



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
CIVIL N° 02339-2018**

**PRESENTADO POR
FIORELLA AVILA MONTENEGRO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**LIMA – PERÚ
2022**

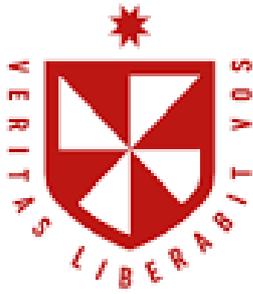


CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el
Título de Abogada**

Informe Jurídico sobre Expediente N° 02339-2018

Materia : DESALOJO

Entidad : 6° JUZGADO CIVIL DE
AREQUIPA

Bachiller : FIORELLA AVILA
MONTENEGRO

Código : 2015207241

LIMA – PERÚ

2022

El presente trabajo de suficiencia profesional, expone el expediente judicial de desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, promovido por los cónyuges SFTE Y STVDT, contra don AOPC, teniendo como pretensión principal que el demandado desocupe y entregue la posesión del bien inmueble de su propiedad ubicada en la calle xxx N° xxx, interior primer piso del distrito de Cercado, provincia y departamento de Arequipa. Como pretensión objetiva originaria accesoria solicitan el pago de la merced conductiva adeudada ascendente a la suma de S/.11,900.00, reservándose el derecho de actualizar el pago hasta el día en que se produzca la devolución del bien. La sentencia de primera instancia emitida por el Sexto Juzgado Civil de Arequipa resuelve declarando fundada en parte la demanda de desalojo por ocupante precario e infundada en el extremo de la pretensión accesoria de pago de la merced conductiva, dejando a salvo el derecho para hacerlo valer en la vía correspondiente. La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa mediante Sentencia de Vista N° 985-2019, dispone revocar la sentencia que declaró fundada en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria, y reformándola declara fundada en parte la demanda de desalojo por resolución de contrato por la causal de falta de pago y confirma la sentencia que declaró fundada en parte la demanda interpuesta por SFTE Y STVDT contra AOPC y el litisconsorte necesario pasivo GCPT, sobre desalojo por resolución de contrato por la causal de falta de pago. Asimismo, revocaron en el extremo que declara improcedente la pretensión accesoria sobre el pago de la merced conductiva y reformándola declararon fundada la pretensión accesoria sobre el pago de la merced conductiva, debiendo de calcularse su monto en la etapa de ejecución de sentencia. El litisconsorte necesario pasivo GCPT interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, a efecto de que se declare la nulidad de la sentencia de segunda y primera instancia, se emita una nueva revocando estas, por las causales de infracción normativa del principio de congruencia y principio de legalidad procesal; infracción normativa en cuanto a la fijación de puntos controvertidos. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de Arequipa, declara improcedente el recurso de casación, contra la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Civil de la CSJ de Arequipa, disponiendo la publicación de la resolución en el Diario Oficial El Peruano.

NOMBRE DEL TRABAJO

AVILA MONTENEGRO.docx

RECUENTO DE PALABRAS

7797 Words

RECUENTO DE CARACTERES

39435 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

33 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

73.1KB

FECHA DE ENTREGA

Feb 24, 2023 3:46 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Feb 24, 2023 3:47 PM GMT-5**● 24% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 22% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 17% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Augusto Espinoza Bonifaz - Instituto de Investigación

INDICE

1. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	4
1.1 SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	4
1.2 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.....	7
2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	9
3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS.....	12
4. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.....	20
4.1 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.....	20
4.2 SENTENCIA EMITIDA POR LA PRIMERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA.....	24
4.2.1 SENTENCIA DE VISTA.....	26
4.3 SENTENCIA DE CASACIÓN.....	27
4.3.1 POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA SENTENCIA CASATORIA.....	29
5. CONCLUSIONES.....	30
6. BIBLIOGRAFÍA.....	32
7. ANEXOS.....	33

I. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO

1.1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Con fecha 17 de mayo del 2018, los señores SFTE y STVDT, interponen demanda de DESALOJO “express” por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de renta, acción que interponen contra el señor AOPC, solicitando que se disponga que el demandado desocupe y entregue la posesión del inmueble. Como pretensión objetiva originaria accesoria solicitan el pago de la merced conductiva adeudada ascendente a S/. 11,900 soles, reservándose el derecho de actualizar dicho pago.

A. HECHOS EXPUESTOS POR LOS DEMANDANTES SFTE Y STVDT

1. Que, mediante contrato de arrendamiento de fecha 26 de enero del 2018, los demandantes arriendan al demandado el inmueble de su propiedad ubicado en Calle xxx N° xxx, interior-primer piso, del distrito de Cercado, de la provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N° xxxxx, Zona Registral XII Sede Arequipa, siendo el monto de la renta S/. 3,400 soles mensuales, la cual debía ser pagada los días 26 de cada mes.
2. Que, el contrato de arrendamiento se encuentra a la fecha resuelto mediante carta notarial de fecha 11 de abril del 2018, cursada al demandado por falta de pago de la renta por dos meses y quince días, encontrándose actualmente el bien en posesión del demandado, donde viene ejerciendo exclusivamente actividades comerciales.

3. Que, desde el día 26 de enero del 2018, después de la firma del contrato, el demandado incumplió con el pago de la renta mensual pactada, habiendo dejado de pagar por dos meses y quince días consecutivos. El contrato contiene una cláusula de allanamiento voluntario por las causales de vencimiento de contrato de arrendamiento o por incumplimiento del pago de la renta de dos meses y quince días, de acuerdo con lo establecido en el art. 330 y siguientes del Código Procesal Civil; razón por la cual se habría configurado la causal de resolución de contrato por falta de pago de la renta.
4. Que, habiendo sido el demandado invitado a conciliar en dos oportunidades, no ha cumplido con asistir a ninguna de ellas, por lo que, solicitan se haga valer la presunción de que todo lo dicho en la solicitud es verdad, se cobre la multa y se haga efectivo que no pueda reconvenir, todo con arreglo al Decreto Legislativo 1070 – Ley de Conciliación y su Reglamento. Fundamenta su demanda en los art. 1697º del Código Civil, inciso 1); art. 585º y 586º del Código Procesal Civil; art. 5º de la Ley 30201, Cláusula de Allanamiento voluntario de desalojo a futuro.
5. Adjunta como medios probatorios la copia legalizada del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en Calle xxx N° xxx, interior – primer piso, del distrito de Cercado, de la provincia y departamento de Arequipa, de fecha 26 de enero del 2018; partida registral N° xxxxx del inmueble materia de desalojo; carta notarial de fecha 11 de abril del 2018; certificado de la Ficha RENIEC del demandado; recibos de pago de los impuestos por alquiler de los meses de enero, febrero, marzo y abril del 2018 con los voucher de pago a la SUNAT.

B. APERSONAMIENTO DEL LITISCONSORTE NECESARIO PASIVO

GCPT

Con fecha 18 de junio del 2018, se apersona al proceso el señor GCPT, señalando domicilio real y procesal, así como casilla electrónica. Seguidamente deduce excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, en base a los siguientes fundamentos de hecho: que, el demandante ha aportado cuatro recibos de pago de impuestos de la SUNAT, con lo que prueba objetivamente que se ha pagado en su tiempo el alquiler. El recurrente ha observado personal y conjuntamente, con una de sus trabajadoras, que los demandantes han recibido dinero todos los meses, con lo que es falso que no se le haya pagado por más de dos meses y medio, pues conforme a los medios probatorios ofrecidos en la demanda, se ha pagado los meses de enero, febrero, marzo y abril. Seguidamente contesta la demanda solicitando sea declarada improcedente y alternativamente infundada, indicando como fundamentos de hecho de la contestación: Que, conforme al medio probatorio que se adjunta de la conciliación, se aprecia que el recurrente suscribió un acuerdo con el señor AOPC, en la que le subarrendaba el bien inmueble materia del presente proceso, lo que la parte demandante tuvo y tiene conocimiento; tal es así, que pagaron la renta hasta el mes de abril. Que, se considera como nuevo inquilino, de acuerdo a lo conversado de manera personal con los demandantes, siendo que el recurrente entregaba personalmente al señor AOPC los arriendos. Que, el recurrente les envió una carta notarial a los demandantes haciéndoles

conocer que era el nuevo poseedor del bien materia de litis, donde hasta ahora no ha tenido respuesta. Que, si el contrato está resuelto, la presente no sería la vía para demandar desalojo, por lo que solicita que el juzgado resuelva el contrato. Adjunta como medios probatorios la copia certificada del Acta de Conciliación 83-2018; contrato privado de alquiler con firmas legalizadas; Carta notarial dirigida a los demandantes, con lo que demuestra que ellos conocían de la posesión que éste detentaba. Ofrece declaración testimonial de FMAC y la declaración de parte de la demandante STVDT.

Mediante Resolución N° 02 de autos, el juez de la causa resuelve incorporar al proceso como litisconsorte necesario pasivo a GCPT, teniéndolo como apersonado y contestada la demanda, por señalado su domicilio procesal y casilla electrónica; resuelve también, tener por propuesta la excepción de falta de legitimidad para obrar de la parte demandante, corriéndose traslado a los demandantes a fin de que la absuelvan conforme a ley.

1.2 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante escrito presentado el 05 de octubre del 2018 el demandado AOPC, se apersona al proceso, luego deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante en razón a lo siguiente:

Que, no se le invitó a conciliar, ya que no fue notificado en su domicilio real, ubicado en la calle xxx N° xxx del cercado de Arequipa, sino en calle xxx N° xxx, dirección que no es la que proporcionó en el contrato de arrendamiento, ya que el inmueble dado en arrendamiento por los demandantes, lo

subarrendó. Aduciendo, además, que la parte accionante no tiene legitimidad ni interés para obrar, ya que no se realizó la conciliación con el recurrente, al no habersele notificado válidamente.

A. HECHOS EXPUESTOS POR EL DEMANDADO AOPC

1. Contesta la demanda solicitando se declare improcedente la misma y alternativamente infundada.
2. Al primer punto de la demanda, considera que es verdad, el segundo y tercer punto manifiesta que es falso; el cuarto punto es su derecho, pero es falso que existan pruebas; del quinto punto es completamente falso, siendo una afirmación antojadiza.
3. Alega como defensa, que no se le notificó de la audiencia de conciliación en el domicilio que él indicó en Calle xxx N° xxx del Cercado de Arequipa, debiéndose valorar esta conducta procesal.
4. Que, paga la renta entregando el dinero en manos del demandante, existiendo testigo presencial del hecho la persona de FMAC.
5. Que, los demandantes tienen pleno conocimiento del subarriendo al señor GCPT, ya que el acta de conciliación fue suscrita con dicha persona con meses de anterioridad, por lo que debería de interponer las acciones contra él, así como la resolución de contrato, conforme a la cláusula sexta del contrato.
6. Que, se verifica que los recibos pagados a la SUNAT presentados por los demandantes acreditan el pago de la merced conductiva, lo que

viene a ser prueba suficiente del cumplimiento de pago de los alquileres. Por lo que el juzgado debe declarar improcedente o infundada la demanda.

7. Ofrece como medios probatorios el acta de conciliación 83-2018, el contrato privado de alquiler de local comercial con firmas legalizadas ofrecido por los demandantes, y la declaración testimonial de FMAC.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

2.1 ¿ERA PROCEDENTE COMO SE INDICA EN EL ESCRITO DE DEMANDA EL LLAMADO DESALOJO EXPRESS POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO?

1) Como se advierte del petitorio en el escrito de demanda y se confirma con lo expuesto en la sumilla, la pretensión principal en el proceso es la del desalojo exprés respecto del local comercial ubicado en la calle xxx N° xxx, primer piso, distrito del Cercado, provincia y departamento de Arequipa.

2) Entre los fundamentos de hecho se hace referencia al contrato de arrendamiento que se celebró el 26 de enero del 2018, sobre dicho inmueble inscrito en la partida xxxxx de la Zona Registral XII Sede Arequipa.

3) En el acápite tercero de los fundamentos de hecho se menciona que en la cláusula novena se ha pactado el allanamiento a la demanda judicial para

desocupar el local comercial materia del contrato, por las causales de vencimiento o incumplimiento de pago de la renta de dos meses y quince días, de conformidad con el Artículo 5 de la Ley 30201 que modifica el Artículo 594º del CPC, y el Artículo 330º y siguientes del mismo cuerpo legal. Se agrega que se ha configurado la causal de resolución del contrato por falta de pago de la renta.

4) En la fundamentación jurídica se hace referencia al mismo artículo de la Ley 30201, cláusula de allanamiento voluntario de desalojo a futuro a través de un llamado proceso de desalojo exprés por falta de pago de merced conductiva

5) En todo caso al consignarse la vía procedimental en la demanda se señala el proceso sumarísimo de conformidad con lo establecido en el inciso 4 del Artículo 546 del Código Procesal Civil.

2.2 ¿ERA VIABLE QUE EN LA DEMANDA SE ACUMULARAN COMO PRETENSIÓN PRINCIPAL EL DESALOJO Y COMO PRETENSIÓN OBJETIVA ORIGINARIA ACCESORIA DEL PAGO DE LA MERCED CONDUCTIVA?

1) Los demandantes han interpuesto una pretensión principal referida al desalojo exprés por resolución de contrato por falta de pago respecto del local arrendado y han acumulado una pretensión objetiva originaria accesoria para el pago de la merced conductiva ascendente a S/.11,900.00, reservándose el derecho de actualizar el monto hasta el día en que se produzca la desocupación del bien.

- 2) En la demanda se han agregado que desde el día 26 de enero del 2018 los demandados han incumplido el pago de las rentas mensuales pactadas por lo que se ha configurado la resolución del contrato.
- 3) Al haberse pactado que la renta mensual asciende a S/3,400.00 mensuales, es que, al 21 de mayo del 2018, fecha presentación de la demanda se ha liquidado el adeudo que se consignan en la demanda.
- 4) En la fundamentación jurídica señalan de manera genérica que la restitución del predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones del subcapítulo 4 relativo al desalojo en el título dedicado a este tipo de proceso.

2.3 ¿CABRÍA, QUE SE CONSIDERE COMO LITIS CONSORTE A UN TERCERO OCUPANTE DEL BIEN QUE, INCLUSO, SI SE APERSONÓ INICIALMENTE AL PROCESO?

- 1) Al notificarse la demanda en el local que era motivo del litigio, se apersonó el señor GCPT quien contestó la demanda y expuso los argumentos del caso, para la defensa de la posición que asumía como poseedor del bien.
- 2) Entre los medios probatorios indicó tener una conciliación para probar que es conductor y arrendador del bien materia de litis y una carta notarial que dirigió a los demandantes para poner en su conocimiento formal este hecho.
- 3) En la resolución N° 2 que tuvo por contestada la demanda se incorporó a dicho señor como litis consorte necesario.

- 4) Debe agregarse que devolvió la cédula de notificación dirigida al demandado AOPC, y el Juzgado dispuso poner esto en conocimiento de los demandantes, para que expresen lo conveniente.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

3.1. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE EL DESALOJO EXPRÉS

1. Cómo se ha señalado, los demandantes interpusieron la demanda de desalojo exprés al aducir que el contrato de arrendamiento que celebraron con el demandado había quedado resuelto por la causal de falta de pago y solicitaron disponer que se desocupe y se les entregue la posesión del inmueble de su propiedad.
2. El 28 de mayo del 2014 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley 30201 mediante la cual se creó el Registro de Deudores Judiciales Morosos.
3. En el Artículo 5 de la Ley modificó el Artículo 594 del Código Procesal Civil, para permitir que en los contratos de arrendamiento de inmuebles con firmas legalizadas ante notario público se incluyera 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, en cuyo caso el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de 6 días acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. Si al vencimiento del plazo no se acreditara algunos de los supuestos mencionados el Juez ordena el

lanzamiento en 15 días hábiles, de conformidad con el Artículo 593º del Código Procesal Civil.

4. El artículo modificado agrega la competencia del Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato y dispone que la deuda del arrendatario que sea judicialmente reconocida del lugar a la inscripción del demandado en el registro que se creaba.
5. La primera disposición complementaria final de dicha Ley establece que, ella comienza su vigencia, a los 45 días hábiles desde su publicación.
6. En el contrato de arrendamiento que celebraron las partes se incorporó este allanamiento en la cláusula novena con los requisitos previstos en la ley. Además, las firmas fueron legalizadas por notario público.
7. Ante esto, es indudable que en la litis se cumplieron los presupuestos previstos en la Ley 30201 que modificó el Artículo 594 del Código Procesal Civil. Así, estamos ante un contrato de arrendamiento de bien inmueble y que el desalojo se funda en la falta de pago de la renta por más de dos meses y 15 días; además, que el contrato ha incluido una cláusula de allanamiento y las firmas han sido legalizadas por notario público de la localidad. El Juez ante el que se ha promovido la demanda es el competente por ser el del lugar donde se ubica el predio.
8. No obstante, al dictarse la resolución N° 1 se admitió la demanda de desalojo en la vía de proceso sumarísimo y se corrió traslado por el plazo de 5 días, al igual que se tuvo por ofrecidos los medios probatorios y los antecedentes los anexos acompañados; e inclusive se dispuso que el notificador en el acto de notificación en el bien materia de desalojo instruya

a los ocupantes sobre su derecho a participar en el proceso y que los efectos de la sentencia son aplicables a todos los que ocupen el predio.

9. Como fluye de esta resolución admisorio no se le dio a la demanda el trámite previsto en el Artículo 594º del CPC, modificado por la Ley N° 30201, es decir, que se deba notificar para que en el plazo de 6 días el demandado acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado y si, no lo hiciera, el Juez ordenará el lanzamiento en 15 días hábiles de conformidad con el Artículo 593º del CPC.
10. En consecuencia, a la demanda no se le dio el trámite que corresponde a esta forma especial de desalojo con la cláusula de allanamiento al sustanciarse la pretensión como una de desalojo a través del proceso sumarísimo que, en general, regula cualquier tipo de desalojo. Es de agregar que los demandantes no cuestionaron esta resolución y la aceptaron pese a que se le daba al desalojo un trámite distinto al que ellos mismos habían solicitado.
11. Se debe señalar que el allanamiento a que se refiere la cláusula prevista en la Ley 30201 es distinto al que prevé del Artículo 331 del CPC, que es una forma especial de conclusión del proceso ya que este último se refiere a la aceptación del demandado a las pretensiones encausadas en la demanda. CASTILLO y CHIPANA (2016), señalan algunas diferencias entre la cláusula de allanamiento de la referida Ley y el allanamiento como forma especial de conclusión del proceso, y entre las más importantes tenemos las siguientes:

1. La Cláusula de allanamiento a Futuro, es un acuerdo de las partes que consta en un contrato de arrendamiento...es una figura que existe y se presentan sin necesidad de un proceso o litigio judicial.
 2. ...el nacimiento y origen de la cláusula de allanamiento a futuro se produce *ex ante* de una litis, pero que su eficacia y sus efectos se producen al interior de ésta (es decir, *ex post*) al surgimiento de la controversia (pp.162).
12. Los mismos autores se encargan de aclarar que si bien la Ley procura disminuir la duración de los procesos, no resulta del todo logrado ya que “existe la posibilidad de que el demandado (arrendatario) pueda contradecir lo señalado por el demandante (arrendador) e, incluso, pueda apelar la sentencia emitida por el Juez, con lo que el proceso durará mucho más tiempo” (Castillo y Chipana, 2016, pp.171).
13. Ante esto, aseveran que “no estamos ante un proceso “expres”, ya que el mismo durará algunos meses (y si hay apelación, mucho más)” (pp. 172).

3.2 POSIBILIDAD DE ACUMULAR EL DESALOJO POR FALTA DE PAGO Y PAGO DE RENTA

- 1 Los demandantes recurrieron a la acumulación objetiva originaria y como pretensión principal demandaron el desalojo del predio arrendado y la pretensión accesoria el pago de la renta adeudada con la reserva de ampliar el monto hasta el día en que se produzca la desocupación del bien.

- 2 El Artículo 585º del CPC, con él se inicia el subcapítulo 4 para el desalojo que se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo establece claramente la decisión del demandante de acumular la pretensión del pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en esa causal y deja a salvo la opción del proceso ejecutivo si es que el demandante no decidiera esta acumulación. En la segunda parte de la norma se exceptúa para el supuesto de la acumulación el requisito previsto en el inciso 3 del Artículo 85º del mismo código, es decir, que las pretensiones se pueden acumular, aunque no sean tramitadas en una misma vía procedimental.
- 3 En el caso, era indudable que el desalojo se fundaba en la causal de falta de pago de dos meses más 15 días que como sustento de la resolución del arrendamiento, establece el inciso 1) del Artículo 1697º del CC. Debía entenderse que, al 21 de mayo del 2018, fecha de interpuesta la demanda se estaba adeudando la renta correspondiente a dicho período y ante tal supuesto los demandantes extendieron su demanda al pago de la renta.
- 4 Aun cuando en la sentencia del Juez especializado se desestimó la pretensión del pago de renta por razones que analizaré al comentarla, este numeral no deja duda en cuanto a la pertinencia de esta acumulación, ya que existe correspondencia entre lo pedido en la demanda y lo regulado en el Artículo 565 del CPC.
- 5 Es necesario, además resaltar el tipo de acumulación en que se centra la demanda. En este sentido, la División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica (Tomo 67), considera que:

Con arreglo a lo previsto en el Artículo 87 -primer párrafo- del Código Procesal Civil, la acumulación objetiva originaria puede ser accesoria cuando habiendo varias pretensiones, al declararse fundada la principal, se amparan también las demás. Como se aprecia, la acumulación objetiva originaria accesoria acontece si se formula una pretensión principal y otra u otras accesorias, vale decir, que guardan dependencia respecto de la primera. Por lo tanto, si se hace lugar a la pretensión principal, ocurrirá lo mismo con las accesorias...” (pp. 209).

- 6 En el caso del expediente, se llena esta previsión porque sólo será posible que se declare fundada la pretensión principal, si no se llega a acreditar el pago de la renta y por consiguiente la inexistencia de la deuda equivalente a los dos meses y 15 días de la renta pactada. Este supuesto justificaría que, a su vez, también quepa que se declare fundada la pretensión accesoria del pago de la renta por el mismo período que dio cabida al desalojo, es decir, que si no se pagó la renta por los dos meses y 15 días quedaría justificado el cobro del mismo adeudo.

3.3 LITIS CONSORCIO NECESARIO PASIVO DE GCPT

1. La demanda fue notificada al local comercial materia del desalojo ubicado en la calle xxx N° xxx, primer piso, Cercado y fue devuelta por el señor GCPT a través de un escrito presentado el 18 de junio del 2018, con el que promovió una excepción y pasó a contestar del fondo de las pretensiones señalando que el 7 de febrero del 2018, celebró una conciliación con el señor AOPC, a la sazón arrendatario con el que los demandantes

celebraron el contrato de arrendamiento y padre de él, para acordar el alquiler del mismo bien inmueble por el plazo de un año. Agregó que la parte demandante tiene conocimiento de este hecho y que él fue el encargado del pago de los recibos hasta el mes de abril del mismo año. Insistió que los propietarios demandantes conocían esta situación y sobre todo que la aceptaron porque él se había encargado directamente de hacer el pago de la renta y envió una carta notarial para comunicarle este hecho.

2. El Juez dictó la resolución N° 2 recaída sobre el escrito de apersonamiento que presentó el tercero y citando el Artículo 93° del Código Procesal Civil, que establece que cuando la decisión a recaer en el proceso afecte de manera uniforme a todos los litis consorte, solo será expedida si todos comparecen o han sido emplazados, resolvió incorporar al proceso como litisconsorte necesario pasivo a GCPT y tuvo por cierto que viene ocupando el predio materia de desalojo sin que tenga la calidad de demandado, porque había la posibilidad de ser afectado con la sentencia y se hacía necesario evitar nulidades procesales.
3. El Artículo 587 del CPC, establece las posibilidades con que se cuenta cuando un tercero ocupa el predio y es ajeno a la relación establecida entre el demandante y la persona a quien este cedió la posesión. El demandante en este caso debe denunciarlo en la demanda y el tercero será notificado y podrá participar en el proceso. Igualmente, lo podrá hacer si se advierte su presencia al notificarse el auto admisorio, se le instruirá de ese derecho y del efecto de la sentencia al notificársele el admisorio.
4. El tercer acápite de ese numeral establece que el tercero puede actuar como litisconsorte voluntario del demandado desde la audiencia única.

5. Sin embargo, con la disposición contenida en la resolución N° 2 surge la duda de si al tercero ocupante del bien se le debe considerar como litis consorte necesario o como litis consorte voluntario. En dicha resolución que se sustenta en el Artículo 93 del CPC, se le tiene por apersonado al tercero como litisconsorte necesario al amparo del Artículo 93 del mismo Código, ya que se estima que la sentencia del proceso de desalojo y del pago de la renta lo afectará de manera uniforme con el demandado, aunque, como lo hemos indicado, el Artículo 587 lo considera como litisconsorte voluntario y facultativo.
6. La división de estudios jurídicos de gaceta jurídica, cita a Andrés de la Oliva y Miguel Ángel Fernández en el sentido que, "...el litis consorcio es *necesario* cuando el Derecho exige al actor que dirija la demanda simultáneamente frente a dos o más personas..." (pp.224). Igualmente, se cita a Véscovi, que se señala que esta condición "...se da no cuando las partes *pueden* (o no) comparecer conjuntamente, sino cuando *deben* hacerlo. Porque la relación jurídica debatida (relación sustancial, pretensión deducida) es de tal naturaleza, que no puede decidirse válidamente sino están presente todos los litis consortes" (pp. 224). De otro lado, la misma DIVISIÓN citando a Arazi, considera que litis consorcio voluntario: "se produce cuando varias personas actúan en conjunto en un proceso ya sea porque así lo decidieron, asumiendo el carácter de actores, o porque fueron demandados en conjunto. Pero esa pluralidad de parte se forma sin perjuicio de que el proceso podría haberse desarrollado con absoluta normalidad con un solo actor o contra un solo demandado..." (pp. 237)

7. Para el caso del expediente es acertado considerarse al tercero como litis consorte voluntario, no solo por la regla nítida que fluye del Artículo 597 del CPC, sino también porque eso se desprende de la realidad que se muestra en el caso. El desalojo ha sido dirigido contra quien celebró el contrato de arrendamiento que es la persona con la que se ha entablado la relación jurídica en virtud del contrato de arrendamiento que ha sido resuelto y que dio origen la cesión de uso del predio cuya restitución es materia de litigio.
8. En el mismo contrato se tiene la cláusula sexta en la que se prohíbe subalquilar el local comercial y, además, el inciso 9 del Artículo 1681 del Código Civil prevé como obligación del arrendatario no subarrendar el bien, total o parcialmente ni ceder el contrato sin asentamiento escrito del arrendador, lo que ratifica la ilegalidad de la posesión que tiene el hijo del arrendatario que dice haber asumido esta condición en razón de una conciliación que no puede surtir efecto contra los propietarios demandantes.
9. Por eso considero rara la calificación otorgada por el juzgado al tercero según los términos de la resolución N° 2.

IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1 POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1. Como se desprende la sentencia acogió la pretensión referida al desalojo por estimarse la existencia del adeudo equivalente a dos meses y 15 días de la renta pactada, pero se desestimó el extremo del pago del arrendamiento dejándose a salvo el derecho de la parte demandante a hacerlo valer en la vía correspondiente.

2. En cuanto al desalojo, se considera que el contrato ha quedado resuelto por la existencia de una cláusula resolutoria expresa fundada en la falta de pago del alquiler por el período señalado. Sin embargo, de una lectura al contrato privado de alquiler del local comercial presentado por la parte demandante no se puede advertir la existencia de una cláusula de este tipo salvo que el juzgado entienda erróneamente como tal a la cláusula de allanamiento pactada en virtud del Artículo 5 de la Ley 30201, que está recogida en la cláusula novena del contrato.
3. En realidad, no se trata de la cláusula resolutoria expresa contemplada en el Artículo 1430 del Código Civil, sino de un acuerdo que tiene un propósito distinto como lo es el hacer viable un proceso de desalojo expeditivo en el que se ha previsto un allanamiento de naturaleza especial que limita la defensa del demandado a acreditar la continuidad de la relación contractual o el pago de la renta que se alegue encontrar adeudada.
4. En todo caso, la resolución del arrendamiento opera por falta de pago de la renta en los términos a que se contrae el inciso 1 del Artículo 1697 del Código Civil, que establece una obligación no cumplida sin que el mecanismo resolutorio dependa de alguna cláusula expresa inexistente en el contrato ya referido.
5. Esta resolución contractual en el arrendamiento, posición en que concluyó esta sentencia, conllevó a que se considerara que ni el arrendatario ni el tercero incorporado como litis consorte tuvieran un título que legitime su posesión sobre el predio con lo que habrían devenido en la condición de precarios. Esto es lo que se extrae de los acápites 6, 7 y 8 del noveno

considerando, cuando se establece que el demandado no ha probado haber pagado la renta, que el tercero incorporado al proceso no ha probado debidamente ser subarrendatario y que la inexistencia de un título legítimo los ha colocado en situación de precarios.

6. Desde esa perspectiva, también se concluye en el décimo primer considerando que en un desalojo por ocupación precaria no corresponde como pretensión accesoria el pago de la renta en virtud de un contrato resuelto. La declaración de improcedencia de este extremo responde a este argumento, a saber, que el precario no puede asumir la obligación de pagar la renta.
7. Esto desde luego, es errado porque no se trata de un desalojo por precario sino de un desalojo por la causal de falta de pago de la renta y también porque el Artículo 585 del CPC permite expresamente que se acumule al desalojo la pretensión de pago de arriendos, cuando precisamente el primero se funda en esa causal, exceptuándose del requisito de ser ambas pretensiones tramitada en la misma vía procedimental, con la opción de proceso ejecutivo, si no se decidiera por la acumulación en dicho términos.
8. Debe señalarse que el pago de la renta constituye una obligación esencial del arrendatario que, en términos de Castillo (2010) “podrá consistir en dinero, signos que representan el dinero o bienes de cualquier otra naturaleza” (pág. 615)
9. Al comentar los términos del inciso uno del Artículo 1697, que establece la causal de resolución del arrendamiento por la falta de pago, Bigio (2021) señala que:

Este inciso constituye una regla a favor del arrendatario cuando le confiere un régimen especial distinto del que el Código Civil dispensa a todo deudor que incumple la prestación que le corresponde ejecutar. En efecto, con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 1428 del Código Civil. El perjudicado puede solicitar la resolución del contrato ante el incumplimiento de cualquier prestación. Tal situación no ocurre en el caso del arrendador si no puede salvo pacto distinto de la resolución del contrato ante la falta de pago de un solo período de renta (pp. 577).

10. De otro lado, Lama (2016), comentando la situación del arrendamiento y el precario según el Cuarto Pleno Casatorio Civil, concluye que el arrendatario puede devenir en precario, aunque esa afirmación se centra en las posturas que se asumieron antes los Artículo 1700 y 1704 del Código Civil, y señala que:

El IV Pleno Casatorio ha puesto en orden la jurisprudencia y se ha ubicado en consonancia con las nuevas reglas civiles en esta materia; ha establecido que el título posesorio de arrendatario puede extinguirse o fenecer y que, por ello, quien fue arrendatario dejará de serlo, si luego de vencido el plazo del contrato el arrendador le solicita la devolución del bien (Lama, 2016, pp. 61).

11. En consecuencia, debo concluir que era factible que a la pretensión del desalojo se acumulara como accesorio la pretensión del pago de arriendo sin que se pudiera considerar, que el arrendatario asume la condición de precario por la falta de pago, con el consecuente impedimento del cobro peticionado, más si es que el Artículo 585 del CPC, abre esta opción.

4.2 POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LA SENTENCIA EMITIDA POR LA PRIMERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

Ambas partes procesales interpusieron recurso de apelación, estableciéndose como cuestión controvertida: a) Si es causal de nulidad el hecho de que la sentencia haya resuelto sobre desalojo por ocupación precaria y no desalojo por falta de pago de la renta, tal como fue peticionada en la demanda; b) si una pretensión principal de desalojo por falta de pago de la renta, procede acumular el pago de la misma hasta que se restituya el bien; c) Si la parte demandada pagó o no la renta alegada en la demanda como impaga por los demandantes, en el extremo del cobro de alquileres que adeudaba el demandado.

El 12 de diciembre del 2019 la Primera Sala Civil confirma la resolución número veinte que resolvió declarar improcedente la excepción de falta de legitimidad para obrar activa y la solicitud de declaración de falta de interés para obrar deducida por los demandados AOPC y GCPT; y los devolvieron.

Con la misma fecha, emiten la Sentencia de Vista N° 985-2019, que dispone REVOCAR la sentencia que declaró fundada en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria, y REFORMÁNDOLA declararon FUNDADA en parte la demanda de desalojo por resolución de contrato por la causal de falta de pago. CONFIRMARON la sentencia que

declaró fundada en parte la demanda interpuesta por SFTE y STVDT contra AOPC y el litisconsorte necesario pasivo GCPT, sobre desalojo por resolución de contrato por la causal de falta de pago; REVOCARON en el extremo que declara improcedente la pretensión accesoria sobre el pago de la merced conductiva y REFORMÁNDOLA DECLARARON FUNDADA la pretensión accesoria sobre el pago de la merced conductiva, debiendo de calcularse su monto en la etapa de ejecución de sentencia.

Se tuvo como fundamento lo siguiente:

1. Que, del análisis del escrito de demanda se aprecia que éste se ha interpuesto como desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por causal de falta de pago, con la finalidad de que el demandado desocupe el bien y entregue la posesión del inmueble en cuestión, solicitando de manera accesoria la merced conductiva impaga. Que, la sentencia se pronuncia aplicando la figura legal de desalojo por ocupación precaria, sin embargo, del considerando noveno, apartados seis y décimo, se verifica que se sustenta en aspectos referidos a la falta de pago, siendo así, al resolverse la causa, se habría aplicado una regulación legal incorrecta, pues se sentencia con base en la figura del desalojo por ocupante precario, cuando los antecedentes fácticos expresados por la demandante y los demandados, se trataría de un supuesto de desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago. Admitiendo así, que existen errores en la motivación de la resolución respecto de la norma material aplicada al caso concreto.

2. Que, se advierte que la parte demandante le remitió la carta notarial por la cual le comunica que se encuentra en mora de dos meses y quince días continuos y da por resuelto el contrato de arrendamiento en virtud a la cláusula novena del citado contrato; el demandado al momento de contestar la demanda, alega que ha pagado la merced conductiva, sin embargo, no adjunta medio probatorio que sustente su alegación, por lo que sus argumentos en dicho extremo devienen en infundados.
3. Que, si bien el juzgado declaró improcedente la pretensión de pago de rentas acumuladas, lo hizo cuando aplicó la pretensión de ocupante precario. Pero, tal como se ha establecido, el caso no obedece a un ocupante precario, sino como un desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por falta de pago, por lo que, el extremo de la pretensión resulta amparable, máxime si el artículo 585 del Código Procesal Civil permite acumular el pago de arriendos, corresponde amparar dicha pretensión acumulada accesoria.

4.2.1 POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LA SENTENCIA DE VISTA

1. La sentencia de vista confirma la del Juez en el extremo del desalojo y la revoca en la pretensión accesoria del pago de la merced conductiva y, reformándola, la declara fundada con el agregado que el cálculo del monto debe efectuarse en la etapa de ejecución de la sentencia.

2. Ratifica el hecho que no se ha probado el pago de la renta, pero corrige el error de la sentencia apelada de haberse desestimado el pago del arriendo como si se tratara de un desalojo por precario.
3. Esta resolución señala acertadamente el hecho que la demanda versa sobre un desalojo por la causal de falta de pago, pero resulta evidente la aplicación del Artículo 585 del CPC, que permite la acumulación al desalojo del pago de arriendos, cualquiera sea el monto ya que, exceptúa el requisito de tener que ser ambas tramitadas ante el mismo Juez. Como se sabe, el desalojo se tramite en el proceso sumarísimo y el pago de una obligación dineraria dependería del monto reclamado, lo que en caso resultaría innecesario en diferenciarlo por el propio mandato legal.
4. En mi concepto esta sentencia corrige el error de la apelada y declara fundadas las dos pretensiones desalojo y pago de arriendos, con lo que me encuentro de acuerdo.

4.3 SENTENCIA DE CASACIÓN EMITIDA POR LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Mediante escrito de fecha 07 de enero del 2020, el litisconsorte necesario pasivo GCPT interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, a efecto de que se declare la nulidad de la sentencia de segunda y primera instancia y se emita una nueva revocando estas, por las causales de infracción normativa del principio de congruencia y principio de legalidad procesal; infracción normativa en cuanto a la fijación de puntos controvertidos.

La Sala Civil de la Corte Suprema lo declaró IMPROCEDENTE y se fundamenta en lo siguiente:

1. Que, el contrato de subarrendamiento suscrito entre GCPT y el demandado AOPC, sobre el local comercial materia de desalojo, no es oponible ni surte efecto legal alguno frente al derecho de los demandantes propietarios del inmueble.
2. Que, el demandado se comprometió a no subarrendar el bien sin la autorización de los demandantes, tal como consta del contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 26 de enero de 2018, caso contrario sería resuelto, el mismo que no ha sido objeto de impugnación ni de tacha.
3. Que, los demandantes no tenían obligación alguna de invitar a conciliar al litisconsorte ya que, en el marco de la relación contractual suscrita entre el demandado y los demandantes, existía cláusula expresa de no subarrendar.
4. Que, no se ha probado que el litisconsorte habría cursado una carta notarial a los demandantes haciéndoles conocer que asumía la conducción del inmueble subarrendado, y aún se hubiese probado, los demandantes no dieron su autorización expresa, por lo que el subarriendo carece de valor legal y eficacia. No acreditándose vulneración al principio de congruencia, ni motivación de las resoluciones que denunciara el recurrente.
5. En cuanto al punto controvertido cuestionado en el extremo de si se justificaba o no resolver el contrato; se tiene que los demandantes solicitan desalojo por causal de resolución de contrato de

arrendamiento por falta de pago, en mérito a la cláusula novena del contrato privado de arrendamiento de local comercial, presupuesto que ha quedado evidencia en la carta notarial de fecha 11 de abril de 2018, cursada a los demandados por haber incumplido con el pago de la merced conductiva por el plazo de dos meses y quince días.

6. Que, al fijar los puntos controvertidos, se ha cumplido en forma suficiente con la precisión de la controversia, respetando el derecho de defensa de las partes y la finalidad de los medios probatorios, más aún si el litisconsorte ha intervenido a lo largo del proceso sin restricciones. Por lo que concluye que el recurso debe ser desestimado al no haberse acreditado las infracciones invocadas.

4.3.1 POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA SENTENCIA CASATORIA

1. Al interponerse la casación que se declaró improcedente se alegaron la infracción normativa a los principios de congruencia y legalidad procesal y la infracción normativa de la fijación de puntos controvertidos.
2. El litis consorte demandando señaló que había enviado una carta a la parte demandante para comunicarle de un nuevo conductor del bien y no hubo pronunciamiento respecto de este documento. Igualmente, no se le invitó a conciliar al litis consorte, había errores de motivación y que la pretensión ha versado sobre el desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago.

3. Sin embargo, la Corte Suprema, concluyó que no consta el envío de la carta aludida, que contractualmente existía la obligación de no subarrendar el bien y que ante ello no había obligación de citar al tercer ocupante a la conciliación extrajudicial.
4. Por estas razones es que se declaró improcedente la casación.

V. CONCLUSIONES

1. El Artículo 594 del CPC, modificado por la Ley 30201, ha normado la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario que se puede incluir en el contrato respectivo bajo los requisitos allí previstos, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución por falta de pago, conforme a lo establecido en el Artículo 1697 del Código Civil. Se señala un trámite expeditivo para el Juez ordene el lanzamiento que procederá si es que el demandado no acredita la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. La parte demandante solicitó el desalojo al amparo de esta norma, pero el juzgado la tramitó bajo las reglas del proceso sumarísimo, a pesar de resultar aplicable este tipo de desalojo y sin que la parte demandante impugnara esta decisión.
2. El Artículo 585 del Código Procesal Civil, permite acumular al desalojo la pretensión del pago del arriendo si es que, se fundamenta en dicha causal y se deja a salvo la opción del demandante de efectuar el cobro en el proceso ejecutivo ya que, conforme al acápite 9 del Artículo 688 del mismo Código, son títulos ejecutivos los documentos impagos de renta por

arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual. En el expediente la parte demandante recurrió a la acumulación objetiva originaria del desalojo como pretensión principal y el pago del alquiler como accesoria, amparándose finalmente ambas, toda vez que el Juez especializado desestimó la segunda.

3. Cuando el predio materia del desalojo sea ocupado por un tercero, el demandante debe señalarlo en la demanda para que sea notificado y pueda participar en el proceso. Si se advierte su presencia en el acto de la notificación del admisorio se le instruye acerca del proceso sobre su derecho a participar en él y el efecto que le producirá la sentencia. La norma establece claramente que el tercero puede actuar como litis consorte voluntario a partir de la audiencia única. Sin embargo, el Juez especializado admitió el apersonamiento del tercero, hijo del demandado, y lo consideró como litis consorte necesario pasivo, al amparo del Artículo 93 del Código Procesal Civil, no obstante, que la propia norma permite para su intervención litis consorcial en el caso específico del proceso de desalojo una condición distinta.
4. El inciso 1 del Artículo 1697 del Código Civil prevé como causal de la resolución del arrendamiento la falta de pago de la renta del mes anterior y se vence otro mes y además 15 días. En todo caso, la parte demandante ha resuelto el contrato y bajo este supuesto es que ha planteado el desalojo para lograr la restitución del predio arrendado.

VI. BIBLIOGRAFÍA

BIGIO, Jack (2021): Resolución del arrendamiento. En Código Civil Comentado.

Lima, Gaceta Jurídica, quinta edición

CASTILLO. Mario (2010): Tratado de los contratos típicos. Lima, Fondo Editorial

de la Pontificia Universidad Católica de Perú, Palestra Editores y Estudio

Mario Castillo Freyre. Lima, primera edición

CASTILLO, Mario y CHIPANA, Jhoel (2016): El Registro de Deudores Judiciales

Morosos y la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario. En Todo

sobre el contrato de arrendamiento. Lima, Gaceta Jurídica, tomo I, primera

edición.

DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA (2015): Manual

del proceso civil. Lima, Gaceta Jurídica, tomo I, primera edición.

LAMA, Héctor (2016): El arrendamiento y el precario según el IV Pleno Casatorio

Civil. En Todo sobre el contrato de arrendamiento. Lima, Gaceta Jurídica,

primera edición

VII. ANEXOS

- Demanda y anexos
- Contestación de la demanda y anexos
- Actas de audiencia única
- Sentencia de primera instancia
- Recurso de apelación de demandantes y demandados
- Resolución de segunda instancia
- Recurso de casación
- Resolución de la Corte Suprema
- Resolución que declara ejecutoriada la sentencia



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR FALTA DE PAGO
JUEZA 6JEC: PATRICIA VALDIVIA FRANCO
ESPECIALISTA LEGAL: VERÓNICA GUTIÉRREZ HANCCO

RESOLUCION 42 SENTENCIA
DE SEGUNDA INSTANCIA

CAUSA N° 02339-2018-0-0401-JR-CI-06

SENTENCIA DE VISTA N° 985-2019

RESOLUCIÓN N° 42 (CINCO-1SC)

Arequipa, dos mil diecinueve,
diciembre doce.-

VISTOS:

En audiencia pública; viene en grado de apelación con efecto suspensivo, la **sentencia número ochenta y cinco guion dos mil diecinueve**, que obra de folios doscientos veintitrés, que declaró fundada en parte la demanda interpuesta por [REDACTED] y del litisconsorte necesario pasivo [REDACTED] sobre desalojo por precario, con todo lo demás que contiene; y,

CONSIDERANDO:

Primero.- DE LOS ANTECEDENTES:

1.1.- De la Demanda (fojas veintisiete): Se interpone demanda de desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por causal de falta de pago contra el [REDACTED] a fin de que el demandado desocupe y les entregue la posesión del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] interior primer piso del Distrito de Cercado. Accesoriamente solicita el pago de la merced conductiva ascendente a S/ 11,900.00 once mil novecientos soles, reservándose el derecho de actualizar el pago de la merced conductiva hasta el día en que se produzca la desocupación del bien.

1.2.- De la sentencia (fojas doscientos veintitrés): El Juez declara fundada en parte la demanda, alegando que el bien sub-litis es de propiedad de los demandantes. Asimismo en cuanto a la cláusula de allanamiento si bien existe dicho acuerdo y los demandantes cursaron la carta notarial aludida, el demandante pudo hacer valer su derecho en la vía correspondiente y conforme lo estipula el artículo 594 del Código Procesal Civil, sin embargo al haberse incoando la demanda en esta instancia invocando la resolución de contrato en la vía del proceso sumarísimo es que corresponde pronunciarse sobre si el demandado tiene o no la condición de poseedor precario; en ese sentido

siendo que el demandado ha alegado que ya no se encuentra en posesión del bien inmueble porque lo ha subarrendado a su hijo, se puede corroborar que el demandado no cuenta con título para poseer al haberlo resuelto los demandantes; asimismo del acta de conciliación celebrada entre el demandado y el litisconsorte de la que se desprende que el litisconsorte es poseedor del inmueble; asimismo ninguno de los demandados han probado que hayan realizado pagos por la renta; y si bien en autos obran pagos efectuados a la SUNAT por parte de los demandantes son embargo ello acredita el pago efectuado por el propietario del bien a dicha entidad mas no acredita que los demandados le hayan pagado la renta acordada; asimismo en autos no se ha acreditado que los demandantes hubieran tomado conocimiento del subarrendamiento de su bien inmueble, y en todo caso la cláusula sexta del contrato de arrendamiento establecía como causales de resolución si el demandado subarrendaba el predio aunado a ello la falta de pago por más de dos meses y quince días los cuales se han cumplido, ya que hasta la fecha de interposición de la demanda veintiuno de mayo del dos mil dieciocho transcurrieron más de tres meses de incumplimiento; por lo tanto los demandados no cuentan con título que los legitime para poseer, teniendo la calidad de precarios, por lo tanto los mismos deben de restituir el bien sub-litis a los demandantes; y en cuanto al pago de rentas, se tiene que dicho concepto se deriva del contrato de arrendamiento cuya resolución ha sido invocada por la propia parte demandante, por lo que en este proceso no corresponde disponer que como pensión accesoria de una pretensión principal de desalojo por ocupación precaria se pretenda el pago de un contrato que a la fecha está resuelto y que precisamente por ello tiene la calidad de precario, por lo que dicha pretensión es improcedente.

1.3.- De los recursos de apelación:

Del demandante (fojas doscientos cuarenta y tres): La parte demandante impugna la sentencia alegando que, el demandado ha dejado de pagar dos meses y quince días de la renta pactada del inmueble materia de arrendamiento configurándose la causal que establece la ley; en cuanto [REDACTED] es ajeno a la controversia, dado que el contrato de arrendamiento ha sido celebrado entre los demandantes y demandado y en su cláusula sexta establece que estaba prohibido subarrendar el inmueble y pese a ello se ha celebrado un acta de conciliación sobre el sub arrendamiento la cual es nula de pleno de derecho, por lo que debe de ser excluido el litisconsorte necesario pasivo; en cuanto al cobro de alquileres no se ha analizado la pretensión a la luz de la norma sustantiva debiendo disponerse el pago de los arrendamiento no pagados por el demandados [REDACTED].

1.4.- Del demandado y litisconsorte (fojas doscientos cuarenta y seis y doscientos cincuenta y dos): Analizados los recursos de apelación tenemos que los mismos se condicen en los argumentos de apelación y son los siguientes: Que los argumentos de la sentencia son contradictorios, ya que el título que se podría tener no generaría ningún efecto de protección dando a entender que tendría que probar si el título que se tenía tendría que oponerse al derecho real que pudiera tener las parte demandante, lo que no sucedió en el caso, vulnerando el Principio de congruencia; que la decisión es aparente pues no se ha especificado ningún medio de prueba que

sustente la decisión; que existe una transgresión al principio de lógica y razonabilidad, pues la demanda es por desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago, y se ha sentenciado por precario, lo cual hace nula la sentencia de pleno derecho; que no se acepta la posición de que el pago a la SUNAT verifica estar al día en el pago de alquileres; que no se ha pronunciado de la devolución de la conciliación dirigida al demandado por parte del litisconsorte además no se da razón porque no se valida el contrato que el litisconsorte tiene, siendo que el demandante tenía conocimiento pleno que el recurrente era el nuevo conductor y posesionario.

Segundo.- CUESTIÓN CONTROVERTIDA:

Corresponden determinar en esta instancia; **a)** Si es causal de nulidad el hecho de que la sentencia haya resuelto sobre desalojo por ocupación precaria y no desalojo por falta de pago de la renta, tal como fue peticionada en la demanda. **b)** Si una pretensión principal de desalojo por falta de pago de la renta, procede acumular el pago de la misma hasta que se restituya el bien. **c)** Si la parte demandada pagó o no la renta alegada en la demanda como impaga.

Tercero.- VALORACIÓN:

De la pretensión de desalojo:

3.1.- Al respecto debemos de señalar que, analizado el escrito de demanda se verifica que, se ha interpuesto demanda de desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por causal de falta de pago contra e [REDACTED] a fin de que el demandado desocupe y les entregue la posesión del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] interior primer piso del Distrito de Cercado; y accesoriamente solicita el pago de la merced conductiva ascendente a S/ 11,900.00 once mil novecientos soles. Ahora analizada la sentencia impugnada se puede advertir que, la Juez de origen ha resuelto la controversia aplicando la figura legal de desalojo por ocupación precaria, empero de sus considerandos (novenos apartados seis y décimo) se verifica que la misma sustenta su decisión en aspectos referidos a la falta de pago; evidenciándose así que al resolverse la causa se ha aplicado una regulación legal incorrecta, pues se sentencia el caso aplicando la figura legal del desalojo por ocupante precario, cuando de los antecedentes fácticos expresados por la parte demandante en su escrito de demanda (fojas veintisiete) así como los expresados por la parte demandada (fojas ochenta, ciento cinco), se trataría de un supuesto de desalojo por resolución contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago.

3.2.- Al respecto cabe señalar que, la aplicación indebida de una norma de derecho material se configura cuando los operadores del derecho emplean disposiciones jurídicas manifiestamente impertinentes a la litis, ya sea porque las normas que no se ajustan a los hechos descritos en la demanda o en su contestación, discutidas por las partes, durante el desarrollo del proceso, por ser disposiciones similares; así, la doctrina procesal indica que se configura la aplicación indebida: “(...) cuando se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso (...)”¹; asimismo, Francisco Velasco Gallo señala que: “(...) la aplicación indebida de la ley se presenta cuando entendida

¹Manuel Sánchez Palacios Paiva; *El Recurso de Casación – Praxis; Cultural Cuzco; junio de mil novecientos noventa y nueve; página sesenta y dos.*

rectamente la norma de derecho en su alcance y significado, se la aplica a un caso que no es el que ella contempla(...)"². En ese sentido, en el caso de autos al existir errores en la motivación de la resolución respecto de la norma material aplicada al caso concreto, corresponde vía impugnación corregir aquel error, teniendo en cuenta que no se vulnera ni se restringe ningún derecho de defensa de las partes, toda vez que la pretensión demandada es de desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago, pretensión que ha sido opuesta a la parte demandada y respecto de la cual dicha parte ha planteado su defensa.

3.3.- Dicho ello tenemos que, analizada la pretensión demandada la misma tiene sustento normativo adjetivo en el artículo 1697 del Código Civil que establece: *"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. (...)"*. Asimismo, tiene sustento sustantivo en el artículo 585 del Código Procesal Civil que establece: *"La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo. Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. (...) Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código"*.

3.4.- En tal sentido, se advierte que la parte demandante mantenía un contrato de arrendamiento (fojas nueve) con la parte demandada [REDACTED] y que con fecha trece de abril del dos mil dieciocho (fojas trece, catorce, y quince) la parte demandante le remitió la carta notarial por la cual le comunica que se encuentra en mora de dos meses y quince días continuos y da por resuelto el contrato de arrendamiento, en virtud a la cláusula novena del citado contrato (fojas diez); siendo que el demandado al contestar la demanda (fojas ciento siete) si bien alega que ha pagado la merced conductiva, sin embargo no adjunta ninguna prueba que corrobore o sustente su alegación, por lo que los argumentos del demandado en dicho extremo devienen en infundados.

De la pretensión acumulada de pago de rentas:

3.5.- Al respecto debemos de señalar que, si bien la juez de origen ha declarado improcedente dicho extremo de la demanda, sin embargo tal decisión se sustentó en el hecho de que la Juez de origen aplicó a la pretensión demandada la figura legal de ocupante precario; empero tal como se ha establecido precedentemente, en el caso de autos dicho supuesto legal no resulta aplicable al caso concreto sino corresponde resolverles la pretensión estrictamente como ha sido planteada por la parte demandada ante es decir como un desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por falta de pago, pretensión principal que resulta amparable, en consecuencia conforme al artículo 585 del Código Procesal Civil que permite acumular el pago de arriendos, siendo esta una pretensión accesoria corresponde ampararse dicha pretensión acumulada accesoria, pues al resultar fundada la pretensión principal, corresponde ampararse la accesoria; y además de ello en autos el demandado no ha acreditado haber pagado las rentas impagas; y si bien el impugnante señala que el demandante ha efectuado pagos a la SUNAT (fojas dieciocho, diecinueve, veinte), sin embargo los mismos no

²Revista Derecho; Pontificia Universidad Católica del Perú; número cuarenta y ocho; diciembre de mil novecientos noventa y cuatro; página cincuenta y tres.

acreditan pago de rentas por parte del demandado, sino evidencian que la parte demandante ha cumplido con sus obligaciones tributarios a su cargo a fin de no tener inconvenientes ni deudas de carácter tributario, como lo alegó en la audiencia única (fojas ciento setenta y ocho); por lo tanto los argumentos de apelación en dicho extremo carecen de sustento legal y factico que pueda rebatir los argumentos de la sentencia impugnada; en ese sentido la pretensión de pago de rentas resulta fundada debiendo de liquidarse en ejecución de sentencia el monto total a cancelarse.

DEL CONTRATO CELEBRADO POR EL DEMANDADO Y EL LITISCONSORTE:

3.6.- Al respecto debemos de señalar que, si bien el litisconsorte necesario pasivo [REDACTED] [REDACTED] ha celebrado un contrato con el demandado [REDACTED] (el primero hijo del segundo); sin embargo, el mismo no podría ser oponible a los demandantes toda vez que, en el contrato primigenio materia de resolución por falta de pago se convino expresamente que, existía la prohibición de sub-alquilar, por lo tanto frente a los demandantes esta obligación no podría ser oponible ni surtir efecto alguno, tanto más si es que no existe comunicación de por medio a los propietarios del bien sub-litis por parte del demandado o litisconsorte de dicho sub arrendamiento, no pudiendo sustituirse y presumirse la comunicación mediante presunciones infundadas, tal como lo pretende alegar el litisconsorte, deviniendo en infundados sus argumentos de apelación en dicho extremo.

Razones todas por las que: **REVOCARON la sentencia número ochenta y cinco guión dos mil diecinueve guión 6JEC**, que obra de folios doscientos veintitrés y siguientes, de fecha cinco de agosto del dos mil diecinueve, que declaró fundada en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria; **reformándola, DECLARARON fundada** en parte la demanda de desalojo por resolución de contrato por la causal de falta de pago. **CONFIRMARON la sentencia número ochenta y cinco guión dos mil diecinueve guión 6JEC**, que declaró fundada en parte la demanda interpuesta por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y del litisconsorte necesario pasivo [REDACTED] [REDACTED], sobre desalojo por resolución de contrato por la causal de falta de pago, *por los fundamentos expuestos en la presente resolución*. **REVOCARON la sentencia número ochenta y cinco guión dos mil diecinueve guión 6JEC**, en el extremo que declara improcedente la pretensión accesoria sobre el pago de la merced conductiva y deja salvo el derecho de los demandantes para que lo hagan valer con arreglo a ley; **reformándola, DECLARARON fundada** la pretensión accesoria sobre el pago de la merced conductiva, debiendo de calcularse su monto en la etapa de ejecución de sentencia; y, los devolvieron; en los seguidos por [REDACTED] y otra en contra de [REDACTED] y otro sobre desalojo. **Juez Superior ponente: señor Carreón Romero.**

Sres.:

Carreón Romero

Fernández Dávila Mercado

Zamalloa Campero

**RESOLUCION 46 DECLARA
EJECUTORIADA LA SENTENCIA**

6° JUZGADO CIVIL



EXPEDIENTE : 02339-2018-0-0401-JR-CI-06
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : VALDIVIA FRANCO PATRICIA RUBY
ESPECIALISTA : SALAS VALDIVIA MARGARITA ELIZABETH
LITIS CONSORTE [REDACTED]
DEMANDADO [REDACTED]
DEMANDANTE [REDACTED]

RESOLUCIÓN NRO.46-2021

Arequipa, tres de junio del dos mil veintiuno.-

Con el informe que antecede, asumiendo funciones en la fecha la secretaria judicial que suscribe por mandato de administración, procede a dar cuenta del siguiente escrito:

ESCRITO NRO. 24868-2021 DE FECHA 29/04/2021: AL PRINCIPAL:

Téngase presente la ***variación de domicilio procesal*** que efectúan los demandantes para fines de notificación. **AL OTROSI: VISTOS Y**

CONSIDERANDOS: PRIMERO: Que, las normas procesales son de observancia obligatoria para las partes del proceso y los operadores de justicia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil. **SEGUNDO:** Que, mediante sentencia nro. 85-2019-6JEC de fecha 05 de agosto del 2019, se declara fundada en parte la demanda interpuesta por [REDACTED]

[REDACTED] en contra de [REDACTED] y del Litisconsorte necesario pasivo [REDACTED] e improcedente la pretensión accesoria sobre el pago de la merced conductiva, resolución que ha sido materia de impugnación por los demandados, emitiéndose la sentencia de vista nro.985-2019 de fecha 12 de diciembre del 2019 obra a folios doscientos noventa y dos a doscientos noventa y seis, emitida por la Primera Sala Civil ha confirmado la sentencia, **adquiriendo la misma calidad de cosa juzgada.**

SEGUNDO: En tal sentido, conforme el estado del proceso, corresponde en ejecución de sentencia efectuar el requerimiento de desocupación y entrega del bien materia de sub Litis, estando dicho mandato contenido en la sentencia, mandato que está dirigido en contra no solo de los demandados sino de todo aquel que ocupe el bien, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento, en aplicación del artículo 593° del Código Procesal Civil, fundamentos por los cuales, **SE RESUELVE: REQUERIR** a los demandados [REDACTED] y tercero Litisconsorte necesario [REDACTED]

██████████ a fin de que dentro del **plazo de seis días** cumplan con desocupar y entregar la posesión a favor de los demandantes ██████████
██████████ **Y** ██████████ del inmueble local comercial ubicado en calle ██████████ interior, primer piso, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la partida nro. ██████████ de la zona registral XII sede Arequipa, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento, el mismo que se efectuará además en contra de los ocupantes de dicho inmueble. Tómesese razón y hágase saber.- Recomendar a la secretaria que suscribe presentar el proyecto dentro del plazo de ley.