



Estudio de Abogados CORPORACIÓN HIRAM SERVICIOS LEGALES

corporacionhiramservicioslegales.com

Abogado José María Pacori Cari

Teléfono y WhatsApp 959666272

MODELO DE CARTA NOTARIAL PARA LA DEVOLUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

José María Pacori Cari

**Maestro en Derecho por la Universidad Nacional de San Agustín – Miembro de Pleno
Derecho del Instituto Vasco de Derecho Procesal**

**Área Derecho Civil
Línea Contratos**

¿Qué hacer si el arrendatario no devuelve el bien inmueble a su propietario? Ya sea por vencimiento del contrato, que el contrato ha continuado tácitamente, que exista la falta de pago de rentas u otras causales, como primera medida (antes de iniciar desalojos o, de ser el caso, irse a conciliación extrajudicial), se puede enviar una carta notarial para la devolución del bien inmueble arrendado; entre varios supuestos, le ofrecemos un modelo de carta notarial para la devolución de inmueble arrendado por fallecimiento del arrendador, porque “al servir a los demás seremos libres” (autor José María Pacori Cari)

Modelo de carta para restitución de bien inmueble arrendado

CARTA NOTARIAL PARA DEVOLUCIÓN DE BIEN INMUEBLE

Lima, 02 de enero de 2025

SEÑOR

[...indicar los nombres y apellidos del arrendatario, esto es, quien está en posesión de inmueble, departamento o casa...]

Dirección [...indicar la dirección o domicilio del arrendatario, generalmente, la dirección del inmueble arrendado...]

Asunto Comunico conclusión de contrato de arrendamiento para devolución de bien inmueble y otros

Referencia Contrato de arrendamiento de fecha [...]

De mi mayor consideración:

I. PETITORIO

Previo atento saludo a su persona, la presente que se le hará llegar formalmente por conducto notarial tiene por objeto **comunicarle la conclusión del contrato de arrendamiento de fecha [...]** celebrado con mi señor padre fallecido [...], **respecto del cual el suscrito es su heredero**



Estudio de Abogados CORPORACIÓN HIRAM SERVICIOS LEGALES

corporacionhiramservicioslegales.com

Abogado José María Pacori Cari

Teléfono y WhatsApp 959666272

conforme lo vengo a comunicar a su persona por medio de la presente carta notarial, y, como consecuencia:

1. Solicito la inmediata devolución del bien inmueble ubicado en [...identificar la dirección del inmueble...], para lo cual le otorgo el plazo prudencial de tres (3) días naturales¹.
2. Solicito el pago íntegro de las rentas convenidas que se vienen adeudando hasta la fecha, más el pago de los intereses legales que se hubiere generado.
3. Solicito el pago de indemnización por daños y perjuicios, sin perjuicio de otros daños, por lucro cesante ascendente a una remuneración mínima vital por cada mes que indebidamente se ha mantenido en posesión del bien inmueble imposibilitando la contratación por arrendamiento con otros sujetos interesados, más los intereses legales que se generen.

II. BASE LEGAL

El presente documento formal, en su posibilidad jurídica, se sustenta en las siguientes disposiciones:

1. El artículo 1700 del Código Civil que indica “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, **hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento**” (el resaltado es nuestro).
2. El artículo 660 del Código Civil que indica “**Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores**”.

De esta manera, a la muerte del arrendador, el suscrito en su calidad de heredero tiene el derecho, por transmisión, de solicitar la devolución del bien inmueble, ahora de su propiedad, en cualquier momento.

III. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Los hechos que sustentan este documento son los siguientes:

1. Con fecha [...], se firma el contrato de arrendamiento entre mi señor padre fallecido [...] y la arrendataria [...] respecto del bien inmueble de propiedad del causante, ahora de propiedad del suscrito, ubicado en [...] siendo que se pactó el plazo de vencimiento indefectible del referido contrato el [...].
2. Habiendo vencido el contrato sin requerimiento de devolución por el arrendador, se entiende por ley que existe la continuación de arrendamiento de duración determinada conforme al artículo 1700 del Código Civil.

¹ Conforme al artículo 1700 del Código Civil esta entrega debería ser inmediata, sin embargo, por cuestiones de buena fe le otorgo un plazo prudencial de tres (3) días naturales.



Estudio de Abogados CORPORACIÓN HIRAM SERVICIOS LEGALES

corporacionhiramservicioslegales.com

Abogado José María Pacori Cari

Teléfono y WhatsApp 959666272

3. Es del caso que con fecha [...] el arrendador fallece, siendo que después de realizar el trámite legal de sucesión intestada se me declara heredero del causante en mi condición de hijo, por lo que he adquirido los derechos respecto del bien inmueble arrendado de propiedad del causante, ahora de propiedad del suscrito.

4. Dentro de este contexto, en aplicación del artículo 1700 del Código Civil, solicito la devolución inmediata del bien de mi propiedad, más los pedidos que se han precisado en la presente carta notarial.

IV. PRESUNTAS RESPONSABILIDADES

En caso de no acceder a lo solicitado, estaremos en la imperiosa necesidad de iniciar las acciones legales del caso por las siguientes responsabilidades, sin perjuicio de las acciones que correspondan para la restitución y devolución efectiva del bien y pago de rentas adeudadas:

1. Responsabilidad penal conforme a las siguientes disposiciones

a. **Delito de usurpación.** El artículo 2022, inciso 2), del Código Penal que indica “Será reprimido con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de cinco años”: “2. El que, con violencia, amenaza, engaño o **abuso de confianza, despoja a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real**”.

b. **Delito de coacción.** El artículo 151 del Código Penal que indica “El que, mediante amenaza o violencia, obliga a otro a hacer lo que la ley no manda o le **impide hacer lo que ella no prohíbe** será reprimido con pena privativa de libertad no mayor de dos años”.

c. **Delito de estafa.** El artículo 196 del Código Penal que indica “***El que procura para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero, induciendo o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de seis años***”.

2. Responsabilidad civil, conforme a las siguientes disposiciones

a. El artículo 1321 del Código Civil que indica “***Queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve. El resarcimiento por la inexecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante, en cuanto sean consecuencia inmediata y directa de tal inexecución***”.

b. El artículo 1322 del Código Civil que indica “***El daño moral, cuando él se hubiera irrogado, también es susceptible de resarcimiento***”.

V. MEDIOS PROBATORIOS Y ANEXOS

Como medios probatorios y anexos a la presente carta notarial se adjunta:



Estudio de Abogados CORPORACIÓN HIRAM SERVICIOS LEGALES

corporacionhiramservicioslegales.com

Abogado José María Pacori Cari

Teléfono y WhatsApp 959666272

1-A Copia del Documento Nacional de Identidad del suscrito

1-B Copia del Contrato de arrendamiento de duración determinada firmado el [...].

1-C Copia de Inscripción de Sucesión Intestada con la finalidad de acreditar que el suscrito en su calidad de heredero tiene derechos sobre el inmueble materia de devolución.

Sin otro particular, quedo de usted a la espera del cumplimiento de lo solicitado, **caso contrario, sirva la presente como prueba de las responsabilidades de ley que se generen por la contravención al principio de buena fe.**

Atentamente,

[...firma del propietario del bien inmueble arrendado, no es necesaria la firma de abogado...]

[...nombres y apellidos del propietario del bien inmueble arrendado...]

DNI Nro. [...]

Dirección domiciliaria [...indicar el domicilio del propietario del bien inmueble arrendado...]