



JUEZ DE PAZ LETRADO

1. Antecedentes

Con fecha 12 de junio de 2023 Enrique Pazos interpone demanda de desalojo por vencimiento de contrato, la misma que dirige contra Roberto Rojas, a fin que desocupe el inmueble de su propiedad ubicado en Avenida Juan de la Puente Urbanización San Augusto, Distrito de San Juan.

De acuerdo con los hechos, se señala que Roberto Rojas era un antiguo amigo de la familia de Enrique Pazos, y en el año 2020 por motivo de la pandemia lo desalojaron de su alquiler, vivía en una pequeña habitación en el distrito del centro de la ciudad de San Juan, Roberto se dedicaba a la venta de joyas, pero por la crisis de la enfermedad, perdió clientes y los pequeños negocios donde vendía su mercadería cerraron, al no poder pagar la mensualidad de su arriendo, el dueño lo bota.

En ese momento, Enrique recuerda que su amiga Sofia Rojas, vivía en el domicilio de sus padres y que su casa era bastante grande, tenía varias habitaciones, por lo que se anima a preguntarle sobre la posibilidad de que él viva por un tiempo en una habitación sin pagarle. Cuando Sofia responde el mensaje de Enrique, le cuenta que ella ya no vive con sus padres, que la casa de ellos ahora está ocupada por sus hermanos y la familia de sus hermanos, pero le indica que su hermano Roberto Rojas, alquila locales, por ello, lo comunica con Roberto.

Al escucharlo, Roberto le indica a Enrique que puede quedarse en el inmueble que es de propiedad de su esposa ubicado en Avenida Juan de la Puente Urbanización San Augusto, Distrito de San Juan N.º 666; que luego de escuchada su situación le comenta que puede permanecer durante tres meses sin pagarle, pero luego de estos tres meses le tendría que pagar no solo el alquiler mensual equivalente a S/950 soles sino también un monto de 1000 soles por el tiempo que le otorga, escuchando estas condiciones Enrique Pazos acepta firmando el contrato de arrendamiento de bien inmueble por el plazo de un año.

Pasados cuatro meses de haber permanecido Enrique en el inmueble de Roberto, este le efectúa los cobros por el inmueble, pero Roberto le indica que no ha conseguido trabajo hasta este momento y que por dicha razón no puede pagarle, le indica que le espere unos meses más, a lo cual Roberto responde que le dará un mes más para que se ponga al día en sus pagos.

Luego del quince, Roberto decide hablar con Sofia, quien recomendó a Enrique para que habite en el inmueble, para contarle de la situación, Sofia en todo momento se muestra fastidiada con Roberto, porque le indica que ya no es responsabilidad suya la situación, Roberto se molesta por su reacción y falta de empatía y le llama la atención, en ese momento llega el esposo de Sofia, Cristhian Molina y le reclama a Roberto su accionar, este lo empuja y Cristhian lo golpea en la cara, al intervenir Sofia, dejan la pelea, y Roberto sale insultandolos a ambos.

Furioso Roberto acude al inmueble para desalojar a Enrique, y para su sorpresa Enrique trabajaba en el inmueble junto a otras personas haciendo joyas para venderlas. Roberto le indica que no puede destinar el inmueble a ser un local de trabajo, porque está diseñado para ser una habitación, Enrique le dice que era la única manera de generarse ingresos, puesto que no podría alquilar un local en el que laborar, además le dice a Roberto que le había otorgado un mes para que pueda pagarle, pero recién estaban en el día 15, por lo que, no



podría efectuarle el pago. Roberto acude ante el juzgado de paz letrado para interponer su demanda y Enrique desocupe el predio y además por lesiones contra su cuñado Cristhian Molina.

2. Demanda y contestación

En su demanda, Roberto Rojas refiere que celebró un contrato de arrendamiento con fecha 02 de abril del año 2020 del local de su propiedad para fines de vivienda habitación, ubicado en la Avenida Juan de la Puente Urbanización San Augusto, Distrito de San Juan, que el plazo del contrato fue de un año hasta el 3 de abril de 2021, pero que han pasado más de cinco meses y el demandado no le ha pagado ningún alquiler, tampoco ha desocupado el bien inmueble e inclusive lo ha destinado a fines comerciales, lo cual no estaba estipulado en el contrato de alquiler, y que el demandado debía desocupar y entregar el bien sin notificación alguna.

Asimismo, Roberto refirió que en innumerables ocasiones solicitó al demandado la desocupación del inmueble, invitándole a una conciliación extrajudicial, sin embargo el demandado no acudió, concluye que el demandado no quiere desocupar el inmueble y tampoco cumple con pagar los arriendos pactados.

Roberto también precisó que por motivo de su incumplimiento ha tenido fuertes discusiones con los miembros de su familia y que ello ocasionó que se peleara con su cuñado, esposo de su hermana Sofía Rojas, y que este le golpeó en la cara causándole una lesión, pero que a la fecha no quiere denunciarlo, puesto que ha sido un conflicto interno de la familia que no quiere que trascienda.

Por su parte, se notificó la demanda al señor Enrique Pazos, citando a audiencia única, pero no contestó, por lo que se le declaró rebelde, por no contestar la demanda en la forma prevista por ley a pesar que se encontraba debidamente notificado, considerando negativamente su conducta, por tratarse de una resistencia plena a la jurisdicción puesto que el emplazado no satisface ninguna de las dos cargas que le impone el órgano jurisdiccional ni la citación ni el emplazamiento, desacatando el requerimiento legal.

3. Decisión del Juzgado

El Juzgado de Paz Letrado consideró que de conformidad con lo establecido por el artículo 188° del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez y convencerlo, es un fundamento de la valoración racional, el convencimiento judicial.

En cuando a los puntos controvertidos y en aras de fundamentar su decisión, la normatividad que concuerda con el artículo 191° del mismo texto legal señala que todos los medios de prueba así como sus sucedáneos aunque no estén tipificados en dicho cuerpo normativo, son idóneos para lograr la finalidad prevista en el artículo 188° del Código Procesal Civil. Adicional a ello, en virtud de lo dispuesto en el artículo 196° del Código Procesal Civil, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos, salvo disposición legal diferente; en tanto, que en el artículo 197° del mismo cuerpo legal señala que todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión.



Que en el caso concreto, la pretensión demandada es la restitución del inmueble ubicado en la Avenida Juan de la Puente Urbanización San Augusto, Distrito de San Juan N.º 666, por lo que el punto controvertido de acuerdo a los términos de la audiencia única, consiste en determinar si el contrato celebrado entre las partes ha vencido y producto de ello, el demandado tendría que desalojar el inmueble materia de litis.

Ahora bien, el juzgado considera que de acuerdo con el artículo 1351º del Código Civil señala que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídico patrimonial; resultando obligatorio en cuanto se haya expresado en ellos en virtud de lo dispuesto en el artículo 1361º del mismo cuerpo legal. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

Refiere que el artículo 586º del Código Procesal Civil, señala que pueden demandar, el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados el arrendatario el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien el es exigible la restitución.

El artículo 1666º del Código Civil, señala que por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida. Con el mérito del contrato de arrendamiento presentado por el demandante se acredita no solo la legitimidad para obrar del demandante sino la relación contractual existente entre el mismo con el demandado, instrumento del cual se aprecia que ambos convienen el arrendamiento del inmueble para fines de vivienda-habitación.

Se observa en la cláusula tercera del citado contrato que las partes pactaron que el plazo del contrato sería de un año, además que el artículo 1700º del Código Civil: señala que: "Que, vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado. No se entienda que hay renovación tacita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución la cual puede pedir en cualquier momento; asimismo el artículo 1703º de la norma antes citada señala: "Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante". Ello no ha sucedido en el presente caso, pues aun no ha vencido el año de arrendamiento, sino que estando en el quinto mes de arrendamiento no ha cumplido con el pago del alquiler.

En ese entender, bajo dicho contexto, se observa que el demandante no adjuntó ninguna carta notarial que debió haber dirigido al demandado comunicando que habiendo vencido el pago de las mensualidades, tampoco obra ninguna solicitud y acta de conciliación, con el que se acreditaría que el actor ha requerido al demandado la devolución del inmueble por vencimiento del plazo de arrendamiento, por lo que no puede debe ampararse la demanda.

La defensa del demandante Roberto Rojas apela esta decisión indicando falta de motivación y errónea valoración de los medios de prueba además de ausencia de aplicación de la ley (artículo 461 del Código Procesal Civil) presunción legal relativa de los hechos.