



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 18304-2018-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE

DEMANDADO : DAVILA VELA, CARLOS ALBERTO

DEMANDANTE : LOPEZ ROCA, LIA MARIA

### SENTENCIA DE VISTA

Resolución Nro. Diez

Lima, veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno.-

#### VISTOS:

Viene en grado de apelación la sentencia, de fecha 22 de agosto de 2018, mediante el cual se declara fundada la demanda interpuesta por Lía María López Roca sobre desalojo por vencimiento de contrato contra Carlos Alberto Dávila Vela, en consecuencia ordena que el demandado Carlos Alberto Dávila Vela cumpla con desocupar dentro del sexto día de notificado el inmueble ubicado en la Av. Petit Thouars Nro. 5492-B, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Nro. 07020259 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, bajo apercibimiento de lanzamiento.

#### ANTECEDENTES:

**Demanda:** Con escrito de fojas 13, subsanado a fojas 107, la demandante Lía María López Roca interpone demanda de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento contra Carlos Dávila Vela a fin de que desocupe el predio ubicado en Av. Petit Thouars Nro. 5492-B, Distrito de Miraflores. Sustentando su demanda refiere principalmente que actualmente es propietaria del predio antes indicado. Cuando su padre era propietario del predio lo arrendó al demandado por un periodo de un año, a partir del 1 de febrero de 2006 hasta el 1 de febrero de 2007, al haber concluido el contrato de arrendamiento, en calidad de actual propietaria le solicitó al demandado que renovemos el contrato de arrendamiento o que desocupe, no habiendo accedido a ninguna de sus peticiones. En tal razón el 8 de marzo de 2016 le envió una carta notarial solicitando la renovación del contrato de arrendamiento el mismo que, habiéndole otorgado el plazo de quince días si continúa ejerciendo el arrendamiento o procesa a su desocupación, no habiendo obtenido respuesta del demandado.

**Contestación:** Con escritos de fojas 82 y 116 el demandado contesta la demanda, manifestando principalmente que con la demandante no tiene ningún contrato de arrendamiento, es un ocupante precario, viviendo en el predio hace 47 años, por lo que solicita se declare improcedente o infundada la demanda.

**Sentencia:** Mediante resolución de fojas 132 el A quo declara fundada la demanda de desalojo, por considerar principalmente que la demandante acciona en calidad de propietaria del predio en litis, esto al haberlo adquirido en adelanto de herencia por su señor padre Máximo López Salazar. A fojas 2 obra el contrato de arrendamiento, respecto al inmueble en litis, celebrado por el anterior propietario Máximo López



Salazar y Carlos Dávila Vela -demandado-, estipulándose en su segunda cláusula que el arriendo es por el plazo de un año, a partir del primero de febrero de 2006. Estando a que el demandado celebró contrato de arrendamiento con el antiguo propietario y habiendo adquirido la propiedad la demandante, se acredita su legitimidad para iniciar la presente demanda, sustentado en el contrato celebrado por el demandado. Estando a que el vencimiento del contrato se dio el 1 de febrero de 2006, con lo que se concluye que al vencerse éste el arrendatario se encuentra obligado a la devolución del inmueble. Estando a lo esgrimido se concluye que el plazo contractual del arrendamiento a la fecha de interpuesta la demanda se encontraba vencido, teniendo en cuenta además que el demandado no ha acreditado con documento indubitable la renovación del contrato de arrendamiento que justifique la continuidad de la posesión en el inmueble en litis.

**Apelación:** Con escrito de fojas 148 el demandado formula recurso de apelación, argumentando principalmente **i)** con la demandante no tiene ningún vínculo contractual, es ocupante precario porque no tiene contrato de arrendamiento. La demandante adquirió la propiedad ocupado por un ocupante precario; **ii)** el inmueble en litis es vivienda no es comercial, conforme lo manifiesta la demandante, la que viene ocupando desde el 1971 sin contrato.

#### **CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

**PRIMERO:** A tenor del artículo 364º de Código Procesal Civil *el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.* El recurso de apelación representa un conjunto de cuestionamientos que se hace a la decisión impugnada, a la vez también es el límite para el Superior, quien tiene que pronunciarse sobre los errores de hecho y de derechos invocados por el apelante, conforme al principio recogido en el aforismo "*tantum appellatum quantum devolutum*". En ese sentido, el juzgado procederá a emitir pronunciamiento solo por los cuestionamientos formulados en el recurso de apelación, resultando ajeno de todo pronunciamiento a cuestiones no propuestas en el referido medio impugnatorio.

**SGUNDO:** En relación a lo descrito en el acápite **i)**, de lo actuado ha quedado establecido que el demandado Carlos Dávila Vela posee el inmueble en litis, en virtud al contrato de arrendamiento celebrado con fecha 14 de febrero de 2006, con el anterior propietario Máximo López Salazar, quien le cedió la posesión temporal del inmueble por un plazo de un año (ver fojas 2), documento no cuestionado, ni negado por el referido demandado. El hecho que el demandado continuara en posesión del inmueble luego de vencido el plazo del contrato, no implica la extinción de éste, sino la continuación del mismo bajo sus mismas estipulaciones, en virtud de lo regulado por el artículo 1700º del Código Civil. Lo que significa que el demandado mantiene su condición de arrendatario aún después de vencido el contrato de arrendamiento.

**TERCERO:** En esas circunstancias, la demandante adquiere el inmueble en litis, en virtud al anticipo de legítima que le hiciera su señor padre Máximo López Salazar, mediante escritura pública de fecha 27 de agosto de 2015 (ver fojas 3). Es decir, adquiere el inmueble, cuya posesión la ostenta el demandado en calidad de arrendatario, por lo que resulta observable lo regulado por el artículo 1708º del Código Civil, específicamente el inciso 2º, que establece: que *en caso de enajenación del bien*



*arrendado se procederá del siguiente modo: 2.- Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.* Del dispositivo en mención, se debe entender que si el contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito, el adquirente del bien puede darlo por concluido o puede respetar el contrato de arrendamiento celebrado entre el enajenante y el arrendatario. Si esto último sucede, el adquirente ocupa la posición contractual del enajenante, es decir, ocupa la posesión contractual de arrendador con las mismas obligaciones y derechos que emergen del contrato celebrado por el arrendatario y el enajenante, quedando vinculado el adquirente con el arrendatario.

**CUARTO:** La demandante, al hacer valer el contrato de arrendamiento como sustento de su pretensión de desalojo, asumió la condición de arrendadora del predio, sustituyendo al anterior propietario y arrendador del bien. En ese sentido, el hecho que el demandado alegue no haber celebrado contrato de arrendamiento con la demandante, no significa la ausencia de vínculo contractual derivado del contrato de arrendamiento, pues durante la ejecución del contrato la demandante sustituyó al anterior arrendador y por tanto legitimada para hacer valer los derechos y obligaciones que emergen de aquel contrato. En ese sentido, el demandado al tener la condición de arrendatario del inmueble en litis, tiene la obligación de restituir la posesión al haberse vencido el plazo del contrato, en virtud de lo regulado por el inciso 10 del artículo 1681° del Código Civil.

**QUINTO:** Por otro lado, debe tenerse en cuenta que la finalidad última de todo proceso de desalojo es la restitución del bien, lo que implica determinar si a la parte accionante tiene derecho a esta y si al demandado le es exigible la restitución del bien. Siendo que para el caso de autos, el demandado se encuentra obligado a restituir el bien en litis al haberse vencido el plazo para poseerlo. De allí que el demandado no puede ampararse en la figura de ocupante precario con la finalidad de evadir su obligación de restitución del bien que le fue cedido de manera temporal.

**SEXTO:** En cuanto a lo descrito en el acápite ii), ello resulta irrelevante para la solución de la controversia, por cuanto el uso de comercial o no del predio en litis, no enerva que el contrato de arrendamiento se encuentra vencido en su plazo, estando obligado el demandado a entregar el inmueble a la demandante.

#### **DECISION**

Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** la sentencia apelada, que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por Lía María López Roca sobre desalojo por vencimiento de contrato contra Carlos Alberto Dávila Vela, en consecuencia ordena que el demandado Carlos Alberto Dávila Vela cumpla con desocupar dentro del sexto día de notificado el inmueble ubicado en la Av. Petit Thouars Nro. 5492-B, distrito de Miraflores; con lo demás que contiene.-