



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 08380-2019-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE

DEMANDADO : T COPIA SAC ,

CABALLERO GARCIA, JORGE

CAPRISTAN BURGA DE CABALLERO, NOEMICIA BEATRIZ

DEMANDANTE : DIAS DIAZ DE EYZAGUIRRE, MARIA TERESA

SENTENCIA

Resolución Nro. Cinco

Lima, treinta de mayo del dos mil veintidós.-

VISTOS: Resulta de autos: **DEMANDA:** Con escrito de fojas 34 María Teresa Díaz de Eyzaguirre interpone demanda de obligación de dar suma de dinero contra T- Copia SAC, Jorge Caballero García y Noemicia Beatriz Capristán Burga de Caballero. Solicita el pago de la suma de US\$ 82,300.00. Fundamentando su demanda refiere principalmente que con fecha 8 de enero del 2015 suscribió contrato de arrendamiento con los demandados, por el que entregó en arrendamiento el inmueble sito en Av. Primavera Nro. 1945, Urb. Lima Polo and Hunt Club, Distrito de Santiago de Surco, por un plazo de cinco años forzoso, pactándose como merced conductiva la suma de US\$ 4,500.00. Con fecha 6 de enero del 2017 suscribieron una adenda al contrato, por el que aclararon la cláusula tercera del contrato, en el sentido que el plazo de duración se iniciaría el 1 de marzo del 2015 y debía vencer el 28 de febrero del 2020, reduciéndose la merced conductiva a US\$ 3,500.00. Como quiera que los conductores a la fecha han desocupado el inmueble, resulta aplicable la penalidad y lucro cesante convenidos en el contrato de arrendamiento de fecha 8 de enero del 2015, establecidas en las cláusulas tercera y décima tercera. Siendo que las moras, por atraso en el pago de la renta, asciende a la suma de US\$ 68,300.00 y por concepto de lucro cesante la suma de US\$ 14,000.000. Pese a las infructuosas negociaciones con los demandados y cursado sendas cartas notariales no cumplen con las penalidades pactadas de común acuerdo, por lo que interpone la presente demanda. **AUTO ADMISORIO:** Con resolución de fojas 40 se admite a trámite la demanda. **REBELDIA:** Con resolución de fojas 63 se admite a trámite la demanda. **Audiencia Preliminar:** Acto procesal que corre a fojas 92; siendo el estado del proceso el de dictar sentencia.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

PRIMERO: Para el caso que nos ocupa la demandante arguye que celebró contrato de arrendamiento con los demandados respecto del inmueble de su propiedad, quienes se atrasaron en el pago de la renta convenida y desocuparon el inmueble antes del vencimiento del contrato; por tanto, consideran que los demandados deben pagarle el monto de US\$ 68,300.00 por concepto de mora y US\$ 14,000.00 por concepto de penalidad.



SEGUNDO: A fojas 13 a 20 aparece copia certificada del contrato de arrendamiento de fecha 8 de enero del 2015, celebrado de una parte por Gonzalo Jesús Eyzaguirre Días (como arrendador) y de la otra parte por Tcopia SAC (como arrendatario). Según las cláusulas de este contrato, el arrendador da en arrendamiento el inmueble sito en Av. Primavera Nro. 1945, Urb. Lima Polo And Hunt Club, Santiago de Surco. Se entrega en arrendamiento el referido inmueble por un plazo forzoso que se inicia el 1 de marzo del 2015 y vence el 30 de abril del 2020, a cambio de una renta mensual de US\$ 4,500.00, pagaderos los primeros de cada mes. Asimismo, en la cláusula tercera se pacta que el incumplimiento del pago indicado y dentro del periodo establecido dará derecho al arrendador a cobrar la suma de US\$ 50.00 por cada día de mora en la renta convenida, la mora se computa automáticamente sin necesidad de requerimiento previo. En la cláusula décima tercera se acuerda que si la arrendataria decidiera desocupar el bien arrendado antes del vencimiento del plazo estipulado, deberá avisar al arrendador por escrito esta decisión, con anticipación de por los menos treinta días calendarios anteriores a la fecha de desocupación y deberá abonar cuatro meses de renta por concepto de lucro cesante. En la cláusula décimo quinta se acuerda que intervienen en calidad de aval irrevocable y solidario de la arrendataria el señor Jorge Caballero García y su esposa Noemicia Beatriz Capristan Burga de Caballero, quienes garantizan las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Seguidamente se pactan acuerdos complementarios del contrato de arrendamiento. Al final suscriben las partes, con firmas legalizadas ante Notario. A fojas 21 corre la adenda al contrato de arrendamiento de fecha 6 de enero del 2017, suscrita por las mismas partes, donde se precisa el plazo de duración del contrato en cinco años que se inicia el 1 de marzo del 2015 y vence el día 28 de febrero del 2020. Asimismo, se reduce la renta mensual a US\$ 3,500.00. A fojas 23 a 24 corre la primera cláusula adicional de fecha 28 del mes de noviembre del 2017, mediante el cual Gonzalo Jesús Eyzaguirre Días cede su posición contractual a favor de Teresa Díaz de Eyzaguirre, documento suscrito por las partes contratantes antes mencionadas.

TERCERO. De lo descrito precedentemente se advierte que las partes celebraron un contrato de arrendamiento mediante el cual la demandante se obligó a ceder el inmueble de su propiedad a favor de T-Copia SAC, a cambio del pago de una contraprestación equivalente inicialmente a US\$ 4,500.00 reduciéndose luego a US\$ 3,500.00 mensuales, por el plazo de duración desde el 1 de marzo del 2015 hasta el 28 de febrero del 2020. En este contrato intervinieron los codemandados Jorge Caballero García y su esposa Noemicia Beatriz Capristan Burga de Caballero, quienes asumieron solidariamente las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento antes descrito.

CUARTO: Respecto al pago de mora, en el penúltimo párrafo de la cláusula tercera, las partes acordaron lo siguiente: *el pago de la renta es en moneda extranjera, por adelantado el día 1 de cada mes, o al días siguiente en caso dicho día fuera no laborable en la cuenta de ahorros ... donde se depositarán el monto del alquiler sin necesidad de gestión de cobranza ni requerimiento alguno, el incumplimiento del pago indicado y dentro del periodo establecido dará derecho al arrendador a cobrar la suma de cincuenta dólares americanos por cada día de mora en la renta convenida, la mora se computará automáticamente sin necesidad de requerimiento previo.* Del acuerdo antes descrito, se desprende que los demandados se obligaron al pago de la renta de



manera oportuna, caso contrario, se obligaban al pago la suma de US\$ 50.00 dólares diarios en caso de mora en el pago de la renta.

QUINTO: Cabe precisar que el referido acuerdo, es propiamente una cláusula penal, mediante el cual las partes acordaron el pago de una suma dineraria, en la eventualidad que la parte arrendataria u obligados solidarios no abonasen puntualmente la renta convenida. Por tanto, es observable lo regulado por el artículo 1342° del Código Civil, según el cual *cuando la cláusula penal se estipula para el caso de mora o en seguridad de un pacto determinado, el acreedor tiene derecho para exigir, además de la penalidad, el cumplimiento de la obligación*. Del dispositivo en mención emerge la facultad de los contratantes de estipular determinadas penalidades en caso de incumplimiento de las prestaciones, el cual resulta exigible sin perjuicio del cumplimiento de la prestación misma.

SEXTO. En el presente caso, conforme se advierte de la Carta Notarial de fojas 2 a 11 y anexos se verifica que la arrendataria no ha cumplido oportunamente con el pago de la renta, habiéndose liquidado en el referido anexo que por los días de atraso en el pago de la renta se han generado la suma de US\$ 68,300.00 por mora convenida. Monto que no aparece haber sido cuestionado por los demandados. Por ello, al haberse comprometido al pago de la penalidad antes descrita, deben cumplir con dicho compromiso, pues de acuerdo a lo regulado por el artículo 1361° del Código Civil los contratos son obligatorios en cuanto se hayan expresado en ellos. En ese sentido, la prestación que se reclama al estar expresamente estipulada en el contrato resulta obligatoria; tanto más si se trata del cobro de una penalidad convenida, que en buena cuenta es una sanción que fija anteladamente daños y perjuicios por incumplimiento de determinada prestación contractual o de toda la obligación. Asimismo, si bien la penalidad convenida es una de tipo moratoria, para su exigibilidad no requería previamente la intimación a que se refiere la primera parte del artículo 1333° del Código Civil, ya que las partes pactaron la mora automática en observancia del inciso 1° del referido numeral, conforme se advierte de la penúltima parte de la cláusula tercera.

SÉTIMO: En cuanto al pago de la suma de US\$ 14,000.00 por el hecho de haberse desocupado el inmueble antes del vencimiento del contrato. Dicho acuerdo consta en la cláusula décima tercera del contrato pactándose expresamente que *si la arrendataria decidiera desocupar el bien arrendado antes del vencimiento del plazo estipulado en la cláusula segunda, deberá avisar a el arrendador por escrito esta decisión, con anticipación de por lo menos treinta días calendarios anteriores a la fecha de desocupación y deberá abonar cuatro meses de renta por concepto de lucro cesante*. En tal sentido, al haberse pactado el pago de un monto equivalente a cuatro rentas, por el hecho de desocupar el inmueble antes del vencimiento del contrato de arrendamiento, también resulta exigible dicha obligación. Tanto más, si la codemandada T Copia SAC al apersonarse señaló que *si bien es cierto tienen una obligación con la señora Díaz Díaz de Eyzaguirre María Teresa, tenemos el afán de legar a un acuerdo con la demandante*. Dicha afirmación corrobora la obligación a cargo de los demandados.

OCTAVO: Por otro lado, los demandados no han cuestionado lo petitionado en el presente proceso, teniendo la condición de rebeldes, por lo que en aplicación de lo regulado por el artículo 461° del Código Procesal Civil, debe concluirse en que se



encuentran obligados al pago de las sumas demandadas. Debiendo estimarse la demanda.

DECISION

Por las razones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación: **FALLO** declarando **FUNDADA** en parte la demanda de obligación de dar suma de dinero interpuesta por María Teresa Díaz de Eyzaguirre; en consecuencia **ORDENO** que los demandados T- Copia SAC, Jorge Caballero García y Noemicia Beatriz Capristán Burga de Caballero, abonen a la demandante en forma solidaria la suma de US\$ 82,300.00: notificándose.-