUARTO:** Igualmente, conforme al contrato de arrendamiento de fojas 11 y la adenda de fojas 16, la demandante aparece arrendando el predio en litis a favor de la demandada. De allí que la demandante también tiene la condición de arrendadora del predio en mención.

**QUINTO.** De lo narrado precedentemente se advierte que la demandante se encuentra legitimada para solicitar la restitución del inmueble en litis, no solo por tener la calidad de propietaria, sino también de arrendadora, en virtud de lo establecido en el artículo 586° del Código Procesal Civil.

**SEXTO:** En cuanto a la posesión del inmueble por parte de la demandada, debemos verificar si cuenta o no con título que justifique mantenerse en posesión. La demandante refiere que ha dado por resuelto el contrato de arrendamiento de manera automática. Sobre este aspecto el artículo 1430°<sup>1</sup> del Código Civil regula la cláusula resolutoria expresa, el cual resulta ser un mecanismo de resolución extrajudicial al alcance del acreedor del contrato, que nace del acuerdo de las partes. Las partes contratantes la insertan en el contrato un acuerdo estableciendo que queda resuelto el mismo cuando uno o cualquiera de los contratantes no cumple con determinada prestación a su cargo. Una vez que el acreedor comunica al incumplidor que está haciendo uso de la mencionada cláusula, el contrato queda resuelto de pleno derecho. Asimismo, conviene precisar que en virtud al mencionado numeral –artículo 1430°- es indispensable que la cláusula de resolución automática se refiera de manera certera a determinadas prestaciones establecidas con toda precisión, no pudiendo establecerse como mecanismo de resolución automática prestaciones de tipo genéricas, caso contrario será considerada una cláusula de estilo; pues al ser esta una cláusula de resolución extrajudicial automática, es necesario que se adecúe de manera estricta a la norma antes citada.

**SETIMO:** Conforme a lo narrado precedentemente la demandante ha celebrado contrato de arrendamiento con la demandada (ver fojas 11 a 17), pactándose en el

---

<sup>1</sup> Puede establecerse expresamente que el contrato se resuelve cuando una de las partes no cumpla determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

segundo párrafo de la cláusula cuarta del contrato que *la falta pago de tres mensualidades, será causal suficiente para que a decisión y voluntad de la fundación, el contrato sea resuelto de forma automática. Asimismo, para que esta resolución opere, bastará con que la fundación curse una carta simple informando que ha optado por resolver el contrato y por exigir el pago total de la deuda más sus intereses.* De esta cláusula se vislumbra que las partes acordaron de manera expresa que el incumplimiento, en el pago oportuno de la renta de tres meses, generaría que el contrato se resuelva de manera automática; cláusula del cual se acogió la parte demandante al enviarle a la demandada la carta notarial de fechas 12 de abril de 2018, obrante de fojas 18 a 19, de cuyo texto se verifica que la demandante, ante el incumplimiento de la demandada, hace efectiva la cláusula resolutoria expresa, dando por resuelto el contrato de arrendamiento. Con lo que se ha dado cumplimiento al numeral antes citado, habiéndose producido la resolución automática del contrato.

**OCTAVO.** La parte demandada en este proceso tiene la calidad de rebelde, no habiendo cuestionado, ni contradicho los argumentos expuestos en la demanda, por lo que es de aplicación lo regulado por el artículo 461<sup>2</sup> del Código Civil; por ende, la demandada no ha demostrado tener título que justifique la posesión o dominio sobre el predio. Más bien, de lo actuado en el proceso se advierte que si bien la demandada ha tenido un título que justificaba la posesión de los predios –que era el contrato de arrendamiento celebrado a su favor-, también es cierto que este ha quedado resuelto, por tanto, ha devenido en ocupante precaria, por haber fenecido su título, estando obligada a restituir la posesión del inmueble a la parte demandante, criterio que se ajusta a la doctrina jurisprudencial establecida en el Cuarto Pleno Casatorio llevado a cabo por la Corte Suprema a raíz de la Casación Nro. 2195-2011, Ucayali, concordado con lo regulado por el artículo 911<sup>3</sup> del Código Civil.

## **DECISION**

Por las razones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación **FALLO** declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por Fundación Consuelo Berghusen Perret y Cecilia Giribaldi Derghusen; en consecuencia **ORDENO** que los demandada Patricia Rocio Monje Calvo y demás ocupantes, cumplan con desocupar y restituir la posesión del inmueble ubicado en Jr. Prolongación Lucanas Nro. 265, Interior “I”, distrito de La Victoria; notificándose.-

---

<sup>2</sup> La declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuesto en la demanda...

<sup>3</sup> La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.