



04° JUZGADO CIVIL - Sede Central.

EXPEDIENTE : 03400-2017-0-0401-JR-CI-04.  
MATERIA : OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO.  
JUEZ : CALLE VERA ÓSCAR FRANCIS.  
ESPECIALISTA : MENDOZA MARÍN REGINA VICTORIA.  
DEMANDADO : RECICLAECO.  
DEMANDANTE : ALDAZABAL SOTO, JACOBA JUANA ROSARIO.

**SENTENCIA N° 66 -2023- 4JC**

**RESOLUCION N°36**

Arequipa, dos mil veintitrés.

Mayo treinta

**I. VISTOS:** La demanda de folio 36 al 43, y su subsanación a folio 151 al 152 interpuesta por **JACOBA JUANA ROSARIO ALDAZABAL SOTO**, en contra de la Empresa Recicladora Ecológica de Detritus Urbano Preseleccionado de Responsabilidad Limitada "**RECICLAECO**" **S.R.L.**", sobre **OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**.

**1. PETITORIO DE LA DEMANDA:** Solicita cobro de alquileres impagos en forma objetiva originaria a efectos, de que se disponga el pago de alquileres adeudados de setenta meses y dieciocho días impagos, a razón de \$500 (quinientos dólares americanos) por mes, en total \$ 35.290.00 (treinta y cinco mil doscientos noventa dólares americanos).

**1.1. PRETENSIÓN ACCESORIA:** Solicita que el demandado cumpla con pagar las penalidades pactadas en la cláusula sexta del 30% (anexo 1-A) que suman \$ 10.587.00 (diez mil quinientos ochenta y siete dólares americanos y las pactadas en la cláusula decima segunda (anexo 1-A) de \$ 100.00 (cien dólares americanos) por cada día que permanezca en el inmueble, siendo 2331 días en posesión del inmueble hasta el lanzamiento, adeudando en total \$ 233.100.00.

**2. FUNDAMENTOS DE HECHO:** La demandante señala:

**2.1.** Que, el 25 de octubre del 2005, suscribió un contrato de arrendamiento con la demandada, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Venezuela N° 2301 al 2313, Parque Industrial, distrito del Cercado, provincia y departamento de Arequipa, por el periodo 01 de diciembre del 2005 al 30 de noviembre del 2010.

**2.2.** Que, que el 24 de noviembre del 2011 se inició la demanda de desalojo por vencimiento de contrato, expediente 5154-2011 en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Arequipa, en el que se emitió en primera instancia la Sentencia 447-2015 del 13 de julio del 2015, que declara fundada la demanda de desalojo por vencimiento de contrato, siendo confirmada por la sentencia de segunda instancia del 30 de mayo del 2016.





**2.3.** Que, como la demandada se negaba a desocupar el inmueble se vieron obligados a solicitar el lanzamiento, el cual se efectuó el día 18 de abril del 2017 como se aprecia del acta de lanzamiento.

**2.4.** Que, desde la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento (30 de noviembre del 2010), hasta el lanzamiento 18 de abril del 2017, la parte demandada no ha cumplido con pagar el arrendamiento de los años que mantuvo en forma precaria la posesión del inmueble, asimismo hace presente que los primeros seis meses de alquiler, es decir, diciembre 2010, enero, febrero, marzo, abril y mayo del 2011, ya se han cobrado en el proceso judicial (expediente 3256-2011) como se acredita con el original de la cédula de notificación del auto de vista N° 07-2014 de fecha 03-06-2014 (anexo 1-H). Debiendo tenerse presente que en dicho proceso solo se han cobrado los seis primeros meses de los alquileres adeudados, más no las penalidades pactadas en el contrato.

**2.5.** Por otra parte, sostiene que el demandado adeuda los siguientes conceptos por alquileres y cláusulas penales:

AÑO	MESES DE ALQUILER ADEUDADO	DÍAS MULTA CLÁUSULA PENAL
2010	00	31 (diciembre)
2011	07 (junio, julio, agosto, setiembre, noviembre y diciembre)	365 (todo el año)
2012	12 (todo el año)	366 (todo el año)
2013	12 (todo el año)	365 (todo el año)
2014	12 (todo el año)	365 (todo el año)
2015	12 (todo el año)	365 (todo el año)
2016	12 (todo el año)	366 (todo el año)
2017	3 (meses) y 18 (días)	108 (3 meses y 18 días)
	70 (meses) y 18 (días)	2,331 (días)

**2.6.** Que los alquileres impagos suman un total de 70 meses y 18 días impagos a razón de \$ 500 (quinientos dólares) por mes, adeudan \$ 35,290.00 (treinta y cinco mil doscientos noventa dólares).

**2.7.** Que, transcribiendo las cláusulas penales, la cláusula sexta del anexo 1-A, la renta mensual será pagada por el arrendatario a la arrendadora por adelantado, dentro de los cinco primeros días del mes en curso, es decir, se cobrará por mes adelantado, contra la presentación del recibo correspondiente. Dicho pago se realizará en el domicilio de la arrendadora. Sólo en días hábiles: "ambas partes convienen que el no pago oportuno de la renta pactada generará un





incremento del 30 % mensual y no capitalizable sobre el monto adeudado". Siendo que la deuda por alquileres impagos suma de \$ 35,290.00 (treinta y cinco mil doscientos noventa dólares americanos), aplicando la penalidad del 30%, antes descrito suma \$ 10,587.00 (diez mil quinientos ochenta y siete dólares americanos).

**2.8.** Que, la cláusula segunda del anexo 1-A, indica que una vez resuelto o finalizado el contrato y al solo requerimiento de la arrendadora, el arrendatario deberá desocupar el inmueble en forma inmediata, caso contrario la arrendadora podrá exigir el pago de \$ 100,00 (cien dólares americanos), por cada día que permanezca adicional en el inmueble.

**2.9.** Que, la demandada ha permanecido 2,331 días en posesión del inmueble hasta el lanzamiento, por lo que adeuda por esta penalidad la suma de \$ 233, 100.00 (doscientos treinta y tres mil cien dólares americanos).

**2.10.** Por otro lado, el monto total de la deuda es \$ 278,977.00 (doscientos setenta y ocho mil novecientos setenta y siete dólares americanos), que se distribuye de la siguiente manera: **a)** alquileres impagos: \$ 35,290.00 (dólares americanos); **b)** cláusula sexta del 30%: \$ 10,587.00 dólares americanos; **c)** cláusula décimo segunda: de \$ 100,00 dólares americanos. Total, de la deuda es US \$ 278,977.00 dólares americanos (doscientos setenta y ocho mil novecientos setenta y siete dólares americanos).

**2.11.** Que la demandada no quiere pagar su deuda, es más ha vivido en la propiedad hasta el último día que ha podido, sin pagar los alquileres, perjudicando a la recurrente que vive solo del alquiler que se ha negado a pagar la demandada, por lo que recurrió a la tutela jurisdiccional mediante la presente.

**3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:** La demandante ampara su demanda en los siguientes artículos: **3.1.** Artículo 1681.2, 1704 del Código Civil. **3.2.** Artículo 83, 475.2, 424 y 425 del Código Procesal Civil.

#### **4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA EFECTUADA POR JOSE RAÚL SUAREZ LLERENA EN CALIDAD DE APODERADO DE LA EMPRESA RECICLAECO S.R.L.**

A folio 179, el recurrente se apersona al proceso, y contesta la demanda solicitando la declare infundada y/o improcedente, en razón a los siguientes motivos:

**4.1.** La demandada señala que se pretende el cumplimiento de obligaciones extracontractuales, no de obligaciones contractuales.

**4.2.** Que, con la carta de fecha 2 de diciembre del año 2010 dirigida por la demandada a RECICLAECO SRL, el contrato de arrendamiento quedó resuelto.

**4.3.** Hasta el día 2 de diciembre del año 2010, la demandante reconoce que se cumplió con las obligaciones contractuales asumidas, lo que pretende en este proceso es que se cumplan obligaciones posteriores a la vigencia del contrato, lo que es en sí, un imposible jurídico.

**4.4.** Que, la demanda tiene un petitorio principal el pago de la renta adeudada que asciende, según su proyección ultra activa de la vigencia contractual, a la suma de \$ 35,290.00 (\$ 500.00 mensual), por lo que debe desestimarse el extremo por el cual solicita el pago de doble penalidad: en la intención de la demandante de prolongar la vigencia de obligaciones





contractuales más allá de la vigencia del contrato, se pretende un doble pago de penalidad no prevista, la primera está referida al consignado en la cláusula sexta del contrato no vigente, del 30 % adicional y la segunda en la cláusula décimo segunda; lo que significa que se pretende cobrar, como pretensión principal, una supuesta renta adeudada y de modo accesorio, una doble penalidad, lo que no es posible.

**4.5.** Que, según el artículo 1704 del Código Civil, en el supuesto de obligaciones post contractuales vigentes en un contrato fenecido o se demanda la penalidad convenida o una prestación igual a la renta del período precedente. Si al demandante pretende pago de alquileres o renta como pretensión principal, no puede acumular el pago de doble penalidad; por lo que, en este extremo toda la pretensión accesorio debe ser desestimada.

**4.6.** Que, se invitó a conciliar sobre el desalojo por vencimiento de contrato y pago de penalidad adeudada entre el 2 de diciembre del 2010 hasta el 18 de noviembre del 2011, por lo que no se invitó a conciliar el pago de renta adeudada, pretensión principal, ni por deudas posteriores al año 2011 y hasta el mes de abril del 2017. Una adecuada calificación de la demanda, en aplicación del artículo 6 de la Ley 26872, establece que la no presentación de acta de conciliación extrajudicial, es causal de improcedencia de la demanda, lo que se concuerda con el artículo 427 inciso 2 del Código Procesal Civil, por lo que solicita que el despacho judicial declare improcedente la demanda al momento de sanear la demanda; además porque el mismo juzgado ya había declarado improcedente la demanda por falta del acta de conciliación extrajudicial exigida por ley.

**4.7.** Finalmente, solicita que el pago de rentas y/o pago de penalidades sean reguladas y reducidas tal cual lo establece el artículo 1346 del Código Civil.

**5. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:** El recurrente ampara su contestación en lo establecido en los siguientes artículos. **1.** Artículo 1372 y 1704 del Código Civil; **2.** A la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil. **3.** El artículo 6 de la Ley de Conciliación Extrajudicial.

**6. ACTIVIDAD JURISDICCIONAL:** **1.** Mediante resolución N°13 a folio 153, se admite a trámite la demanda. **2.** Mediante resolución N°17 a folio 193, se admite la contestación de la demanda. **3.** Mediante resolución N°18 a folio 193, se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida. **4.** Mediante resolución N° 20 se fijan los puntos controvertidos, se admiten los medios probatorios y se convoca a audiencia de pruebas. **5.** A folio 205 y 206 obra el acta de audiencia de pruebas llevado a cabo el 25 de setiembre del 2020, **6.** A folio 240 al 248 se expide la Sentencia N°35-2020 de fecha 27 de octubre de 2020, mediante la cual se declara fundada en parte la demanda. **7.** A folio 317 al 320 se encuentra la sentencia de vista N°130-2022 que declara nula la sentencia de primera instancia. **8.** Mediante resolución N°35, a folio 336, se dispone reingresar los autos a despacho para sentenciar; siendo el momento para expedirse sentencia.

## **II. PARTE CONSIDERATIVA:**

### **PRIMERO: MARCO NORMATIVO**





**1.1.** Respecto de la pretensión de cobro de penalidades, el **artículo 1074 del Código Civil** establece: *"vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendado tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importara la continuación del arrendamiento"*.

**1.2.** El **artículo 1700 del Código Civil** establece: *"vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento"*.

**SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS.**

Mediante resolución N° 20 de fecha 03 de setiembre de 2020, folio 202, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- a) Determinar si la demandada Empresa Demandada Empresa Recicladora Ecológica de Detritus Urbano Preseleccionado de Responsabilidad Limitada Reciclaeco S.R.L. está obligada a pagar los alquileres adeudados de 70 meses y 18 días impagos en razón de \$500.00 por mes, siendo lo adeudado \$35.290.00.
- b) Determinar si corresponde a la parte demandada pagar la penalidad pactada en la cláusula sexta que suma \$10.857.00 y cláusula décimo segunda de \$ 100.00 por cada día que permanezca adicional en el inmueble.

**TERCERO: ANÁLISIS FÁCTICO Y JURÍDICO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.**

**3.1.** A folio 62 se encuentra el contrato de arrendamiento de fecha 25 de octubre de 2005, celebrado entre Jacoba Juana Rosario Aldazabal Soto y la empresa Recicladora Ecológica de Detritus Urbano Preseleccionado de Responsabilidad Limitada Reciclaeco S.R.L, en la que se advierten las siguientes cláusulas:

QUINTO: *"La renta mensual pactada de común acuerdo entre las partes por el arrendamiento del bien descrito en el término primero del presente contrato es de US\$500.00 (quinientos 00/100 dólares americanos). Queda establecido que en compensación de las obras civiles que serán realizadas en el inmueble, descrito en el término PRIMERO, LA ARRENDADORA no percibirá renta, durante el primer año de duración del presente contrato y solo la comenzará a percibir a partir del segundo año esto es a partir de diciembre del 2006"*.

SEXTO, Segundo párrafo: *"Ambas partes convienen que el no pago oportuno de la renta pactada, generará un incremento del 30% mensual y no capitalizable sobre el monto adeudado"*

SÉTIMO: *"El presente contrato es de duración determinada conforme lo prescribe el artículo 1687° del Código Civil. **Tendrá una duración de cinco (05) años, plazo que se inicia el 01 de diciembre de 2005 y concluye el 30 de noviembre de 2010, fecha en que***





***se vencerá indefectiblemente, sin que sea necesaria comunicación alguna entre las partes, salvo renovación, concertada y anticipada de este documento". (...).***

**OCTAVO: "El plazo de duración de este contrato podrá prorrogarse o renovarse si así lo manifestara EL ARRENDATARIO y ello conviniera a la ARRENDADORA debiendo formalizarse dicha intención por escrito, con una anticipación no menor de sesenta (60) días calendarios a la fecha de vencimiento del presente contrato.**

**La renovación del presente contrato para efectos del incremento de la renta mensual, se calculara teniendo como base el índice de inflación publicado por el INEI. Salvo que medie preaviso escrito notarial de sesenta (60) días previos al vencimiento del presente contrato, cursado por alguna de las partes indicando su voluntad expresa, por la no renovación del mismo, este se renovara automáticamente de año en año, siguiendo el procedimiento establecido en esta cláusula".**

**DÉCIMO SEGUNDO: "Una vez resuelto o finalizado el contrato y al solo requerimiento de LA ARRENDADORA, EL ARRENDATARIO deberá desocupar el inmueble en forma inmediata, caso contrario LA ARRENDADORA podrá exigir el pago de US\$100.00 (cien 00/100 dólares americanos), por cada día que permanezca adicional en el inmueble". (...).**

**3.2.** A folio 67 y 68 obra la carta notarial de fecha 07 de octubre de 2010 remitida a Jesús Jorge Neyra Vizcardo, Gerente General de Reciclaeco S.R.L. de Jacoba Juana Rosario Aldazabal Soto, en la que le comunica que no renovará el contrato de arrendamiento de fecha 25 de octubre del 2005 para que proceda a la devolución del bien, al término del mismo. Comunicó que en caso de incumplimiento hará efectiva la cláusula décima segunda.

**3.3.** A folio 71 se encuentra la carta notarial de fecha 02 de diciembre de 2010 remitida a Jesús Jorge Neyra Vizcardo, Gerente General de Reciclaeco S.R.L. de Jacoba Juana Rosario Aldazabal Soto, en la que le requiere que en el término del segundo día de recibida la carta, desocupen el inmueble materia de arrendamiento.

**3.4.** A folio 94 obra el auto de vista N° 07-2014 de fecha 03 de junio de 2014, expedida por el Noveno Juzgado Especializado en lo Civil que resolvió: "*confirmar la resolución número ocho de fecha cinco de abril de dos mil trece que declara improcedente la contradicción formulada por RECICLAECO S.R.L. sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, en vía ejecutiva interpuesta por Jacoba Juana Rosario, se lleve adelante la ejecución hasta que la ejecutada cumpla con pagar a la demandante la suma de US\$ 3.000.00 (tres mil con 00/100 dólares americanos)".*

**3.5.** A folio 83 obra la Sentencia de Vista Numero 04-2016-3JC de fecha 30 de mayo de dos mil dieciséis, expedido por el 3° Juzgado Civil, que resolvió: "*Confirmar la sentencia 447-2015 de fojas doscientos noventa y nueve a fojas trescientos ocho, que resuelve declarar fundada la demanda de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento, disponiéndose que la parte demandada cumpliera con desocupar y restituir a la parte demandante el inmueble ubicado en la avenida Venezuela 2301-2309 del distrito, provincia y departamento de Arequipa".*





**CUARTO: ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE EL MERITO DE LO ACTUADO Y PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Considerando los argumentos anteriormente expresados, valorando las pruebas en forma conjunta utilizando la apreciación razonada, expresando sólo las valoraciones esenciales y determinantes de las pruebas que sustentan la decisión conforme establece el artículo 197 del Código Procesal Civil, se procede a analizar los siguientes puntos controvertidos.

**4.1. RESPECTO DEL PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO REFERIDO A: DETERMINAR SI LA DEMANDADA EMPRESA DEMANDADA EMPRESA RECICLADORA ECOLÓGICA DE DETRITUS URBANO PRESELECCIONADO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA RECICLAECO S.R.L. ESTÁ OBLIGADA A PAGAR LOS ALQUILERES ADEUDADOS DE 70 MESES Y 18 DÍAS IMPAGOS EN RAZÓN DE \$500.00 POR MES, SIENDO LO ADEUDADO \$ 35.290.00.**

**4.1.1.** Respecto a si se debe amparar o no la pretensión de alquileres adeudados, se tiene en cuenta lo establecido en el artículo 1704 del Código Civil, que plantea el supuesto normativo en casos de vencimiento del contrato y en el supuesto en que el arrendador este ocupando el bien; otorgando la posibilidad de pretender el cobro de una penalidad convenida o en su defecto, una prestación igual a la renta que se pactó en el periodo precedente, hasta que el arrendatario restituya la posesión al arrendador.

**4.1.2.** Así también, se tiene en cuenta la **Casación N° 2120-01**, Lima de fecha 14 de diciembre del 2001, que otorga una clara interpretación del referido artículo, que establece: “... la interpretación que ha hecho la Sala Civil respecto del numeral 1704 del Código Civil, es correcta y coherente (...) los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos; que, de otro lado la tesis de la actora de que al continuar el contrato de arrendamiento, tiene derecho a exigir su renta y por ende el pago de la penalidad convenida, carece de relevancia, desde que no ha sido objeto de debate la continuación del contrato de arrendamiento en el decurso del proceso, habiendo por el contrario concluido la recurrida analizando los medios probatorios que la actora viene exigiendo el pago de tales arriendos, con la interposición de la demanda de cobro de arriendos, (...) **porque el artículo en cuestión otorga dos posibilidades alternativas y no concurrentes** (Negrita nuestra).”

**4.1.3.** En el presente proceso, la pretensión principal es: “cobro de alquileres impagos en forma objetiva originaria (Art. N°83 del C.P.C.) para que se disponga el pago de alquileres adeudados de 70 meses y 18 días impagos, a razón de US \$500 (quinientos dólares americanos) por mes, nos adeudan U\$ 35.290.00 (treinta y cinco mil doscientos noventa dólares americanos)”.

**4.1.4. Al respecto**, siendo la pretensión principal del presente proceso cobro de alquileres, y de forma accesoria el pago de penalidades, no es posible amparar la pretensión principal puesto que tal como lo establece el artículo 1704 del Código Civil y la Casación N°2120-01, la pretensión de cobro de alquileres es alternativa y no concurrente a la pretensión de cobro de penalidades, pues el artículo **1361 del Código Civil**, establece la obligatoriedad de los contratos en cuanto se haya expresado en ellos, y que al haberse pactado en el contrato de







arrendamiento, una cláusula que regula el cobro de penalidades para los casos previstos como el actuar del demandado, debe cumplirse y exigirse como tal, y no pretender de manera conjunta el cobro de arriendos impagos, pues el **artículo 1704 del Código Civil** es claro en estipular las condiciones por las que puede optar el demandante, en caso no exista penalidades convenidas, sin embargo, existe tal estipulación.

**4.1.5.** Respecto de la calidad del contrato de arrendamiento en el caso de autos, teniendo en cuenta lo estipulado en el **artículo 1700 del Código Civil** que establece, *“Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”*.

**4.1.6.** Conforme se tiene del contrato de arrendamiento de fecha 25 de octubre de 2005 que obra a folios 62 en adelante, tenía una duración determinada de cinco años, el cual inició el 01 de diciembre de 2005 y concluyó el 30 de noviembre de 2010.

**4.1.7.** Así también, conforme se tiene de la Carta Notarial de fecha 07 de octubre de 2010, la arrendadora comunica al arrendatario que no renovará el contrato de arrendamiento, por lo que le solicita que al vencimiento del mismo, deberá devolverlo; y, conforme a la Carta Notarial de fecha 02 de diciembre de 2010 la arrendadora (demandante) requiere que en el término del segundo día recibida la carta notarial, cumplan con desocupar el inmueble arrendado, pues el contrato venció el 30 de noviembre de 2010.

**4.1.8.** Por tanto, en el presente proceso, no se configura una renovación tácita del contrato de arrendamiento, bajo las estipulaciones contenidas en el mismo, no siendo posible el cobro de arriendos como tal, pues la demandante solicitó la devolución del bien al demandado, con una anticipación desde el 07 de octubre de 2010 (antes del vencimiento del contrato) para que lo desocupe al vencimiento del mismo, es decir, el 30 de noviembre de 2010, y le requirió la devolución del bien inmueble el 02 de diciembre de 2010, por tanto, desde tal fecha el arrendatario se encontraba en condición de precario, pues el título por el que ostentaba la posesión del bien, venció.

**4.1.9.** Habiéndose vencido el contrato, se debe estar a los efectos del mismo, los cuales son dos: a) el contrato continúa si el arrendatario permanece en el bien y el arrendador no haya solicitado su devolución, o, de lo contrario, b) si lo solicitó, como en el presente caso, el arrendador tiene derecho de exigir la restitución del bien, tal como lo hizo en el expediente N° 05154-2011-0-0401-JP-CI-02 tramitado ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Arequipa; y tiene derecho a cobrar una penalidad convenida en el contrato, pues solo si no existiera, el Código nos brinda la posibilidad de cobrar una prestación igual a la renta precedente.

**4.1.10.** Esto en razón a que el arrendador no tiene derecho a permanecer en el bien, por tanto, no puede existir una contraprestación por el uso del mismo, por lo que el pago del uso del bien al pago de la merced conductiva pagada son conceptos totalmente distintos.







**4.1.11.** Por tanto, en el presente caso, no es jurídicamente posible amparar la pretensión principal de cobro de arriendos puesto que se pactó inicialmente el cobro de penalidades en la cláusula décimo segunda del contrato de arrendamiento de fecha 25 de octubre de 2005, correspondiendo declarar improcedente el petitorio en este extremo, conforme al artículo 427, inciso 5 del Código Procesal Civil.

**4.2. RESPECTO DEL SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO REFERIDO A: DETERMINAR SI CORRESPONDE A LA PARTE DEMANDADA PAGAR LA PENALIDAD PACTADA EN LA CLÁUSULA SEXTA QUE SUMA \$ 10.857.00 Y CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA DE \$ 100.00 POR CADA DÍA QUE PERMANEZCA ADICIONAL EN EL INMUEBLE.**

**4.2.1.** La demandante plantea como pretensión accesoria lo siguiente: *"el demandado cumpla con pagar las penalidades pactada en la cláusula sexta (anexo 1-A) del 30% que suman US \$10.587.00 (diez mil quinientos ochenta y siete dólares americanos y cláusula decima segunda (anexo 1-A) de US \$100.00 (cien 00/100 dólares americanos), por cada día que permanezca adicional en el inmueble, y siendo que ha permanecido 2,331 días en posesión del inmueble hasta el lanzamiento, adeudando por esta penalidad la suma de US \$233.100.00"*.

**4.2.2. Al respecto,** el **artículo 87 del Código Procesal Civil** señala que la acumulación objetiva originaria puede ser subordinada, alternativa o accesoria; la demandante planteó en su demanda con la acumulación objetiva originaria accesoria de pretensiones, la cual, supone que cuando habiendo varias pretensiones, al declararse fundada la principal, se amparan también las demás, sin embargo, en el presente caso, la pretensión de cobro de penalidades no puede ser calificada como pretensión principal por la naturaleza que ostenta, por tanto, en aplicación del **Principio del iura novit curia**, y del artículo 87 del Código Procesal Civil, la pretensión de cobro de penalidades será calificada como una pretensión principal puesto que en autos, se acreditado la existencia de pacto de pago de penalidades y la responsabilidad de incumplimiento del demandado, tomando en cuenta la fundamentación fáctica, acreditada con medios probatorios, se emitirá pronunciamiento conforme a su naturaleza.

**4.2.3.** Las partes en la cláusula sexta han convenido que el no pago oportuno de la renta pactada, generará un incremento del 30% mensual y no capitalizable sobre monto adeudado.

**4.2.4. VALORACIÓN:** Tal como se desprende del contrato de arrendamiento, la penalidad pactada es por el retraso en el pago de la renta en la vigencia del contrato (del 1 de diciembre del 2005 hasta el 30 de noviembre del 2010), por tanto, la cláusula del incremento de la renta del 30%, era exigible cuando no se pagaba la renta oportunamente en el plazo establecido en el contrato, que eran los cinco primeros días del mes en curso. Por tanto la solicitud de pago por el incremento de renta del periodo desde junio de 2011 hasta el 18 de marzo del 2017, consta de un periodo en donde el **contrato ya no se encontraba vigente** no siendo exigible el pago de renta, sino una prestación igual al de la renta, por concepto del uso del bien, tal como lo regula el artículo 1700 del Código Civil.

**4.2.5.** Ahora bien, respecto de la cláusula décimo segunda, con la copia legalizada del **contrato de alquiler de folio 62 al 66**, de fecha 25 de octubre del 2005, se acredita que la demandante





y la demandada celebraron un contrato de arrendamiento, mediante el cual, la demandante le alquiló a la demandada el inmueble ubicado en la Avenida Venezuela Nro. 2301 al 2303, Parque Industrial, distrito del Cercado, provincia y departamento de Arequipa. La renta convenida fue de \$ 500.00 (quinientos dólares americanos), a partir de diciembre del 2006, dicha renta debía ser pagada los 5 primeros días del mes en curso por adelantado. El plazo de duración del contrato fue de 5 años, desde el 1 de diciembre del 2005 hasta el 30 de noviembre del 2010.

**4.2.6.** Se verifica la existencia de la **cláusula penal** contenida en la **cláusula décima segunda**, *“Una vez resuelto o finalizado el contrato y al solo requerimiento de LA ARRENDADORA, EL ARRENDATARIO deberá desocupar el inmueble en forma inmediata, caso contrario LA ARRENDADORA podrá exigir el pago de US\$100.00 (cien 00/100 dólares americanos), por cada día que permanezca adicional en el inmueble”.*

**4.2.7.** En el presente caso, se ha acreditado el incumplimiento del demandado respecto de la demora en la devolución del bien inmueble objeto de arrendamiento, pues el contrato, finalizó el 30 de noviembre de 2010, y con el requerimiento realizado por la demandante, mediante Carta Notarial de fecha 02 de diciembre de 2010, en tal fecha debió cumplir con su obligación de devolver el bien a favor de la arrendadora, máxime si con anterioridad le había comunicado su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento. Dicho incumplimiento se encuentra acreditado por el proceso de desalojo que siguió la demandante en el expediente N° 5154-2011-0-0401-JP-CI-02, en el que mediante sentencia se dispuso que la citada empresa cumpla con desocupar y restituir a la demandante el bien ubicado en la Avenida Venezuela Nro. 2301 al 2313, Parque Industrial, distrito del Cercado, provincia y departamento de Arequipa. Y que en ejecución de sentencia, se ha tenido que realizar el **lanzamiento contra la demandada el 18 de abril del 2017** (folio 91). Por tanto, el incumplimiento de la entrega del bien, a la conclusión del contrato de arrendamiento, es imputable a la demandada.

**4.2.8.** Siendo así, se tiene que **el contrato finalizó el 30 de noviembre de 2010, y con el acta de lanzamiento, se corrobora que el demandado estuvo en posesión del bien hasta el 18 de abril de 2016, siendo en total 2331 días (dos mil trescientos treinta y un días) de demora en entrega el bien arrendado.**

**4.2.9. De la solicitud de regulación de la penalidad:** La empresa demandada, mediante su escrito de contestación (folio 183), manifiesta que la penalidad convenida es excesiva, por lo que ha solicitado que la referida cláusula se regule conforme al artículo 1346 del Código Civil.

**4.2.10. Al respecto, el artículo 1346 del Código Civil** señala: *“El Juez, a solicitud del deudor, puede reducir equitativamente la pena, cuando sea manifiestamente excesiva o cuando la obligación principal hubiese sido en parte o irregularmente cumplida”*, por lo que debe regularse dicha cláusula y emitirse pronunciamiento. Asimismo, el **artículo 1341 del Código Civil** establece: *“El pacto por el que se acuerda que, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, tiene el efecto de limitar el resarcimiento a esta prestación y a que se devuelva la contraprestación, si la hubiere; salvo que se haya estipulado la indemnización del daño ulterior. (...)”*





**4.2.11.** Conforme se advierte del contrato de arrendamiento de fecha 25 de octubre de 2005, la merced conductiva que se pactó, por el concepto de alquiler mensual, fue de US\$500.00 dólares americanos, y que la cláusula pactada de demora en la devolución del bien, es de US\$ 100.00 por cada día adicional que permanezca en el inmueble, lo que daría un monto total de aproximadamente \$ 3000.00 dólares por cada mes, resultando seis veces más de lo que se pactó inicialmente, por lo que se considera manifiestamente excesiva.

**4.2.12.** Sin embargo, para tal solicitud de reducción, se debe tener en cuenta que el demandado, incumplió con su obligación de manera total, y que estuvo en permanencia del inmueble por más de seis años, sin pagar renta alguna; a excepción de los meses de diciembre de 2010, hasta mayo de 2011, pues tal como lo ha precisado la demandante, tuvo que iniciar un proceso de cobro de dinero en el expediente N° 3256-2011-0-0401-JP-FC-01, y que si bien el monto de la penalidad es manifiestamente excesiva, debe regularse considerando lo mencionado.

**4.2.13.** Ahora bien, se debe precisar que las cláusulas penales tienen efecto de resarcir la prestación pactada (**demora en la devolución del bien en el tiempo establecido**) y que se devuelva la prestación (**contraprestación por el uso del bien**), por tanto, en el presente caso el monto de la cláusula penal reducida estará conformada por el monto total de la renta impaga (demora en la devolución del bien en el tiempo establecido) más el cincuenta por ciento de dicha renta (contraprestación por el uso del bien), utilizándose el valor de la renta como un parámetro objetivo.

**4.2.14.** Siendo que el demandado ha permanecido en el inmueble **dos mil trescientos treinta y un días (2331)**, considerando la **merced conductiva pactada de \$ 500.00** (quinientos dólares americanos mensuales), se entiende que por día de alquiler asciende a \$ 16.67 (dieciséis con 67/100 dólares americanos) monto obtenido de la división del monto mensual de quinientos dólares americanos entre treinta días. Ahora bien, el monto por "demora en la devolución del bien en el tiempo establecido" se obtiene de la **multiplicación** de dos mil trescientos treinta y un días (2331) por \$ 16.67 (dieciséis con 67/100 dólares americanos), ascendiendo a **\$ 38,857.77 (treinta y ocho mil ochocientos cincuenta y siete con 77/100 dólares americanos)**; monto al cual se le debe sumar la "contraprestación por el uso del bien" el cual se calcula prudencial y objetivamente en el cincuenta por ciento de dicho monto que ascendiendo a **\$ 19,428.89 (diecinueve mil cuatrocientos veintiocho con 89/100 dólares americanos)**; sumados ambos conceptos hacen un **TOTAL DE \$ 58,286.66 (CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS CON 66/100 DÓLARES AMERICANOS)**, por penalidad reducida objetivamente.

**4.2.15.** Por tanto, el monto total a pagar por la empresa demanda a favor de la demandante, por concepto de penalidad por permanencia en el inmueble, es de **\$ 58,286.66 (CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS CON 66/100 DÓLARES AMERICANOS)**.

**QUINTO: COSTAS Y COSTOS**





Conforme a lo dispuesto por el artículo 412 del Código Procesal Civil, el pago de las costas y costos es de cargo de la parte vencida, correspondiendo a la parte demandada el pago de dicho concepto.

**III. PARTE RESOLUTIVA:**

Por estos fundamentos, conforme al artículo 138 de la Constitución Política del Estado, impartiendo justicia en nombre del Pueblo de quien emana esta potestad.

**FALLO:**

- 1. Declarando FUNDADA EN PARTE** la demanda de folio 36 al 43, y su subsanación a folio 151 al 152 interpuesta por **JACOBA JUANA ROSARIO ALDAZABAL SOTO**, en contra de la Empresa Recicladora Ecológica de Detritus Urbano Preseleccionado de Responsabilidad Limitada **"RECICLAECO" S.R.L.**, sobre **OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**, respecto al pago de penalidad. En consecuencia, **ORDENO** que la empresa demandada Empresa Recicladora Ecológica de Detritus Urbano Preseleccionado de Responsabilidad Limitada **"RECICLAECO" S.R.L.**, pague a favor de la demandante, la suma de **\$ 58,286.66 (CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS CON 66/100 DÓLARES AMERICANOS)**, por **concepto de penalidad**, en el plazo de diez días bajo apercibimiento de ejecución forzada.
- 2. IMPROCEDENTE** la demanda en cuanto pretende el pago de alquileres adeudados por setenta meses y dieciocho días.
- 3. CON COSTAS Y COSTOS** a cargo de la parte demandada. **TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER.**

