



CASO PARA JUEZ DE PAZ LETRADO (CIVIL)

I. DESCRIPCION DE LOS HECHOS

1. Andrea Espino Valer, propietaria del inmueble ubicado en Avenida Loreto N° 100 del Distrito del Cercado de Lima, con un área de 42.00m², celebra contrato de arrendamiento sobre el inmueble, con Amalia Juárez Ayu, con fecha 1 de enero de 2021, por el plazo de dos años, con renta mensual de S/. 2,000. El contrato vence el 1 de enero de 2023.

El uso del inmueble arrendado por Amalia Juárez Ayu, es para servicios médicos.

2. Amalia Juárez Ayu, el primer año cumple con pagar la renta puntualmente. Sin embargo, el primer mes del segundo año le solicita a Andrea Espino Valer, una reducción de la renta a la suma de S/ 1,800, lo cual no es aceptado por la arrendataria Andrea Espino Valer.
3. El 15 de julio de 2022, el inmueble se vende a favor de Andrés Jiménez, quien celebra una modificación de contrato con la arrendataria Amalia Juárez Ayu, en cuanto al titular del arrendamiento.
4. Cumplido el plazo del contrato de arrendamiento, el arrendador, solicita a la arrendataria la entrega del inmueble. Sin embargo, ella considera que el contrato se modificó a dos años adicionales con la firma del nuevo contrato desde el 15 de julio de 2022.

II. FORMULACION DE LA PRETENSION

Andrés Jiménez, interpone demanda de desalojo por vencimiento de contrato, a efectos de que Amalia Juárez Ayu, cumpla con desocupar y hacer entrega del inmueble de su propiedad ubicado en Avenida Loreto N° 100 del Distrito del Cercado de Lima.

III. CONTESTACION DE LA DEMANDA

La parte demandada formula contradicción fundándola en la ampliación del contrato de arrendamiento a dos años adicionales con la firma del nuevo contrato desde el 15 de julio de 2022.

Adicionalmente interponen

IV. PRINCIPALES ACTOS PROCESALES

1. El Juez declaró admitida la demanda, determinando como punto controvertido, si la demandada Amalia Juárez Ayu, ha incurrido en la causal de vencimiento de contrato, respecto al inmueble ubicado en Avenida Loreto N° 100 del Distrito del Cercado de Lima, el que consta de 42.00m²; y determinar si la demandada se encuentra obligada o no a restituir el inmueble materia de Litis al existir obligación contractual.



Se expresa que se debe establecer si conforme lo dispone el artículo 1699° del Código Civil: "El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas".

2. El juez determina que el contrato es de dos años forzosos. Ya que las partes acordaron que al vencimiento del contrato la arrendataria debía entregar el inmueble desocupado.

Por lo que las partes plasmaron sus obligaciones y derechos, debiendo efectuarse dentro de los alcances de lo dispuesto en los artículos 1361, 1362 Del Código Civil, ya que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

3. En relación a la permanencia en el bien de la arrendataria, el juez de paz considera debe determinar si la permanencia en el bien torna o convierte al contrato determinado en uno indeterminado, toda vez que el artículo 1700 del Código Civil es claro al señalar que una vez vencido el contrato y si el arrendatario permanece en el uso del bien, no se entiende que hay renovación tácita sino la continuación del arrendamiento; es decir, el contrato de arrendamiento no fenece, solo se convierte en uno de duración indeterminada, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador ponga fin a dicho contrato dando aviso judicial o extrajudicial al arrendatario.

Por lo que se concluye que, al vencimiento del contrato privado de arrendamiento, éste no se convirtió en uno de duración indeterminada, sino que sus efectos se prolongan sólo hasta el momento en que el arrendador solicite la devolución del bien.

4. Por ello, el juez establece que el arrendador puede pedir el bien en cualquier momento, esto es, que luego de haber vencido el plazo de un contrato de arrendamiento de duración determinada, la permanencia posterior por parte de la arrendataria implica la continuación de dicho acto bajo los mismos alcances o estipulaciones de la relación contractual, más no el surgimiento de una nueva relación, ello hasta la solicitud de devolución por parte del arrendador. Asimismo, en el arrendamiento de duración determinada, la conclusión del contrato es resultado del vencimiento del plazo establecido expresamente, esto es, el mismo se produce ipso facto por el solo transcurso del tiempo, por así estipularlo el artículo 1699° del Código Civil, sin que sea necesario que se curse aviso previo para darlo por concluido. Ello se explica en virtud a los principios de obligatoriedad de los contratos y buena fe en su celebración y, en tal sentido, lo pactado en ellos responde a la voluntad común de las partes, por lo que aquellas se encuentran obligadas a cumplirlos.
5. Estando a que se ha acreditado como real el hecho que le sirve de presupuesto para demandar el desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento por haber dado vencimiento el plazo fijado por las partes, el Juez de paz falla declarar fundada la demanda y ordena a la demandada y a todos los que se encuentren ocupando dicho bien, así no hayan sido emplazados, devolver al demandante el inmueble, totalmente desocupado, bajo advertencia de ordenar el lanzamiento a pedido de parte conforme lo señala el artículo 592° del Código Procesal Civil.



6. La demandante apela la sentencia, entre otros argumentos, porque la recurrida omite pronunciarse sobre el pedido de excepción de incompetencia funcional y/o grado solicitado verbalmente en el acto de la audiencia; básicamente sobre que el Juez competente es el juez especializado en lo civil, porque el proceso de desalojo por precario no es competente el Juez de paz letrado; agregando que el A quo, declara infundada la excepción de incompetencia territorial planteada en la contradicción en base a que el demandante tiene la facultad de elegir la competencia territorial; sin embargo, la recurrida solo toma en cuenta la prorrogabilidad de la competencia por razón de territorio, mas no de la competencia funcional que tiene la característica de improrrogable que al ser una norma imperativa, es deber del juez declarar de oficio la incompetencia puesto que conforme al IV Pleno Casatorio Civil de Lima, al haberse cursado carta notarial dando por concluido el arrendamiento, el título ha fenecido.
7. Adicionalmente, establece que, por el hecho de haberse cursado comunicación dando por concluido el contrato de arrendamiento, debe entenderse que la única vía que se tendría es la demanda por ocupación precaria, conforme al mencionado Pleno Casatorio Civil, ya que el demandante cursó cartas dando por concluido el contrato de arrendamiento, teniendo como efecto jurídico el fenecimiento del título.

Con mayor razón si quien demanda no ha sido parte de la relación contractual primigenia, es decir, tanto cuando el título fenece y en la enajenación de un bien arrendado cuyo contrato no estuviera inscrito, la Corte Suprema se ha pronunciado que en ambas situaciones el demandado tiene la calidad de precario; también señala que sorprendentemente el A quo se contradice en el octavo considerando, al señalar que corresponde la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, en la que el contrato se ha tornado en uno indeterminado, por ende es de aplicación las disposiciones al respecto, así en el IV Pleno Casatorio Civil, que el límite de los contratos de duración indeterminada está claramente expresado y será cuando el arrendador ponga fin al contrato mediante aviso el contrato habrá fenecido, por tanto el arrendatario pasará a ser poseedor precario; por ello, existe incongruencia en el material activo afectando la debida motivación, además de agravar normas imperativas.

8. El abogado de la parte demandante, adicionalmente a la apelación, está consultando si contra la resolución de la segunda instancia, procede deducir una nulidad, ya que el artículo 378° del Código adjetivo, señala que contra las sentencias de segunda instancia sólo proceden el pedido de aclaración o corrección y el recurso de casación. Teme que la segunda instancia confirme la resolución de primera instancia.