



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 3772–2008**

**Lima**

**Desalojo por vencimiento de contrato**

*Lima, veinticuatro de abril del*

*año dos mil nueve.-*

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa en la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata en el presente caso del recurso de casación interpuesto por la empresa Artydea S.A.C., contra la sentencia de vista de fecha tres de junio del dos mil ocho, obrante a fojas cuatrocientos cinco a cuatrocientos once expedida por la Octava Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declara confirmar la Resolución número diecinueve, su fecha veinte de noviembre de dos mil siete, de fojas trescientos quince a trescientos dieciséis, que declaró improcedente la oposición formulada por la demandada, y la sentencia de fecha veintiuno de noviembre de dos mil siete, de fojas trescientos veintitrés a trescientos veintisiete, que declaró fundada la demanda, en consecuencia, ordena que la Empresa Artydea S.A.C., debe cumplir con desocupar el inmueble ubicado en la Avenida Malecón de la reserva número seiscientos diez, Tienda ciento veintinueve, del Centro Comercial Larco Mar, del distrito de Miraflores de esta capital, con lo demás que contiene. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** La Sala mediante resolución de fecha diecinueve de noviembre del dos mil ocho, ha estimado procedente el recurso por la causal de la interpretación errónea del artículo 1435° del Código Civil y la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. **a)** Respecto a la causal por error *in iudicando* la recurrente sostiene que dicha norma señala claramente que, en los contratos con prestaciones no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual, requiriéndose que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión, sin embargo la Sala Superior interpretándola erróneamente señala que la empresa recurrente ha prestado su conformidad de manera tácita en la cesión de posición contractual efectuada por Larco Mar S.A. a favor de la empresa Fashion Center S.A.C., considerando que



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 3772–2008**

**Lima**

**Desalojo por vencimiento de contrato**

dicha norma no prohíbe la aceptación tácita; sin tomar en cuenta lo previsto en el artículo 142° del Código Civil, que señala que el silencio importa manifestación de voluntad cuando la ley o el convenio le atribuyen ese significado, siendo que el artículo 1435° del Código Civil no le atribuye dicho significado e incluso tampoco señala plazo alguno para expresar la conformidad o disconformidad, agregando la empresa recurrente que dicha norma sólo señala que se requiere la conformidad de la otra parte, por lo tanto, la interpretación que ha realizado la Sala Superior del mencionado dispositivo legal, considerando que resulta aplicable a la cesión de posición contractual la conformidad tácita, en virtud al tiempo transcurrido, es antijurídica. **b)** En cuanto a la causal por *error in procedendo*, la impugnante señala que el juzgador corrió traslado a la otra parte de la oposición que formuló contra la sucesión procesal de la empresa demandante mediante la Resolución número diecisiete de fecha doce de noviembre de dos mil siete, sin embargo, mediante la Resolución número diecinueve del veinte de noviembre del mismo año procedió a resolver de oficio la oposición formulada, cuando aún corría el término para que la parte demandante absuelva el traslado conferido, declarándola improcedente, lo cual le resulta sorprendente, más aún cuando al día siguiente de emitida la Resolución número diecinueve, emitió sentencia ordenando que se entregue el inmueble al sucesor procesal, la misma que fue confirmada por la Sala Superior, atentándose contra su derecho al debido proceso, por cuanto se pretende que la empresa recurrente haga entrega del bien sub litis a un sucesor procesal que sustenta su derecho en un contrato que no le es oponible, como es en este caso la cesión de posición contractual no le es oponible sin conformidad del cedido y sin darle la posibilidad de oponerse a dicha sucesión, argumentando erróneamente la Sala Superior que debió apelar la resolución que decretaba la sucesión procesal de la empresa demandante; y finalmente señala la entidad recurrente, que si el Juzgado consideraba que su oposición era improcedente no debió correr traslado de ella, sino declararla simplemente inadmisibile o improcedente de plano. **CONSIDERANDO:**  
**PRIMERO.**- Que, existiendo denuncias por vicios *in iudicando* e *in procedendo*, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 3772–2008**

**Lima**

**Desalojo por vencimiento de contrato**

en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida. **SEGUNDO.-** Que, el derecho al debido proceso es un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela jurisdiccional efectiva, la observancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por Ley, la pluralidad de instancias, la motivación y la lógica de las resoluciones, el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros. **TERCERO.-** Que, en ese sentido, la causal denunciada se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones y lo hace en forma incoherente, en clara trasgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales. **CUARTO.-** Que, respecto a las alegaciones contenidas en la causal por error *in procedendo* del recurso y a efectos de emitir un pronunciamiento con una adecuada motivación, cabe precisar que según lo advertido en autos, mediante escrito de fojas doscientos noventa y cinco a doscientos noventa y seis, la empresa Fashion Center S.A.C solicita sustituir en el presente proceso en calidad de demandante a la empresa Larco Mar S.A., toda vez, que mediante Carta Notarial de fecha veintiséis de junio de dos mil seis, esta última le comunica a la demandada Artydea S.A.C. que ha cedido su posición contractual en el Contrato de Arrendamiento, materia de litis, a favor de Fashion Center Sociedad Anónima Cerrada. Posteriormente mediante resolución número dieciséis, su fecha dieciocho de octubre de dos mil siete, de fojas doscientos noventa y siete, se declaró a sucesión procesal de Larco Mar S.A.C., por la Empresa Fashion Center S.A.C., la misma que fue notificada a las partes procesales; Por escrito de fecha treinta de octubre de dos mil siete, de fojas trescientos tres a trescientos cuatro, la demandada Artydea S.A.C., formula oposición a la referida sucesión procesal solicitada por Fashion Center S.A.C.; razón por la cual, se expide la resolución número diecisiete, su fecha doce de noviembre de dos mil siete, de fojas trescientos cinco, que corre traslado de la



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 3772–2008**

**Lima**

**Desalojo por vencimiento de contrato**

citada oposición a la parte contraria, la misma que pese a haber sido notificada no cumplió con absolver el traslado conferido; consecuentemente por resolución número diecinueve, su fecha veinte de noviembre de dos mil siete, de fojas trescientos quince a trescientos dieciséis, el Juez de la causa declara improcedente la oposición formulada por los fundamentos que allí se señalan, resolución que ha sido apelada por la parte demandada y confirmada por la Sala Superior mediante la sentencia de vista recurrida. **QUINTO.**- Que, como se puede apreciar, mediante resolución número dieciséis, de fojas doscientos noventa y siete, se declaró la sucesión procesal de Larco Mar S.A.C. por la Empresa Fashion Center S.A.C, la que fue notificada a las partes procesales; por ende, la empresa recurrente en atención al principio de adecuación de los medios impugnatorios consagrado en la última parte del artículo 358° del Código Procesal Civil, el mismo que proscribe al interesado a plantear un medio impugnatorio distinto al establecido por el Código Adjetivo, *contrario sensu* para que prospere dicho medio impugnatorio deberá interponer el que corresponda de conformidad a la naturaleza de la resolución cuestionada y en cumplimiento a la exigencia de la norma procesal; consecuentemente, la citada recurrente no debió presentar el escrito de fecha treinta de octubre de dos mil siete, de fojas trescientos tres a trescientos cuatro, formulando oposición a la referida sucesión procesal solicitada por Fashion Center S.A.C., sino adecuar el recurso impugnatorio que correspondía; dado que el remedio procesal aludido por su propia naturaleza puede formularse por quien se considera agraviado por actos procesales no contenidos en resoluciones de conformidad con el artículo 356° del Código Procesal Civil. Lo que fue advertido por el *A quo* mediante su Resolución número diecinueve de fojas trescientos quince a trescientos diez y seis que declara improcedente la oposición formulada por la demanda Artydea S.A.C., la que constituye una de carácter inhibitoria, esto es, sin pronunciamiento sobre el fondo. No obstante lo expuesto, la empresa recurrente apela de dicha resolución, siendo confirmada por la sentencia de vista recurrida, quien considera que ha consentido al no haber interpuesto el recurso impugnatorio correspondiente. **SEXTO:** Que, en ese orden de ideas, cabe destacar que cuando el inciso 3° del artículo 108° del



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 3772–2008**

**Lima**

**Desalojo por vencimiento de contrato**

Código Procesal Civil señala que *“por la sucesión procesal un sujeto ocupa el lugar de otro en un proceso, al reemplazarlo como titular activo (...) del derecho discutido. Se presenta la sucesión procesal cuando (...) el adquirente por acto entre vivos de un derecho discutido, sucede en el proceso al enajenante. De haber oposición el enajenante se mantiene en el proceso como litisconsorte de su sucesor...”*, nos está indicando que constituye uno de los deberes del Juez, antes de pronunciarse sobre la sucesión procesal, como ha ocurrido con la referida resolución número dieciséis, correr traslado a la parte contraria para pueda formular o no la oposición respectiva, lo que no cumplió; por el contrario, decretó la aludida sucesión procesal; no obstante lo expuesto, cabe precisar que es criterio jurídico sostener que frente a la posibilidad de una nulidad debe prevalecer la subsanación del defecto; pues el aludido criterio deriva del *principio de conservación* regulado en el segundo párrafo de artículo 172° del Código Adjetivo, en el que se impone la necesidad de preservar la eficacia y validez de los actos procesales frente a la posibilidad de su anulación, lo que llevaría a un resultado disconforme respecto de los fines del proceso. Además, cabe destacar que las formas procesales no constituyen un fin en sí mismas, de ahí que la validez de los actos procesales del proceso debe juzgarse atendiendo a la finalidad que en cada caso concreto están destinados a conseguir, no procediendo la nulidad cuando aún siendo defectuosos han logrado cumplir con su objeto, como ha sucedido en el presente caso, donde las instancias de mérito han logrado determinar que se ha configurado la sucesión procesal respectiva, en todo caso, tal como lo señaló la Sala Superior, la empresa recurrente estaría denunciando un vicio procesal que ha convalidado tácitamente de conformidad con lo preceptuado en el artículo 172, concordante con el 176 del Código Procesal Civil, pues no se puede alegar afectación al debido proceso respecto de hechos que, en su oportunidad, se guardó silencio; a no ser que estos resulten sumamente trascendentes; no siendo amparable la causal denunciada por error *in procedendo*. **SÉPTIMO.-** Que, respecto a la denuncia de la interpretación errónea de una norma de derecho material, cabe señalar que está referida al sentido o alcance impropio que le hubiera dado el Juez a la norma pertinente; por lo tanto, la citada causal sólo es



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 3772–2008**

**Lima**

**Desalojo por vencimiento de contrato**

procedente cuando al aplicarse la norma de derecho material se le ha dado un sentido que no le corresponde, dicho de otro modo, *“el juez ha elegido la norma pertinente, pero se ha equivocado sobre su significado que no tiene”* (El Recurso de Casación Civil - Praxis, Manuel Sánchez-Palacios Paiva, Editorial Cuzco, Lima - Perú, mil novecientos noventa y nueve, página sesenta y tres). **OCTAVO.-** Que, como se puede apreciar, la interpretación que le asigna la Sala Superior al artículo 1435° del Código Civil está referida a que respecto al sustento de fondo de la oposición formulada, se está ante la figura de cesión de posición contractual, regulada por la norma acotada, que señala: *“En los contratos con prestaciones no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual. Se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión”*, por lo que corresponde a la Sala Superior verificar si la empresa emplazada prestó o no su consentimiento, a fin de que opere la citada cesión. En ese sentido, la referida Sala ha establecido que por medio de la Carta Notarial, de fecha veintiséis de julio de dos mil siete, de fojas doscientos noventa y tres, debidamente recepcionada con fecha veintiséis de julio de dos mil siete, conforme a la constancia de recepción obrante a fojas doscientos noventa y tres vuelta, y que sirvió de sustento para declarar la Sucesión Procesal de fojas doscientos noventa y siete, las empresas Larco Mar S.A y Fashion Center S.A.C. comunicaron a Artydea S.A.C., que con fecha dieciséis de mayo de dos mil siete, las dos primeras habían firmado un contrato de cesión de posición en el contrato de arrendamiento *sub litis*, no obstante ello la empresa demandada no expresó su disconformidad mediante documento alguno, sino hasta después de tres meses, mediante escrito presentado en este proceso, ante el Juzgado de origen con fecha treinta de octubre de dos mil siete, de fojas trescientos tres a trescientos cuatro, considerando que si recién pretende oponerse a la aludida cesión, entonces ha prestado su conformidad de manera tácita, tanto más, si la norma sustantiva denunciada, no prohíbe que pueda darse una aceptación tácita de la conformidad. **NOVENO.-** Que, al respecto, debe establecerse como premisa que la Sala Casatoria se circunscribe al debate de derecho que pueda surgir de la causal



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 3772–2008**

**Lima**

**Desalojo por vencimiento de contrato**

denunciada. Para el caso su fin esencial es determinar cuál es la correcta interpretación del derecho objetivo, y no si procede o no la sucesión procesal antes expuesta, que constituye una materia de índole procesal, lo que además ha sido materia de análisis y respectivo pronunciamiento por las instancias de mérito correspondientes, ni mucho menos reexaminar la prueba. **DÉCIMO.-** Que, cuando el artículo 1435° del Código Civil señala que: *“En los contratos con prestaciones no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual Se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión. Si la conformidad del cedido hubiera sido prestada previamente al acuerdo entre cedente y cesionario, el contrato sólo tendrá efectos desde que dicho acuerdo haya sido comunicado al cedido por escrito de fecha cierta”*. Nos está indicando que por la cesión de posición contractual una de las partes intervinientes en una relación jurídico obligacional de contenido patrimonial cede su posición en dicha relación, incluyendo sus derechos y obligaciones a favor de un tercero ajeno a dicha relación, denominado cesionario. A partir del momento de la formalización de dicho acuerdo ingresa en la relación en el lugar que ocupó anteriormente el denominado cedente, quien es excluido de aquélla. Consecuentemente, si bien es cierto resulta indispensable que la parte que continúa integrando la relación contractual, a la que se denomina cedido, preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión. No obstante en el presente caso, la empresa recurrente, denuncia la interpretación errónea del artículo 1435° del Código Civil, sustentada principalmente en lo previsto por el artículo 142° del Código Civil, que señala: *“El silencio importa manifestación de voluntad cuando la ley o el convenio le atribuyen ese significado”*. Consecuentemente, el fundamento aludido deviene en impertinente, puesto que en todo caso, el fundamento de la Sala Superior estuvo basado en la manifestación de voluntad tácita basada en el artículo 141° del mismo Código y no en el silencio como manifestación de voluntad; no obstante para que se diluciden tales puntos es necesaria la revaloración de la prueba y el aspecto fáctico del proceso, lo que no puede efectuarse en sede de casación, razón por la cual la presente causal por error *in*



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 3772–2008**

**Lima**

**Desalojo por vencimiento de contrato**

*iudicando* deviene en improcedente. Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas cuatrocientos cincuenta y seis a cuatrocientos sesenta y tres, interpuesto por la empresa Artydea S.A.C., en consecuencia **NO CASAR** la resolución de vista de fojas cuatrocientos cinco a cuatrocientos once, del tres de junio del dos mil ocho. **CONDENARON** a la recurrente al pago de las costas y costos del recurso, así como a la multa de dos Unidades de Referencia Procesal. **ORDENARON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, en los seguidos por la empresa Fashion Center S.A.C. sucesora procesal de la empresa Larco Mar S.A. con la empresa Artydea S.A.C. sobre desalojo por incumplimiento de contrato; y los devolvieron. Vocal ponente señor Santos Peña.-  
**SS.**

**TICONA POSTIGO.**

**SANTOS PEÑA.**

**MIRANDA MOLINA.**

**MAC RAE THAYS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ.**

Ssm.