



---

CAS. 2100-05 UCAYALI

---

**Corte Suprema de Justicia de la República**

**Sala Civil Transitoria**

**PAGO DE ARRIENDOS**

Lima, nueve de mayo del dos mil seis.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA ;** vista la causa número dos mil cien - dos mil cinco, con los acompañados, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO :** Se trata del recurso de casación interpuesto por Edith Cachique Salas mediante escrito de fojas cuatrocientos nueve, subsanado a fojas cuatrocientos veintitrés, contra la sentencia de vista emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ucayali de fojas trescientos noventitrés, su fecha veintitrés de junio del dos mil cinco, que revoca la sentencia apelada de fojas trescientos once, que declaró fundada en parte la demanda interpuesta y, reformándola, la declara improcedente, con costas y costos; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución del veintiocho de setiembre del dos mil cinco, por la causal prevista en el inciso tercero del artículo trescientos ochentiseis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual la recurrente denuncia la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, toda vez que la Sala Superior ha transgredido el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, al considerar erróneamente que la demandada carece de legitimidad para obrar, pues si bien es cierto que el contrato de arriendo de local que corre a fojas cuatro está sucrito entre la demandante y Rosario Angélica Gonzáles Munive, sin embargo está probado en autos que la demandada suplantó a la arrendataria, es por ello que se ofreció como medio probatorio la sentencia condenatoria recaída en el expediente penal dos mil dos - cuatrocientos diecinueve doscientos cuarenta y dos mil quinientos uno - JP cero uno que corre a fojas treinta a treinticinco, en la que se reserva el fallo condenatorio a Luisa Elva Gonzáles Munive, proceso en el cual ha quedado demostrado que la demandada es quien ha hecho uso del bien dado en alquiler, lo que acepta y prueba en su escrito de contestación de la demanda al presentar como medios probatorios tres recibos de agua, los mismos que corren de fojas sesenta y tres, treinta y treinta y seis, con los que refiere acreditar haber estado cancelando por derecho de alquiler que se conversó con la demandante para seguir en el local como conductora directa, por lo que la citada demandada sí tiene legitimidad para obrar, siendo que la resolución impugnada carece de fundamento desde el punto de vista de la lógica formal; y, **CONSIDERANDO:** Primero.- Que, la legitimidad para obrar es una de las condiciones del ejercicio válido de la acción y que en la doctrina ha sido conceptuada de distintos modos: a) como la relación lógica de correspondencia que existe o debe existir entre el demandante concretamente considerado y la persona a quien en abstracto la norma jurídica confiere el derecho (legitimidad activa), o entre el demandado concretamente considerado y la persona que en abstracto debe cumplir una obligación (legitimidad pasiva); b) también como la posición habilitante para formular una pretensión o para contradecirla, y que surge de la afirmación de ser titular de un derecho (legitimidad activa) o de la imputación de una obligación o deber jurídico (legitimidad pasiva); Segundo.- Que, conforme lo establece el artículo mil seiscientos sesenta y seis del Código Civil, por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso del bien por cierta renta convenida. Las obligaciones que se derivan de este contrato son dos: una a cargo del arrendador de ceder el uso del bien, y otra a cargo del arrendatario de pagar una renta convenida, siendo que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos y estos solo producen sus efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, tal como lo informan los artículos mil trescientos sesenta y uno y mil trescientos sesenta y tres del citado Código Civil; Tercero.- Que, en ese orden de ideas, cuando en autos la demandante solicita el pago de arriendos no abonados que han sido pactados en las cuotas que se describen en el contrato que obra a fojas cuatro, la persona llamada a cumplir con la obligación impaga es aquella que se obligó a la contraprestación en esos términos, que no es otra que la arrendataria Rosario Angélica Gonzáles Munive; por tanto, una relación jurídica procesal válida sólo puede establecerse entre la demandante y esta última, por ser aquella quien se ha obligado contractualmente al pago de la obligación que ahora se reclama;



Cuarto.- Que, sin embargo, la sentencia recurrida viene declarando la improcedencia de la demanda por presunta insubsanable de la relación procesal, sustentada en el inciso primero del artículo cuatrocientos veintisiete del Código Procesal Civil, al considerar que la demandada Luisa Elva Gonzáles Munive carece de legitimidad para ser considerada parte pasiva en este proceso, no obstante que la improcedencia que sanciona la citada norma procesal es para los casos en que se verifique la falta de legitimidad para obrar de la parte demandante, y no de la parte demandada, siendo que en este último caso nuestro ordenamiento procesal prevé, en vía de saneamiento, la suspensión del proceso para efectos de que la parte demandante establezca correctamente la relación jurídica procesal; Quinto.- Que, esta circunstancia determina que la sentencia de vista se encuentre afectada de nulidad, toda vez que no consigna los fundamentos de derecho pertinentes para la solución de la litis, conforme ordena el inciso tercero del artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil, sino que se sustenta en normas procesales impertinentes para declarar la improcedencia de la demanda; y advirtiéndose, además, que la sentencia de primera instancia ha sido expedida sin considerar la intervención en el proceso de la arrendataria Rosario Angélica Gonzáles Munive, quien es la contractualmente obligada al pago de las cuotas pactadas y reclamadas, aquella también resulta insubsistentes, por no ajustarse al mérito de lo actuado; Sexto.- Que, siendo así, al configurarse la causal denunciada, el recurso de casación debe ser amparado, debiendo procederse conforme a lo normado en el numeral dos punto tres del inciso segundo del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil, careciendo de objeto pronunciarse sobre los demás fundamentos que sustentan el recurso de casación, los cuales corresponderán ser valorados en forma conjunta por el Juez de la causa al expedir sentencia conforme a ley; por cuyos fundamentos, Declararon: FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Edith Cachique Salas mediante escrito de fojas cuatrocientos nueve, subsanado a fojas cuatrocientos veintitrés; CASARON la resolución impugnada, en consecuencia, NULA la sentencia de vista de fojas trescientos noventitrés, su fecha veintitrés de junio del dos mil cinco, e insubsistente la sentencia apelada de fojas trescientos once, su fecha treintiuno de enero del dos mil cinco; MANDARON que el Juez de la causa emita nuevo fallo, previo emplazamiento de la arrendataria Rosario Angélica Gonzáles Munive; DISPUSIERON se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Edith Cachique Salas contra Luisa Elva Gonzáles Munive sobre pago de arriendos y otro; y los devolvieron.-

S.S.

TICONA POSTIGO

CARRION LUGO

FERREIRA VILDOZOLA

PALOMINO GARCIA

HERNANDEZ PEREZ

rsb