



SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

EXPEDIENTE : 00155-2021-0-2701-JR-CI-01
Materia : Desalojo Ejecutivo
Demandante :
Demandado : Universidad Alas Peruanas S.A.
Ponente : Juez Loayza Torreblanca

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN N° 09

Puerto Maldonado, dieciocho de Marzo
del dos mil veintidós. -

I. VISTOS:

El presente proceso sobre Desalojo Ejecutivo seguido por
 en contra de Universidad Alas Peruanas S.A.

II. MATERIA DE GRADO:

Es materia de revisión el auto final ejecutivo contenida en la Resolución N° 03 de fecha 17 de Agosto de 2021 (fojas 39/44), que resolvió: "**PRIMERO.- DECLARAR NO ACREDITADA** la vigencia de contrato de arrendamiento y cancelación de alquiler respecto del bien inmueble materia del proceso; **SEGUNDO.- DECLARAR FUNDADA** la demanda interpuesta por
 , presentada con escrito de fojas diecisiete, dirigida contra la **UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS S.A.** sobre **DESALOJO EJECUTIVO**; por consiguiente; **TERCERO: ORDENO** el **LANZAMIENTO** de la emplazada **UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS S.A.** respecto del bien inmueble signado como Lote 20, Manzana 4-H, ubicado en la Avenida León Velarde de la Ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, inscrito en la partida registral N° 11144739 de la Oficina Registral de Madre de Dios; y lo demás que contiene."

III. PRETENSIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DEL IMPUGNANTE:

Con escrito de fecha de 20 de agosto de 2021 (fojas 62/29), la Universidad Alas Peruanas S.A., representada por su apoderado
 , apeló el auto citado a fin de que se revoque la apelada, exponiendo como principales agravios los siguientes:

- La resolución contractual no es de pleno derecho, o es automática. Para que la resolución invocada por el demandante



aplique, es necesario que previamente exista comunicación notarial. No obstante, esta comunicación notarial realizada por el demandante fue recién en febrero de 2021. Sin embargo, para febrero de 2021, el contrato ya estaba resuelto de pleno derecho, desde el 16 de marzo de 2020 dado que en los arrendamientos afectados por la pandemia de Covid-19, muchos arrendadores están imposibilitados de cumplir sus prestaciones de permitir el uso del bien para los fines contratados. El demandante no pudo seguir cumpliendo su prestación de permitir el uso de los inmuebles arrendados a la UAP para los fines comerciales contratados.

- La prestación del demandante, como arrendador, devino en imposible a partir del 16 de marzo de 2016. En consecuencia, según el artículo 1431 del Código Civil, el contrato quedó resuelto de pleno derecho, sin necesidad de que la UAP notifique al arrendador de ello. En los contratos con prestaciones recíprocas, si la prestación a cargo de una de las partes deviene imposible sin culpa de los contratantes, el contrato queda resuelto de pleno derecho. Resulta imposible lo que alega el demandante: que haya resuelto el contrato con su carta del 14 de julio de 2020, pues ya en 16 de marzo de 2020 el contrato estaba resuelto de pleno derecho, en virtud del artículo 1431.
- Por tanto, no se está ante una resolución por falta de pago, sino ante una resolución de pleno derecho por imposibilidad de la prestación del demandante, al no poder garantizar que la UAP pueda brindar servicios educativos presenciales.
- Según el artículo 917 del Código Civil, el poseedor tiene el derecho a recibir por parte del propietario las mejoras realizadas. El artículo 918 del Código Civil, se establece que el poseedor tiene derecho de retención sobre el bien arrendado, en el caso en el que el propietario se niegue a reembolsar las mejoras realizadas. Debido a las diversas y notorias mejoras en el inmueble arrendado a la UAP, el demandante debería reembolsar todas estas mejoras de manera previa a solicitar el desalojo. Esto es así pues para demandar el desalojo es necesario que el poseedor no tenga título para poseer.

IV. ANTECEDENTES

1. De autos se tiene que [REDACTED] mediante escrito de fecha 14 de abril del 2021 (fojas 17/21), y subsanado por escrito de 11 de mayo del 2021 (fojas 29/31), interpuso demanda sobre desalojo ejecutivo en virtud de la cláusula de allanamiento a futuro por causal de falta de pago, respecto del predio signado como Lote 20, manzana 4-H, ubicado en la avenida León Velarde de la Ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, inscrito en la partida registral N° 11144739 de la Oficina Registral



de Madre de Dios, la cual dirige expresamente en contra de la Universidad Alas Peruanas S.A.

2. Admitida a trámite a través de Resolución N° 02 (fojas 32/34) de fecha 21 de Mayo de 2021, se procedió a emplazar y notificar debidamente a la parte demandada.
3. Con Resolución N° 03 (fojas 39/44) de fecha 17 de Agosto de 2021, al no haber el demandado procedido en apersonarse, ni acreditar la vigencia del contrato o cancelación del alquiler adeudado, se expidió el auto final ejecutivo que declara fundada la demanda. Dicho auto fue apelado por la parte demandada. Elevados los actuados, instruidos los actos respectivos a través de los decretos correspondientes en esta etapa impugnativa, realizada la vista de la causa y debatida la misma en el día, se procede a expedir la presente sentencia.

V. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Facultades del órgano revisor.- De conformidad con el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine los fundamentos vertidos por el órgano jurisdiccional de primera instancia, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. Así, conforme a la aplicación del principio contenido en el aforismo latino *tantum devolutum quantum appellatum*, la competencia del Superior sólo alcanzará a ésta y a su tramitación; por lo que, corresponderá a este órgano jurisdiccional circunscribirse únicamente al análisis de la resolución impugnada, pronunciándose respecto a los agravios contenidos en el escrito.

SEGUNDO: De esa forma, el principio *tantum devolutum quantum appellatum* "está contenido en el artículo 370° del Código Procesal Civil y deriva del principio de congruencia. Al respecto cabe precisar que de conformidad con lo estipulado por el artículo 366° del Código Procesal Civil, al interponer recurso de apelación, el impugnante debe exponer en qué modo le agravia la resolución que cuestiona, indicando el error de hecho y de derecho incurrido por el juez, precisando su naturaleza, de tal manera que el agravio fija el *thema decidendum* de la Sala de Revisión"¹.

TERCERO: El debido proceso.- El debido proceso es un derecho fundamental cuyo contenido esencial está conformado por la facultad de acceder a los órganos encargados de administrar justicia, por el conjunto de garantías procesales y materiales del procesamiento

¹ Casación N° 3643-2013/ Del Santa, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 02 de marzo de 2015

propriadamente dicho, y la ejecución eficaz y oportuna de la sentencia firme. Cada uno de estos componentes del contenido esencial es posible de ser reconocidos como derechos, tal y como lo ha hecho el constituyente peruano. De manera que el derecho fundamental al debido proceso viene conformado en su contenido esencial por un conjunto de otros derechos fundamentales, que se desprenden de cada una de estos tres componentes. En palabras del Tribunal Constitucional, el debido proceso es “un derecho continente”.²

CUARTO: La motivación de las resoluciones.- El Tribunal Constitucional ha indicado que *“el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente una violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales”*³.

QUINTO: Desalojo antes del vencimiento del plazo. 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. (...) 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 (...)”*.

SEXTO: Sucintamente, Ninamancco Córdova explica éste proceso de la siguiente manera: *“si se pacta la cláusula de ‘allanamiento anticipado a futuro del arrendatario’, el arrendador, en su oportunidad, podrá demandar la restitución del inmueble con base en el vencimiento del plazo o resolución por falta de pago. Notificado con la demanda, el arrendatario tendrá un plazo de seis días para contestar la demanda, pudiendo contestarla solo con base en dos consideraciones: i) que el contrato continúa vigente, o ii) que la deuda por renta ha sido pagada.*

² CASTILLO-CÓRDOVA, Luis. “DEBIDO PROCESO Y TUTELA JURISDICCIONAL” Lima-2013

³ STC Expediente N° 896-2009-PHC/TC Fundamento 7.



En caso el demandado no acredite ninguna de estas dos circunstancias, el juez ordenará el lanzamiento en quince días hábiles”⁴.

EVALUACIÓN DE LA CONTROVERSIA

SÉTIMO: Conforme ya se ha reseñado, el análisis de la resolución venida en grado se encuentra circunscrito específicamente a la revisión de los agravios denunciados por quién apela. El principio de impugnación limitada fija los márgenes de revisión por este Tribunal Superior, en cuya virtud se reducen al ámbito de la presente resolución únicamente aquellas cuestiones promovidas en el recurso interpuesto. Esta es la denominada competencia recursal del órgano de alzada. De esa forma, en el caso de autos, se analizarán los agravios formulados por los impugnantes.

OCTAVO: En el considerando 3.7. de la impugnada el Juez de origen ha señalado lo siguiente: *“evidenciándose del citado contrato de arrendamiento que se ha pactado la cláusula de allanamiento futuro acorde a la cláusula décimo quinta del multicitado contrato primigenio y verificándose de autos que el contrato de arrendamiento ha sido resuelto extrajudicialmente mediante carta notarial de fojas doce, por ende, dejó de mantener vigencia en el tiempo (...) se ha procedido a corroborar la resolución del citado contrato, de tal manera que no se tiene acreditada la vigencia del contrato de arrendamiento de fecha 21 de julio de 2017 y adenda al expresado contrato de fecha 17 de octubre de 2019, máxime si a ello se aúna que la parte emplazada no se ha apersonado al proceso para ejercitar su derecho de defensa, por lo que se entiende que ha consentido la resolución del contrato y consiguientemente la no vigencia del contrato de arrendamiento, dada la falta de pago por arrendamiento y/o alquiler”*[sic].

NOVENO: Ante ello, el apelante indica que para que la resolución contractual invocada por el demandante aplique, es necesario que previamente exista comunicación notarial. No obstante, esta comunicación notarial realizada por el demandante fue recién en febrero de 2021. Sin embargo, para febrero de 2021, el contrato ya estaba resuelto de pleno derecho, desde el 16 de marzo de 2020 dado que en los arrendamientos afectados por la pandemia de Covid-19, muchos arrendadores están imposibilitados de cumplir sus prestaciones de permitir el uso del bien para los fines contratados.

DÉCIMO: Ante tal argumento, del cual se desprende los demás agravios, éste Órgano Superior considera lo siguiente. El artículo 1431° del Código Civil establece lo siguiente: *“En los contratos con prestaciones recíprocas, si la prestación a cargo de una de las partes deviene imposible sin culpa de los contratantes, el contrato queda resuelto de pleno derecho. En este caso, el deudor liberado pierde el derecho a la*

⁴ NINAMANCCO CÓRDOVA, Fort. “Comentarios al Artículo 594° del Código Procesal Civil”. En: CAVANI, Renzo (edit.). “Código Procesal Civil Comentado” Tomo IV. Gaceta Jurídica, Lima, 2016, p. 572.

contraprestación y debe restituir lo que ha recibido. Empero, las partes pueden convenir en que el riesgo esté a cargo del acreedor”.

UNDÉCIMO: En comentario del artículo anterior, Max Arias Schreiber indicó: “dado que la obligación solo puede tener como consecuencia la resolución del contrato y el deudor tampoco podrá solicitar a la contraparte la prestación que a ésta le correspondía y le devolverá lo que hubiese recibido de ella, pues de otro modo se rompería el principio de equidad en que se inspira este precepto”⁵. Por otra parte, Osterling Parodi y Castillo Freyre refieren: “El artículo 1431 del Código Civil se encarga de regular la imposibilidad de la prestación sin culpa de los contratantes. El artículo citado recoge como regla central el periculum est debitoris, es decir, que el riesgo de pérdida de la contraprestación, si la hubiere, corresponde al deudor de la prestación que ha devenido en imposible. Esto significa que el contratante cuya prestación deviene en imposible sin culpa de las partes, perderá el derecho a la contraprestación, si la hubiere. De esta forma, si la prestación objeto de la obligación del vendedor deviniera en imposible sin culpa de las partes, resultará evidente que su obligación se extinguirá, es decir, dejará de encontrarse obligado a cumplir con aquello a que se había comprometido”⁶.

DUODÉCIMO: Se desprende de lo anterior que, normativa y doctrinariamente, tal artículo hace estricta referencia a que la contraprestación existente entre las partes quedará extinguida por causas externas y ajenas a las mismas que contractualmente pactaron. Si ello es así, entonces, en forma alguna tal argumento propuesto por el apelante afecta a la pretensión demandada por el accionante en la presente puesto que, de ser ello, y como la recurrente ha indicado, la propia parte demandada debió aplicar dicha cláusula y entregar voluntariamente el bien referido a desalojar cuando inició la pandemia y el estado de emergencia sanitaria producida por el COVID-19 en la fecha anotada por su persona. Sin embargo, no lo hizo, y esperó que la parte arrendadora le notificará con la carta notarial N° 2, de fecha 09 de febrero de 2021 mediante la cual el demandante [REDACTED] [REDACTED] comunica a la demandada Universidad Alas Peruanas S.A. su incumplimiento de pago, quedándose resuelto extrajudicialmente el contrato de arrendamiento entre ambas partes.

DÉCIMO TERCERO: En tal sentido, se desestima el argumento planteado por el apelante porque, en puridad, en nada enerva que haya procedido a desalojar y entregar el bien inmueble en la fecha temporal que presuntamente se produjo la resolución de pleno derecho aludido. Asimismo, en todo caso, la emplazada debió ejercer y accionar dicha cláusula en contra del ahora accionante a fin de que el contrato

⁵ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. “Artículo 1431 del Código Civil” En: REVOREDO DE DEBAKEY, Delia. “Código Civil. Exposición de motivos y comentarios” IV. Segunda edición, 1988. p. 92

⁶ OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. “Artículo 1431”. En: MURO ROJO, Manuel y TORRES CARRASCO, Manuel Alberto (coord.). “Código Civil Comentado” Tomo VII. Gaceta Jurídica, 4ª edición, 2020, p. 506.



vigente entre ambas partes se resolviera, y no esperar la notificación de resolución extrajudicial del mismo en razón a la falta de pago por el uso de dicho bien inmueble.

DÉCIMO CUARTO: Súmese al punto anterior que, en la presente, la única materia discutida y puesta a controversia judicial es el desalojo planteado por el demandante [REDACTED] en contra de la demandante, el cual, como se ha verificado, es fundado tal pedido. De allí que, cualquier otro argumento respecto al pago de mejoras realizadas o incumplimiento contractuales esgrimidos por la demandada, pueden ser esgrimidos en las vías que estime pertinente, no siendo de mérito ni mucho menos atendibles en la presente.

DÉCIMO QUINTO: Por lo tanto, cómo se señaló en fundamentos anteriores, correspondía acreditar a la emplazada dos aspectos a fin de que no opere el desalojo planteado: i) que el contrato continúa vigente, o ii) que la deuda por renta ha sido pagada; supuestos que en el presente caso no ha podido acreditar, siendo entonces acertado lo resuelto del A quo al declarar fundada la demanda de desalojo ejecutivo planteada por [REDACTED] en contra de Universidad Alas Peruanas S.A., debiéndose confirmar, por tanto, tal decisión.

POR ESTOS FUNDAMENTOS:

Los Jueces Superiores de la Sala civil de la corte Superior de Justicia de Madre de Dios; **RESOLVIERON:**

PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por Universidad Alas Peruanas S.A., representada por su apoderado [REDACTED] en contra del auto final ejecutivo contenido en la resolución N° 03 del 17 de agosto del 2021 (fojas39/44); en consecuencia,

SEGUNDO.- CONFIRMAR el auto final ejecutivo contenida en la Resolución N° 03 de fecha 17 de Agosto de 2021 (fojas 39/44) que resolvió: **DECLARAR NO ACREDITADA** la vigencia de contrato de arrendamiento y cancelación de alquiler respecto del bien inmueble materia del proceso; **DECLARAR FUNDADA** la demanda interpuesta por [REDACTED] [REDACTED], presentada con escrito de fojas diecisiete, dirigida contra la **UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS S.A.** sobre **DESALOJO EJECUTIVO**; por consiguiente; Y **ORDENÓ** el **LANZAMIENTO** de la emplazada **UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS S.A.** respecto del bien inmueble signado como Lote 20, Manzana 4-H, ubicado en la Avenida León Velarde de la Ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, inscrito en la partida registral N° 11144739 de la Oficina Registral de Madre de Dios." Y lo demás que contiene.

TERCERO.- DISPONER, que en su oportunidad estos autos sean devueltos al juzgado de origen, con nota de atención. **NOTIFÍQUESE.**

LOAYZA TORREBLANCA BOTTO CAYO CHOQUE LLAMOSAS

