



1° JUZGADO DE PAZ LETRADO (SEDE LINCE - SAN ISIDRO)

EXPEDIENTE : 00108-2017-0-1802-JP-CI-01

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : VALERA MALAGA, JUAN CARLOS

ESPECIALISTA : RIOS SOTO SANDRA ROSA

DEMANDADO : CENTRO DE [REDACTED]

[REDACTED] S.A.C.,

DEMANDANTE : [REDACTED]

SENTENCIA

Resolución Nro. **TREINTA Y TRES**

Lima, **ONCE** de marzo

Del año dos mil veintidós.-

AUTOS Y VISTOS: Con el escrito de fecha 24 de octubre del año 2016, de fojas 47 a 56, [REDACTED] interpone demanda de **DESALOJO POR FALTA DE PAGO** contra **CENTRO DE [REDACTED] S.A.C.**, a fin que se ordene que el demandado cumpla con desocupar y restituir el bien inmueble sito en avenida Petit Thouars N°1500, en el distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, por falta de pago de la renta.

FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA:

1.- La recurrente es propietaria del bien inmueble objeto de litigio, junto con su hermano [REDACTED], el cual cuenta con equipos e instalaciones adecuadas para el funcionamiento de un centro educativo.

2.- Ambos suscribieron, con fecha 1 de enero del año 2015, un contrato de arrendamiento con el demandado, respecto al referido bien inmueble, por una merced conductiva ascendente a la suma de 20,000.00 soles.

3.- Sin embargo, la demandada no ha cumplido con el pago de la merced conductiva por más de dos meses y quince días, resultando en un incumplimiento y, por consiguiente, en una resolución del contrato.

4.- A causa de ello, hace uso de la cláusula resolutoria expresa contemplado en la cláusula décimo novena.

5.- La pretensión demandada se encuentra contemplada en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

6.- Se ha comunicado al demandado por carta notarial de fecha 30 de junio del año 2016, haciendo valer la cláusula resolutoria.

ADMISORIO:

Por resolución número 3, de fecha 24 de marzo del año 2017, a fojas 68, se admite la demanda, teniendo por ofrecidos los medios probatorios; tramitándola en la vía del proceso sumarísimo, corriendo traslado de la demanda al demandado para que la conteste en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de declaración de rebeldía.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:



Con escrito de fecha 19 de abril del año 2017, de fojas 163 a 172, subsanado con fecha 9 de junio del año 2017, de fojas 191 y siguiente, el demandado CENTRO DE [REDACTED] S.A.C. por intermedio de apoderada [REDACTED], contesta la demanda, negándola y contradiciéndola en los siguientes extremos:

1.- Señala que la demandante no es propietaria, sino copropietaria, y que para tomar decisiones sobre disposición y arrendamientos sobre bienes en copropiedad, es necesaria la unanimidad de votos de ambos copropietario, en relación al bien inmueble inscrito en la partida número 48164013 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en aplicación del artículo 971 del Código Civil, lo que no se ha dado en el presente caso.

2.- Existencia de un usufructo vitalicio: El bien inmueble arrendado cuenta a la fecha con un usufructo vitalicio a favor de la señora [REDACTED], madre de la demandante, desde el año 1999, conforme se la ha puesto en conocimiento por la usufructuaria con comunicación de fecha 15 de abril del año 2016, por lo que todos los frutos obtenidos del bien le corresponden de pleno derecho, requiriéndoles cesar en el pago de los arriendos, lo que puso en conocimiento de la demandante.

La demandante ha presentado un contrato de arrendamiento con su sola firma, anexo 1-C de la demanda, siendo que a la fecha en que fue suscrito el contrato, la demandante era gerente general de la empresa demandada, conforme se aprecia de la partida registral de la empresa demandada (anexo 1-F de la demanda), luego fue destituida como gerente y directora.

Se buscó por un tema operativo pagar a la demandante la renta, siempre que la demandante entregara dichos montos a la usufructuaria, quien con comunicación de fecha 15 de abril del año 2016, anexo 1-F, le pidió la restitución del producto del arrendamiento, a quien se debe entregar los montos dinerarios del arrendamiento.

AUDIENCIA ÚNICA:

Conforme al tenor de la audiencia única de fecha 15 de julio del año 2017, de fojas 213 a 217, corregida con resolución número 11, de fecha 22 de septiembre del año 2017, a fojas 230, se lleva a cabo la audiencia única, con la presencia de ambas partes, se desarrolló con la expedición de la resolución número 11, en la que se declaró infundadas las excepciones de litispendencia, de falta de legitimidad para obrar del demandante y de representación insuficiente del demandante; procediéndose a la declaración de saneamiento procesal y, en consecuencia, la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes; a continuación, se procedió a la fijación de los puntos controvertidos; y, en la etapa probatoria, se procedió a la calificación de los medios probatorios.

CONSIDERANDO.-

CONSIDERACIONES GENERALES.-

PRIMERO: Que, para ejercitar una acción judicial, es necesario tener legítimo interés, económico o moral; el interés moral autoriza la acción solamente cuando se refiere directamente al agente o a su familia, salvo disposición expresa de la ley, conforme a lo dispuesto en el Artículo VI del Título Preliminar el Código Civil.



SEGUNDO: Que, el Juez deberá atender a que, la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos procesales y sustanciales de las partes, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.

TERCERO: Que, es un principio elemental de lógica jurídica, el que las partes deben acreditar los hechos que exponen o contradicen, salvo aquéllos expresamente aceptados por la contraparte, o aquellos que no han sido negados, observados o contradichos, y en atención además a las presunciones legales, siendo que todos los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, y producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos, los que serán apreciados razonadamente y en forma conjunta por el Juzgador y que le servirán de fundamento al momento de expedir su resolución final, conforme lo disponen además los artículos 188° y siguientes del Código Procesal Civil.

ASPECTOS PROCESALES.-

CUARTO: Que, en la parte pertinente de la audiencia única de fecha quince de julio del año dos mil diecisiete, a fojas doscientos dieciocho, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Determinar si la demandada ha incurrido en la causal de desalojo por falta de pago, al no haber cumplido con el pago de la merced conductiva ascendente a la suma de veinte mil y 00/100 soles mensuales, por más de dos meses y quince días; de ser ello así, si corresponde ordenar la desocupación y restitución del bien inmueble sito en avenida Petit Thouars número un mil quinientos, en el distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, al demandante.
- 2) El pago de las costas y costos del proceso.

NORMATIVIDAD Y CONCEPTOS BÁSICOS:

QUINTO: Conforme al tenor del inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil, se establece que “El contrato de arrendamiento puede resolverse: //...// 1.- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días.”

ANÁLISIS DE LA CONTROVERSIA JURÍDICA:

SÉPTIMO: Que se aprecia conforme al tenor de la copia literal de la partida número cuatro ocho uno seis cuatro cero uno tres del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX sede Lima de la SUNAR, correspondiente al bien inmueble sito en avenida Petit Thouars número un cinco cero cero esquina con calle Manuel Segura número dos ocho seis, en el distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, que obra en autos y en copia certificada de fojas ciento veinticinco a ciento treinta, de cinco pisos, que en el asiento D guión uno que los propietarios [REDACTED] y [REDACTED], mediante escritura pública de fecha quince de abril del año mil novecientos noventa y nueve, ante notario



público de Lima Gonzalo Ortiz de Zevallos constituyeron un usufructo sobre el bien inmueble a favor [REDACTED], de manera vitalicia.

OCTAVO: Posteriormente, conforme al tenor del contrato denominado Renovación de Contrato de Arrendamiento, de fecha primero de enero del año dos mil quince, que obra en autos de fojas diez y siguiente, los copropietarios en sus calidades de arrendadores nuevamente entregaron temporalmente el bien inmueble en arriendo a la empresa Centro de [REDACTED] S.A.C., durante tres años, desde el primero de enero del año dos mil quince hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil diecisiete, por una merced conductiva ascendente a la suma de veinte mil soles mensuales, contrato cuya validez no ha cuestionado el demandado.

NOVENO: Sin embargo, la demandante ha solicitado que debido a la falta de pago de la merced conductiva por más de dos meses y quince día, por lo que conforme al tenor de la carta notarial de fecha treinta de junio y remitida el primero de julio del año dos mil dieciséis, en la misma fecha, que obra en autos de fojas trece y vuelta, comunicó a la demandada que el contrato celebrado se ha resuelto por falta de pago, frente al cual la parte demandada respondió mediante otra carta notarial de fecha tres de junio del año dos mil dieciséis, de fojas quince y siguiente, señalando que conforme a una carta notarial de fecha anterior (el día doce de mayo del año dos mil dieciséis), que a partir del mes de abril del año dos mil dieciséis, dejaría de pagar a la arrendadora la merced conductiva pactada, sino a la usufructuaria del bien inmueble, quien detenta dicha condición desde fecha anterior de la celebración de la renovación del contrato de arrendamiento (es decir por más de dos meses y quince días), es decir, desde abril a octubre del año dos mil dieciséis, haciendo un total de siete meses de merced conductiva.

DÉCIMO: Por otro lado, la demandada alega que la demandante era gerente de la empresa demandada al momento de la celebración del contrato.

UNDÉCIMO: Conforme se aprecia de autos se ha pactado un contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante como arrendadora y como arrendataria, en representación de la empresa demandada, conforme se aprecia del tenor del exordio del contrato, que obra en autos de fojas diez.

DUODÉCIMO: Se aprecia que si bien es verdad que se ha celebrado un contrato de arrendamiento por una persona que no podía usufructuar las rentas que generaba un bien inmueble de su propiedad sujeta al usufructo, dichos ingresos no pueden ser entregados a la usufructuaria, al no haber participado en el contrato, debiendo en todo caso, la misma formular el reclamo para la restitución de los montos percibidos a la parte arrendadora o, en su defecto, el arrendatario debería consignar los montos devengados a través de un proceso no contencioso de ofrecimiento de pago y consignación con emplazamiento tanto a la arrendadora como a la usufructuaria, ya que no puede por propio voluntad hacer entrega de la renta a pagar a la misma, al no haber celebrado contrato alguno.



Por otro lado, la usufructuaria no ha confirmado el contrato en mención, ni se ha sustituido en la posición contractual del arrendador, a través de los mecanismos preestablecidos.

DÉCIMO TERCERO: En consecuencia, conforme al propio dicho del demandado, no se ha cumplido con el pago de la merced conductiva, durante más de dos meses y quince días (abril a octubre del año dos mil dieciséis), por lo que en aplicación del inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil, lo que debe desocupar y restituir el bien inmueble a la arrendadora, quien a su vez se encuentra obligada a restituirlo a la usufructuaria, dejando a salvo el derecho de la usufructuaria para recuperar la posesión del bien inmueble para seguir usufructuándolo.

En resumen, hay un sujeto con derecho sobre la posesión del bien inmueble como es el caso de la arrendadora; en segundo lugar una persona que lo ocupa en mérito a un contrato de arrendamiento; tercero, que a causa de la resolución del contrato, la arrendataria se encuentra en la obligación de la desocupación y restitución del bien inmueble; cuarto, que al momento de la interposición de la demanda, la demandada se encontraba obligada a la desocupación y restitución del bien inmueble materia de litigio; en consecuencia, debe la parte demandada cumplir con desocupar y restituir el bien inmueble materia de litigio.

COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO:

DÉCIMO CUARTO: Que, habiendo sido declarada fundada la demanda, a favor de la demandante, siendo la parte vencida la parte demandada, en aplicación del primer párrafo del artículo 412 del Código Procesal Civil, se ordena que dicha parte cumpla con el pago de las costas y costos del proceso a la demandante.

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 200° del Código Procesal Civil, administrando justicia a nombre de la Nación,

FALLO:

Declarando **FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** interpuesta de fojas cuarenta y siete a cincuenta y seis, por [REDACTED].

En consecuencia, **ORDENO:**

- 1) Que la demandada **CENTRO DE [REDACTED] S.A.C.** cumplan con desocupar y restituir el bien inmueble sito en avenida Petit Thouars número un cinco cero cero, en el distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, por falta de pago de la renta, una vez consentido o ejecutoriada la presente resolución.
- 2) **EL PAGO DE LAS COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO** por la parte demandada.

Notificándose a las partes.