



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2896-2017
LIMA ESTE
DESALOJO**

Sumilla: “La decisión adoptada por la Sala Superior se encuentra arreglada a ley. Si bien la parte recurrente sostiene que el proceso debe ser conducido como un desalojo por ocupación precaria y no por incumplimiento de pago, cierto es que dicha aseveración resulta insuficiente para revertir el razonamiento sobre el cual las instancias de mérito sustentan sus fallos. Debe entenderse que al no encontrarse los efectos de las cartas notariales dentro de los supuestos previstos por los artículos 1701° y 1703° del Código Civil, el contrato de arrendamiento suscrito el veinticuatro de enero de dos mil diez, se encontraba vigente, motivo por el cual la Sala Superior al haber concluido que de los recibos anexados a la demanda se acredita que la parte emplazada incumplió con el pago de la merced conductiva ascendiendo a la suma de US\$ 54,400.00 dólares americanos, y al requerimiento del mismo, no pudo acreditar la devolución de la posesión del inmueble sublitis. Por lo que bajo una correcta interpretación de los alcances previstos por los artículos 1704° del Código Civil, y 585° del Código Procesal Civil, se encuentra facultado para accionar el presente proceso, no siendo aplicable al presente proceso los preceptos legales acotados, en virtud a que de lo acontecido en el proceso, la materia controvertida está referida a un desalojo distinto al precario, por lo que el recurso de casación así formulado debe ser declarado infundado”.

Lima, diecisiete de enero
de dos mil dieciocho.-

SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista en audiencia pública de la presente fecha la causa número dos mil ochocientos noventa y seis - dos mil diecisiete; y producida la votación conforme a ley, se procede a emitir la siguiente sentencia: -----

I. MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso del recurso de casación interpuesto por **Consortio Petro Central Sociedad Anónima Cerrada** así como por **Irma Castillo Aquino**,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2896-2017
LIMA ESTE
DESALOJO**

contra la sentencia de vista expedida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, el veintiséis de octubre de dos mil dieciséis, que confirma la sentencia que declara fundada la demanda y dispone la desocupación del inmueble materia de *litis*. -----

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha **veinticinco de julio de dos mil diecisiete**, declaró la procedencia del recurso de casación de: **1.- Irma Castillo Aquino**, por las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal del artículo 591° del Código Pro cesal Civil**; refiere que la Sala de mérito si bien concluyó que en este tipo de procesos no se discute el derecho de propiedad; también lo es, que no se consideró que este proceso es uno muy particular por cuanto no existe continuación del contrato en razón a que esta se encuentra resuelta con anterioridad al vencimiento, mediante Carta Notarial de fecha diez de agosto de dos mil once y reiterada el siete de setiembre de dicho año; **b) infracción normativa material de los artículos 911° 1371°, 1429° y 1430° del Código Civil** ; refiere que la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración, y de acuerdo al Cuarto Pleno Casatorio se da el supuesto de precario, en razón a que el contrato fue resuelto con las formalidades que señala la ley y de acuerdo a la cláusula décima segunda del contrato, lo cual implica la resolución del contrato de arrendamiento. **2.- Consorcio Petro Central Sociedad Anónima Cerrada** por las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal de los artículos 139° inciso 3 de la Constitución Política del Perú y 93° del Código Procesal Civil**, alega que se transgrede su derecho, por cuanto se interpretó erróneamente el artículo 93° acotado, y que por imperio de las disposiciones previstas en el artículo IX del Título Preliminar del Código



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2896-2017
LIMA ESTE
DESALOJO**

Procesal Civil, el Juez tomó conocimiento que la empresa recurrente no sólo es propietaria sino que celebró el contrato de arrendamiento con la empresa Petro San Juan Representante y Ventas Sociedad Anónima Cerrada quien es el poseedor inmediato, por ende debieron ser incluidos como litisconsortes; **b) Infracción normativa del artículo 70° de la Constitución Política del Perú**, sostiene que al no respetarse el debido proceso se vulneró dicha norma que protege el derecho a la propiedad. -----

III. CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Habiendo declarado este Supremo Tribunal, la procedencia del recurso de casación, por la causal procesal, resulta pertinente que el examen de la resolución recurrida se efectúe a fin de verificar si el razonamiento efectuado por el órgano de mérito se encuentran dentro de los parámetros regulados por el debido proceso; y, acorde a lo regulado por los artículos 50° inciso 6 del Código Procesal Civil y 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial *“Los magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia”*; así como el derecho de defensa que le atañe a la impugnante. -----

SEGUNDO.- Irma Castillo Aquino, fundamentando su denuncia alega que no se ha tenido en cuenta que no existe continuación del contrato de arrendamiento por haber sido resuelto éste mediante Carta Notarial de fecha diez de agosto de dos mil once y reiterada el siete de setiembre del mismo año. Por su parte Consorcio Petro Central Sociedad Anónima Cerrada alega no se tomó en cuenta su condición de propietario sobre el bien y por lo tanto debió



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2896-2017
LIMA ESTE
DESALOJO**

ser incluido como litisconsorte. -----

TERCERO.- La motivación de las resoluciones judiciales, si bien es una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, cierto es, que para que tal finalidad se alcance “*Debe haber una exacta relación o correspondencia (concordancia) entre la pretensión del actor, la oposición del demandado, los elementos de prueba válidamente recolectados e incorporados y la decisión del Tribunal*”, conocida como “congruencia”, principio normativo que limita las facultades resolutorias del Juez, por el que debe existir identidad entre lo resuelto y controvertido oportunamente por los litigantes, en relación con los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico. -----

CUARTO.- En merito a la pretensión invocada en el escrito de demanda obrante a fojas veintiocho, así como de los puntos controvertidos fijados en la audiencia única de fecha seis de abril de dos mil quince, el Juez del Segundo Juzgado Civil de Huaycan de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, por sentencia de fecha siete de enero de dos mil dieciséis, declaró fundada la demanda ordenando la desocupación del inmueble sublitis, al considerar que con los treinta y cuatro recibos impagos, se acredita el incumplimiento del pago de la merced conductiva sobre el arrendamiento del local en referencia, por parte de la demandada, por lo que conforme a lo pactado en el contrato de alquiler suscrito con ésta y el actor, la demandada está obligada con restituir la posesión del bien. Asimismo, se indicó que en el supuesto que el contrato fue resuelto mediante carta notarial, tampoco la emplazada demostró que haya hecho entrega del inmueble al actor, conforme a la cláusula duodécimo del contrato, decisión que al ser impugnada fue confirmada por la Sala Superior. ---



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2896-2017
LIMA ESTE
DESALOJO**

QUINTO.- Si bien la parte recurrente alega la transgresión de los alcances regulados por el artículo 591° del Código Procesal Civil, referida a la limitación de los medios probatorios en el desalojo por falta de pago, también lo es que, inobserva que dicho dispositivo está referido a la presentación de documentos, pericia y declaración de parte. Y teniendo en cuenta que las instancias de mérito para éste tipo de procesos concluyeron que no se discute la validez del contrato, sino que debe tenerse en cuenta el transcurso del plazo impago máximo fijado por ley. Siendo esto así, y habiendo concluido que con los recibos impagos se demuestra que la emplazada no cumplió con el pago del arrendamiento debe desocupar el bien, el mismo que conforme al contrato -no resuelto- debe ser entregado a la parte actora. Consecuentemente, no se evidencia transgresión alguna al debido proceso como erróneamente considera la impugnante, toda vez que la decisión adoptada guarda correspondencia con la pretensión incoada y los puntos controvertidos fijados en audiencia única, por lo que el recurso deviene en infundado, en cuanto a este extremo se refiere. -----

SEXTO.- En cuanto a la denuncia procesal de la empresa Consorcio Petro Central Sociedad Anónima Cerrada, corresponde indicar que nuestro ordenamiento procesal en su artículo 93° establece: “Cuando la decisión a recaer en el proceso afecta de manera uniforme a todos los litisconsortes, sólo será expedida válidamente si todos comparecen o son emplazados, según se trate de litisconsorcio activo o pasivo, respectivamente, salvo disposición legal en contrario”. -----

SÉTIMO.- Revisada la resolución de vista en el extremo que confirma el auto de fecha siete de noviembre de dos mil catorce por el cual se declaró improcedente la solicitud de intervención litisconsorcial de la empresa en referencia, no se evidencia transgresión alguna al precepto legal invocado, en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2896-2017
LIMA ESTE
DESALOJO**

razón a que se dejó debidamente establecido que siendo un proceso de desalojo por falta de pago derivada de la relación jurídica sustancial contenido en el contrato de arrendamiento de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce suscrito por el demandante con la emplazada Irma Castillo Aquino, la peticionante tiene la calidad de tercero ajeno a la relación sustancial, más aún si ésta última con la empresa solicitante no tienen interés común, pues la primera busca no ser desalojada y el segundo defender su derecho de propiedad, por lo que mal hace la impugnante en pretender que se ampare su recurso. -----

OCTAVO.- Habiéndose desestimado la denuncia procesal, corresponde verificar la posible vulneración o transgresión de los alcances previstos por los artículos 911°, 1371°, 1429° y 1430° del Código Civil, como del artículo 70° de la Constitución Política del Perú. -----

NOVENO.- Fundamentando su denuncia material Irma Castillo Aquino, refiere que las instancias de mérito no tuvieron en cuenta que la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración, dándose conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio la calidad de ocupante precario. Mientras que Consorcio Petro Central Sociedad Anónima Cerrada refiere que con dichas decisiones se afecta su derecho a la propiedad. -----

DÉCIMO.- La interpretación errónea se da cuando la Sala Jurisdiccional en su resolución le da a la norma *un sentido que no tiene*; es decir: aplica la norma pertinente al caso, pero le otorga un sentido diferente. La interpretación errónea de la norma es una forma de violatoria¹. Y, hay aplicación indebida cuando se

¹ Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de Casación en el Perú. Volumen I. 2ª Edición. Editora Jurídica GRIJLEY, Lima, 2003. Pág. 5



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2896-2017
LIMA ESTE
DESALOJO

actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso. El Juez ha errado en la elección de la norma, ha errado en el proceso de establecer la relación de semejanza o de diferencia que existe entre el caso particular concreto, jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma². -----

DÉCIMO PRIMERO.- El artículo 1700° del Código Civil señala que vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende 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.* -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Siendo esto así el artículo 1701° del Código acotado, prevé que en el arrendamiento cuya duración se pacta por periodos forzosos para ambas partes y voluntarios a opción de una de ellas, los periodos voluntarios se irán convirtiendo uno a uno en forzosos si la parte a la que se concedió la opción no avisa a la otra que el arrendamiento concluirá al finalizar los periodos forzosos o cada uno de los voluntarios. *El aviso a que se refiere el párrafo anterior debe cursarse con no menos de dos meses de anticipación al día del vencimiento del respectivo periodo, si se trata de inmuebles, y de no menos de un mes, en el caso de los demás bienes.* -----

DÉCIMO TERCERO.- Por otro lado el artículo 1703° del Código Civil, dispone que *se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.* Y según el artículo 1704° del acotado Cuerpo Legal, una vez vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, **si el arrendatario no restituye el bien, el**

² Sanchez-Palacios Paiva, Manuel. El Recurso de Casación Civil. Praxis. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1999. Pág .62.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2896-2017
LIMA ESTE
DESALOJO**

arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importara la continuación del arrendamiento. -----

DÉCIMO CUARTO.- De lo actuado en el proceso se advierte lo siguiente: **a)** Francisco Duran Herrera, mediante contrato de fecha **veinticuatro de enero de dos mil diez**, da en arrendamiento a Irma Castillo Aquino el local comercial –grifo- de un área de dos mil ochocientos metros cuadrados (2800 m²) ubicado en el kilómetro 13 San Juan de Pariachi del Distrito de Ate, por el término de tres años, esto es desde el veintidós de agosto de dos mil nueve al veintidós de agosto de dos mil doce, pactándose la resolución del mismo por incumplimiento de la obligación; y, **b)** De la Carta Notarial de fecha **diez de agosto de dos mil once** - reiterada el cuatro de noviembre de dicho año- Francisco Duran Herrera dio por resuelto el contrato de arrendamiento, por incumplir con la cláusula cuarta, es decir, porque no paga la merced conductiva desde el veintidós de julio de dos mil once. -----

DÉCIMO QUINTO.- Resolviendo las denuncias materiales es de observarse que estas no pueden ampararse por cuanto la decisión adoptada por la Sala Superior se encuentra arreglada a ley. Si bien la parte recurrente sostiene que el proceso debe ser conducido como un desalojo por ocupación precaria y no por incumplimiento de pago, cierto es que dicha aseveración resulta insuficiente para revertir el razonamiento sobre el cual las instancias de mérito sustentan sus fallos. Debe entenderse que al no encontrarse los efectos de las cartas notariales dentro de los supuestos previstos por los artículos 1701° y 1703° del Código Civil, el contrato de arrendamiento suscrito el veinticuatro de enero de dos mil diez, se encontraba vigente, motivo por el cual la Sala



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2896-2017
LIMA ESTE
DESALOJO**

Superior al haber concluido que de los recibos anexados a la demanda se acredita que la parte emplazada incumplió con el pago de la merced conductiva ascendiendo a la suma de cincuenta y cuatro mil dólares americanos (US\$ 54,400.00), y al requerimiento del mismo, no pudo acreditar la devolución de la posesión del inmueble *sublitis*. Por lo que bajo una correcta interpretación de los alcances previstos por los artículos 1704° del Código Civil, y 585 del Código Procesal Civil se encuentra facultado para accionar el presente proceso, no siendo aplicable al presente proceso los preceptos legales acotados, en virtud a que de lo acontecido en el proceso, la materia controvertida está referida a un desalojo distinto al precario, por lo que el recurso de casación así formulado debe ser declarado infundado. -----

DÉCIMO SEXTO.- En lo atinente a la denuncia invocada por la empresa Consorcio Petro Central Sociedad Anónima Cerrada, cabe anotar que las aseveraciones expuestas en su denuncia tampoco pueden ampararse, ya que de las mismas no se demuestra la incidencia directa que amerita la nulidad de lo decidido. Pues, el presente proceso se circunscribe a resolver un conflicto de intereses suscitado por la desocupación y devolución del inmueble *sublitis* por el incumplimiento pactado por el actor e Irma Castillo Aquino en el contrato de arrendamiento válido, pues los efectos de la resolución del mismo no le alcanzan. Mas no se discute la titularidad del bien entre el actor y el recurrente como incorrectamente hace ver. Pues, conforme a lo actuado en el proceso dicha situación se tendrá que resolver en el proceso de nulidad de acto jurídico instaurado por el demandante. Siendo esto así, debe declararse infundado el recurso de casación. -----

Fundamentos por los cuales; y, en aplicación de lo previsto por el artículo 397° del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el Consorcio Petro Central Sociedad Anónima Cerrada e Irma



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2896-2017
LIMA ESTE
DESALOJO**

Castillo Aquino; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista expedida por la Sala Civil Descentralizada Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, el veintiséis de octubre de dos mil dieciséis, que confirma la resolución que declara fundada la demanda y dispone la desocupación del inmueble materia de litis. **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Francisco Durand Herrera con Irma Castillo Aquino y otro sobre Desalojo; y los devolvieron. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por impedimento del Juez Supremo Señor Romero Díaz. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA