



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487- 2012**  
**LIMA**

*El dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate jurídico generando indefensión constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)*

Lima, treinta de abril de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número dos mil cuatrocientos ochenta y siete guión dos mil doce, en Audiencia Pública de la fecha, con informe oral y emitida la votación DE LA Suprema Sala conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, se expide la siguiente sentencia:

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Que, se trata de los recursos de casación interpuesto por los demandados **Pulsar Internacional Sociedad Anónima Cerrada** (fojas 762) e **Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada** (fojas 794), contra la sentencia de segunda instancia contenida en la resolución número dos (fojas 592), del diecinueve de enero de dos mil doce, que revocó la sentencia apelada, contenida en la resolución número veinte (fojas 535), del cuatro de julio de dos mil once, que declara infundada la demanda; y reformándola la declaró fundada en consecuencia ordenó a la parte demandada Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada y Pulsar Internacional Sociedad Anónima, cumplan con pagar solidariamente al demandante Lewis Franklin Delgado Acevedo la suma de ochocientos ochenta y cuatro mil setecientos nueve nuevos soles con ochenta y cuatro céntimos (S/. 884,709.84), por concepto de mejoras realizadas en el inmueble ubicado en calle Carlos Gonzáles números doscientos setenta y seis guión doscientos setenta y ocho (lotes once y doce de la manzana “B”), urbanización Maranga, del distrito de San Miguel; con costas y costos del proceso.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

**2.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Que, esta sala Suprema por resoluciones de fecha treinta de julio de dos mil doce, declaró la procedencia ordinaria de ambos recursos (*fojas 71 y 75 del cuaderno de casación*). Que, respecto al recurso de casación interpuesto por **Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada**, éste fue declarado procedente por **a) infracción normativa procesal del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado, de los artículos IX del Título Preliminar, 50, inciso 6, y 122, inciso 4, del Código Procesal Civil, y artículo 12 del Texto único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, b) infracción normativa material de los artículos 168 y 1183 del Código Civil; y el recurso de casación interpuesto por Pulsar Internacional Sociedad Anónima Cerrada, por: c) infracción normativa procesal de los artículos 50, inciso 6, 121 y 122, inciso 4, del Código Procesal Civil; y d) infracción normativa material de los artículos 917, 1183, 1321, 1361, 1428, 1680 y 1708 del Código Civil**

**3.- ANTECEDENTES:**

Que, para efectos de determinar si en el caso concreto se han infringido los dispositivos antes mencionados, es necesario realizar las precisiones que a continuación se detallan:

**3.1.** Que, **Lewis Franklin Delgado Acevedo**, a través de su escrito ingresado con fecha veinticuatro de mayo de dos mil diez (*fojas 63 subsanada a fojas 160*) interpone demanda de pago de mejoras, a fin de que los demandados en forma solidaria le paguen la suma de trescientos treinta y un mil trescientos cincuenta y dos dólares americanos (US\$.331,352.00), o su equivalente en moneda nacional, al haber transferido Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada a la empresa Pulsar Internacional Sociedad Anónima



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

el inmueble sito en calle Carlos Gonzáles números doscientos setenta y seis guión doscientos setenta y ocho (lotes once y doce de la manzana “B”) urbanización Maranga, distrito de San Miguel; quien sin respetaren mérito de haberle iniciado un proceso de desalojo, sin respetar el contrato de arrendamiento suscrito con la primera de las nombradas por el periodo de diez años, esto es del trece de octubre de dos mil tres al doce de octubre de dos mil trece, le inició un proceso de desalojo, viéndose obligado a continuar cancelado los alquileres judicialmente, al existir una situación de incompatibilidad con Inmobiliaria Maranga Agrega que en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento se obligó a no efectuar modificaciones en las estructuras del inmueble que pudiera comprometer o deteriorar la integridad del bien, salvo autorización expresa del propietario, el que debía constar por escrito, exceptuándose aquellas mejoras necesarias para el normal funcionamiento de las actividades del arrendatario, por lo que las que se realizaran quedaban en beneficio del inmueble, sin obligación del propietario de efectuar reembolso alguno; *no obstante ello*, al haberse transferido el bien a favor de Pulsar Internacional Sociedad Anónima, le corresponde exigir a los demandados el pago de mejoras por no cumplir los fines del contrato como es el acondicionamiento del inmueble a las comodidades del negocio, para lo cual edificó el quince de agosto de dos mil siete con la autorización de la arrendataria, tres pisos y una azotea en el bien arrendado, por lo que estando a la valorización efectuada por los peritos, se estableció que el área construida ascendía a mil quinientos setenta y siete con diez metros cuadrados (1577.10 m<sup>2</sup>), correspondiendo a los tres pisos y azotea un área de novecientos cuarenta y seis con setenta y dos metros cuadrados (946.72), los que a razón de trescientos cincuenta dólares americanos por metro cuadrado dan un total de trescientos treinta y un mil trescientos cincuenta y dos dólares americanos (US\$ 331,352.00), importe que se le deberá abonar por el concepto demandado.

**3.2.** Que al contestar la demanda **Pulsar Internacional Sociedad Anónima** (*fojas 264*), manifiesta que el contrato de arrendamiento celebrado por el actor no fue inscrito en los Registros Públicos, por lo que sus términos no son oponibles



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

al nuevo propietario conforme así lo disponen los incisos 1 y 2 del artículo 1708 del Código Civil. Agrega que el demandante tomó conocimiento de la adquisición del predio en mérito a la carta notarial que le cursó el veintiuno de julio de dos mil nueve, en el que se dio por concluido el contrato de arrendamiento, ejerciendo el accionante su derecho de oposición. Que, en el supuesto de tener derecho al pago de mejoras, éste solo corresponde ser reclamado a los anteriores propietarios arrendadores, sin embargo no se ha probado de manera documental, la naturaleza, oportunidad y cuantía de las mejoras que indica haber efectuado en el inmueble, pues la tasación presentada es un informe pericial, presentado en el proceso de ejecución de garantías, siendo observado y cuestionado en dicho proceso, el que en modo alguno acredita que las construcciones existentes en el predio, las haya ejecutado el demandante, teniendo en cuenta que el bien es ocupado y conducido por la Asociación Educativa Trento a quien el demandante cedió el inmueble como ha manifestado en el proceso signado con el número 340-2010, sobre desalojo ante el Segundo Juzgado Paz Letrado de San Miguel.

**3.3.** Que, a su turno **Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada**, por escrito ingresado con fecha veintisiete de abril de dos mil doce (*fojas 303*), manifiesta que el actor no cumplió con regularizar los pagos mensuales del arrendamiento del año dos mil ocho, dejando de cancelar más de tres meses consecutivos, razón por la cual mediante Carta Notarial de fecha catorce de mayo de dos mil ocho se resolvió el contrato de pleno derecho, siendo falso que el demandante haya sido posesionario del inmueble legalmente constituido. En cuanto al ofrecimiento de pago el Juzgado declaró la invalidez del mismo al existir oposición. Manifiesta que en la cláusula séptima del contrato se estableció que las mejoras quedan a favor del propietario sin obligación de realizar reembolso alguno, no existiendo condición o carga para que esta prestación se cumpla, sea cual fuere la causa de terminación del contrato y sin importar los fines del mismo. Indica que el contrato de arrendamiento se resolvió cuando había sido hechas las mejoras, quedando a favor del propietario.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

**3.4.** Que, en la Audiencia Única llevada a cabo el dieciséis de junio de dos mil once (*fojas 489*), el A quo fija los siguientes puntos controvertidos: **a)** Determinar si el demandante realizó las mejoras que invoca en el inmueble sub litis; **b)** determinar el valor de las mejoras; **c)** determinar si el demandante estaba autorizado a realizar las mejoras por el propietario arrendador del inmueble sub litis; **d)** determinar si el demandado Inmobiliaria Maranga en su calidad de arrendador está obligado a reembolsar el monto solicitado; y, **e)** determinar si el demandado Pulsar Internacional Sociedad Anónima, en su calidad de propietario está obligado a reembolsar el monto que se solicita.

**3.5.** Que, el **Juez de Primer Grado**, mediante sentencia contenida en la resolución número veinte, del cuatro de julio de dos mil once (*fojas 535*), declaró **infundada** la demanda, al considerar que conforme al convenio privado del quince de agosto de dos mil siete (*fojas 155*), la codemandada Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada, autorizó al demandante para la construcción de cuatro pisos, así como la apertura de dos puertas de acceso que conecte con el local de Carlos Gonzáles número doscientos cincuenta guión doscientos sesenta, sobre el inmueble que le fuera arrendado el trece de octubre del dos mil tres, por el lapso de diez años, pretendiendo el demandante en este proceso que se le pague las mejoras realizadas, consistente en tres pisos y una azotea para cuyo efecto ofrece como prueba el documento conteniendo la autorización de la Inmobiliaria Maranga y el informe pericial de tasación comercial (*fojas 52*), advirtiéndose que el inmueble fue arrendado en un área de trescientos ochenta y cinco con setenta y siete metros cuadrados; sin embargo, al veintiocho de agosto de dos mil nueve, el inmueble contaba con cinco pisos y una azotea, acreditándose por tanto que en el predio se realizaron nuevas construcciones distintas a las que habían sido materia del contrato de arrendamiento, no obstante, ello no permite concluir fehacientemente que sea el demandante quien realizó tales construcciones, pues si bien es cierto, la codemandada Inmobiliaria Maranga autorizó al actor para la construcción de cuatro pisos, también lo es que la posesión del inmueble se encuentra a cargo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

de la Asociación Educativa Trento, basada en el contrato de arrendamiento celebrado entre su representante legal Lewis Franklin Delgado Acevedo (actor) con Inmobiliaria Maranga, quien cuenta con autorización de funcionamiento, siendo distintas las personas jurídicas de sus representantes, no habiendo ofrecido el demandante otros medios probatorios que acrediten que en forma personal realizó los desembolsos de dinero o inventario para la construcción de los tres pisos que invoca. Agrega que de acuerdo a la excepción indicada en la séptima cláusula del contrato de arrendamiento sólo se podían hacer las modificaciones que fueran necesarias para el normal funcionamiento de las actividades de la arrendataria, precisándose que las que se realicen quedaban en beneficio del inmueble, sin obligación alguna del propietario de realizar reembolsos, de lo que se puede concluir que las modificaciones efectuadas por el arrendatario, aún cuando se contaba con autorización del propietario - arrendador- para realizarlas, quedaban en beneficio del inmueble sin que aquél estuviera obligado a reembolsarlas, acuerdo que, resulta obligatorio para las partes, por lo que el arrendador no está obligado a pagar las mejoras que el arrendatario pretende le sean reembolsadas.

**3.6.** Que, la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, **absolviendo el grado**, con fecha diecinueve de enero de dos mil doce (*fojas 592*), revocó la decisión del Juez de Primera Instancia que declara infundada la demanda y reformándola la declaró **fundada**, precisando sustancialmente que del documento denominado “Convenio Privado”, celebrado entre el demandante Lewis Franklin Delgado Acevedo y la codemanda Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada (*fojas 155*), se observa que se pactó en la cláusula tercera que en consideración al plazo del contrato el arrendador autorizaba al arrendatario de manera expresa la construcción de cuatro pisos sobre el local de la calle Carlos Gonzáles número doscientos setenta y seis guión doscientos setenta y ocho, urbanización Maranga, distrito de San Miguel, en consecuencia, conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento la modificación en la estructura del inmueble fue efectuada con autorización escrita



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

de la entonces propietaria del inmueble, Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada, lo cual determina la obligación del propietario de realizar el reembolso de las mejoras realizadas, y respecto a Pulsar Internacional Sociedad Anónima considera que el objeto del contrato de compra venta respecto a los inmuebles denominados lote once y doce, de la manzana “B” de la Urbanización Maranga, séptima etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, se efectuó por una extensión de seiscientos metros cuadrados cada uno, conforme a la ficha número 165501, que continúan en las partidas números 41131608 y 41131616 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, por lo que, no fue objeto del contrato que la compradora (Pulsar Internacional Sociedad Anónima) obtenga lo edificado sobre dichos lotes de terreno; considerando que por ello las mejoras deben ser abonadas solidariamente por la actual propietaria al beneficiarse con las nuevas edificaciones. Respecto al monto a ser abonado por la parte demandada, manifiesta que conforme al artículo 1371 del Código Civil, los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, y atendiendo que: **a)** de la escritura pública del contrato de arrendamiento, que al momento de celebrarse contaba con un área techada de trescientos ochenta y cinco con setenta y siete metros cuadrados; **b)** de la copia simple del informe pericial de tasación comercial del bien *sub litis* que se anexa a la demanda, se observa que el área construida techada es de mil quinientos setenta y siete con diez metros cuadrados, de los cuales a la parte actora le corresponde tres pisos y la azotea con un área de novecientos cuarenta y seis con setenta y dos metros cuadrados; y **c)** del informe pericial se observa que el valor unitario ponderado asciende a la suma de trescientos cincuenta dólares americanos por metro cuadrado, lo cual arroja que el pago de mejoras asciende a la suma demandada de trescientos treinta y un mil trescientos cincuenta y dos dólares americanos (US\$ 331,352.00), el que al ser abonado en moneda nacional equivale a ochocientos ochenta y cuatro mil setecientos nueve nuevos soles con ochenta y





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

cuatro céntimos (S/.884,709.84), con un tipo de cambio utilizado dos con sesenta y siete nuevos soles (S/.2.67).

**3.7.** Que, **la Sala Suprema** ha declarado procedente los recursos de casación: respecto a **Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada**, por la primera causal establecida en el artículo 386 del Código Procesal Civil, a cuyo efecto denuncia: **a) infracción normativa procesal del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado, de los artículos IX del Título Preliminar, 50, inciso 6 y 122, inciso 4, del Código Procesal Civil, y artículo Preliminar, 50, inciso 6 y 122, inciso 4, del Código Procesal Civil, y artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial**, alegando que la sentencia de vista contiene una motivación defectuosa, toda vez que la Sala Superior realizó una evaluación parcial de la séptima cláusula del contrato de arrendamiento, pues se limita a resaltar la parte de la autorización que debía brindar el propietario para la realización de las mejoras, sin hacer énfasis en la excepción que contiene dicha cláusula a la obligación de restituir el valor de las mejoras realizadas; por lo que la Sala Superior interpreta erróneamente dicha cláusula. Refiere además que, la Sala Superior no ha valorado correctamente todos los medios de prueba ofrecidos en el proceso, pues es claro que el propietario se encuentra exento de la obligación de reembolsar el valor de las mejoras, pues así se pactó en la séptima cláusula del contrato. Todos estos aspectos no han sido evaluados por la Sala, pasando por alto su deber de motivación, pues no se han tomado todos los argumentos esgrimidos por la recurrente; y, **b) infracción normativa material de los artículos 168 y 1183 del Código Civil**, alegando que de lo expresado en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento se observan dos situaciones: la imposibilidad de realizar modificaciones en el inmueble que incidan en su estructura, salvo autorización del propietario; y la realización de modificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades a ser realizadas por el arrendatario; siendo así que una conclusión que engloba estas dos situaciones es el régimen de excepción respecto de la obligación de reembolso de dichas modificaciones, sin importar si éstas califican como necesarias o si





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

contaban con autorización expresa del propietario; debiendo precisarse que en caso se hubiera realizado modificaciones que afectan la estructura sin autorización del propietario, ello importaría un supuesto distinto consistente en una obra realizada sobre bien ajeno, lo que no puede ser comprendido dentro de la excepción establecida en la séptima cláusula; es por ello que no existe duda respecto a que toda mejora en el inmueble (sea ella necesaria para el fin de arrendamiento o que modifique la estructura pero que cuente con autorización) quedaba en beneficio del propietario del bien, por lo que no existe obligación por parte del propietario de pagar suma alguna al arrendatario por dicho concepto; por lo que la Sala aplicando el artículo 168 del Código Civil, podría haber observado que en presente caso nos encontramos frente a una excepción a la obligación de reembolso de mejoras establecido en el artículo 917 del Código Civil, pues expresamente se ha establecido que en este caso se realizaran, ellas quedarían en beneficio del propietario del bien arrendado. En cuanto al artículo 1183 del Código Civil, la Sala incurre en infracción normativa al no aplicar debidamente el citado dispositivo, que establece que: *“La solidaridad no se presume. Sólo la ley o el título de la obligación la establecen en forma expresa”*; Y, el recurso de casación interpuesto por **Pulsar Internacional Sociedad Anónima Cerrada**, por: **c) infracción normativa procesal de los artículos 50, inciso 6, 121 y 122, inciso 4, del Código Procesal Civil**, alegando que la sentencia no se encuentra debidamente motivada, es decir, contiene una motivación aparente, porque no explica en modo alguno por qué está dejando sin efecto la estipulación contractual que hace inexigible el reembolso de las mejoras, y tampoco se señala cuál es la disposición legal o contractual que hace que el nuevo propietario deba pagar una obligación que corresponde a quien es propietario del inmueble cuando la mejora se realizó; con lo cual, la Sala Superior le otorga una naturaleza real al pago de mejoras, es decir que persigue al inmueble; **b) infracción normativa por inaplicación del artículo 1361 del Código Civil**, alegando que la Sala Superior inaplica esta norma, pues sólo hace una simple cita de la misma; sin embargo, si la Sala hubiera aplicado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

esta norma habría hecho prevalecer el acuerdo entre el actor e Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada regulado en su séptima cláusula, según la cual las mejoras que se hubieran podido incluir en el inmueble no serían reembolsadas; por lo que no se comprende cómo es que la Sala Superior condena a las demandadas al pago de tales mejoras, si existe pacto en contrario; **c) infracción normativa por inaplicación de los artículos 1680, 1321 y 1428 del Código Civil**, alegando que, de acuerdo a estas normas el actor no tiene derecho al pago de mejoras porque renunció voluntariamente al mismo, y atendiendo a que el propio actor señala que el retorno de su inversión se habría verificado si él hubiera permanecido en arrendamiento los diez años, al quedar concluido el contrato de arrendamiento por acto imputable a Inmobiliaria Maranga, lo único que podría exigir el actor es el pago de una indemnización, sin embargo ésta sólo debe ser imputable al arrendador, no a la empresa recurrente. Refiere además que, el principio de relatividad de los contratos hace que el contrato de arrendamiento sólo haya podido producir efectos entre las partes que lo otorgaron, con lo cual no se puede exigir a Pulsar Internacional Sociedad Anónima respetar el plazo de diez años del arrendamiento ni menos aún condenarla a pagar una reparación por la inejecución de un plazo contractual que no pactó; **d) infracción normativa por inaplicación de los artículos 1183 y 1708 del Código Civil**, alegando que la Sala Superior ha inaplicado el artículo 1183 del Código Civil que señala que la solidaridad no se presume y que sólo puede ser establecida por ley o por el contrato, en el caso de autos qué extremo del contrato de compra venta celebrado por Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada con la empresa recurrente les obliga a ello, además ninguna norma dice que en general que el nuevo propietario es obligado solidario con el anterior propietario al pago de las mejoras debidas por éste último. Por otra parte, el artículo 1708 del mismo Código señala que el nuevo propietario no está obligado a respetar el plazo del contrato de arrendamiento cuando no estuviese inscrito y sólo en caso este inscrito se sustituye en todos los derechos y obligaciones del arrendador



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

(anterior propietario); y **e) infracción normativa por aplicación indebida del artículo 917 del Código Civil**, sosteniendo que esta norma no se aplica al caso porque el actor e Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada así lo acordaron.

**4.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.**- Que, cuando entre las causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación se encuentra *la contravención del derecho al debido proceso*, esta debe ser analizada primero, toda vez que de ampararse la misma acarrearía la nulidad de la impugnada resultando innecesario el pronunciamiento sobre las demás causales, por lo que, habiéndose declarado la procedencia por vicios *in procedendo*, corresponde verificar si se ha configurado o no está causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío del proceso al estadio procesal correspondiente.

**SEGUNDO.**- Que, el debido proceso, está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Estado, por el cual se posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal con la observancia de las reglas procesales establecidas para el procedimiento y a través del cual las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a Ley.

**TERCERO.**- Que, la motivación de resoluciones judiciales consagrado en el artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Perú en concordancia con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 122, incisos 3 y 4, y 50, inciso 6, del Código Procesal Civil, garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deban expresar el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de la potestad de impedir justicia se ha con sujeción a la Constitución y a la ley; por tanto una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

motivación de hecho (en el que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho (en el que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma. Además en virtud al principio de congruencia procesal, el Juez debe dictar sus resoluciones de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas.

**CUARTO.-** Que, en ese orden de ideas, en las sentencias que recaen en los expedientes números 3943-2006-PA/TC, *fundamento* cuatro y 00728-2008-PHC/TC *fundamento* setenta y seis, el Tribunal Constitucional Peruano ha señalado y desarrollado los supuestos en los que se afecta la debida motivación, limitándolo a los siguientes supuestos: **a) *Inexistencia de motivación o motivación aparente***; **b) *falta de motivación interna del razonamiento***, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro, cuando existe incoherencia narrativa, que a la poste se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa; **c) *deficiencias en la motivación externa, justificación de las premisas***, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica; **d) *la motivación insuficiente***, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo; y, **e) motivación sustancialmente incongruente**, el derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a la debida motivación de las sentencias, obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).

**QUINTO.-** Que, pasando a resolver los agravios indicados en los acápites **a)** y **c)**, referidos a vicios en la motivación de las resoluciones, **Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada**, manifiesta que la Sala Superior realiza una motivación defectuosa en la sentencia al efectuar una evaluación parcial de la séptima cláusula del contrato de arrendamiento, limitando así su análisis a la autorización que debía brindar el propietario para la realización de las mejoras, sin hacer énfasis en la excepción que contiene dicha cláusula respecto a la obligación de restituir el valor de las mejoras realizadas, hecho que conlleva a la incorrecta interpretación de dicha cláusula; por su parte **Pulsar Internacional Sociedad Anónima Cerrada**, manifiesta que la sentencia no se encuentra debidamente motivada, es decir, contiene una motivación aparente, porque no explica en modo alguno por qué está dejando sin efecto la estipulación contractual que hace inexigible el reembolso de las mejoras, y tampoco se señala cuál es la disposición legal o contractual que hace que el nuevo propietario deba pagar una obligación que corresponde a quien es



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

propietario del inmueble cuando la mejora se realizó; con lo cual, la Sala Superior le otorga una naturaleza real al pago de mejoras.

**SEXTO.**- Que, conforme se ha indicado existe motivación aparente cuando una determinada resolución judicial si bien contiene argumentos o razones de derecho o de hecho que justifican la decisión del juzgador, éstas no resultan pertinentes para tal efecto, sino que son falsos, simulados o inapropiados en la medida que en realidad no son idóneos para adoptar dicha decisión, apreciándose en el presente caso que la Sala Superior luego de transcribir la cláusula séptima del contrato de arrendamiento (*fojas 03*) y tercera del documento denominado “Convenio Privado” (*fojas 155*), concluye en que tanto a Inmobiliaria Maranga como a Pulsar Internacional, les corresponde la obligación de pagar al demandante las mejoras efectuadas en el inmueble ubicado en calle Carlos Gonzales número doscientos setenta y seis, doscientos setenta y ocho, urbanización Maranga, distrito de San Miguel, al contar el accionante con autorización escrita para realizar la construcción en el indicado inmueble, sin tener presente que son precisamente las cláusulas indicadas en los considerandos séptimo y octavo de la sentencia de vista, las que pondrían de manifiesto lo contrario a lo decidido, pues la segunda parte de la cláusula séptima dispone “(...) *exceptuándose aquellas necesarias para el normal funcionamiento de las actividades del ARRENDATARIO quedando las que realice en beneficio del inmueble, sin obligación alguna de EL PROPIETARIO de realizar reembolso alguno.*”, poniéndose de esta manera de manifiesto que la Sala Superior afectó el derecho a la debida motivación de las resoluciones, el que se materializa en la medida que luego de hacer referencia a la cláusula séptima del contrato de arrendamiento terminan resolviendo en un sentido que desnaturaliza dicha cláusula, por lo que este agravio deberá ser amparado.

**SÉTIMO.**- Que, adicionalmente a lo expuesto, es del caso destacar que tratándose del pago de mejoras, las instancias de mérito tuvieron que determinar la clase de moras en la que se ubica la edificación, a fin de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

determinar el valor actual de las mismas, conforme a lo dispuesto por el artículo 916 y 917 del Código Civil.

**OCTAVO.**- Que, cabe precisar que si bien es cierto que la prueba es la actividad procesal que tiene como objetivo alcanzar certeza en el juzgador, respecto de los datos aportados por las partes, certeza que en unos casos se deriva del convencimiento razonado del mismo juez y en otros de las normas legales que fijarán los hechos; también lo es que el juzgador tiene el deber esencial de hallar la verdad jurídica objetiva con una sentencia ajustada a la verdad real, por lo que el aplicación del artículo 194 del Código Procesal Civil, el juzgador en uso de sus facultades puede ordenar la actuación de los medios probatorios adicionales que considere conveniente; siendo así, a fin de resolver un conflicto y lograr la paz social en justicia, se considera necesario antes de resolver la presente litis, se practique la correspondiente pericia valorativa, toda vez que el que se toma como referencia para determinar el quantum de la mejoras, se encuentra en fotocopia simple, por lo que al no existir razón válida que justifique la sentencia impugnada, corresponde declarar la nulidad de la recurrida, así como la insubsistencia de la apelada, para efectos de que el juez del proceso proceda a actuar las pruebas que considere pertinentes para formar convicción respecto de los hechos alegados por las partes, ejerciendo la facultad regulada en los artículos 51, inciso 2, y 194 del Código Procesal Civil, como el debido respecto del derecho de defensa de las partes; luego de lo cual deberá emitir nueva sentencia con arreglo a ley.

**NOVENO.**- Que, este análisis pone en manifiesto que las sentencias expedidas en el presente proceso no se encuentran arregladas a derecho, resultando amparable el recurso de casación en este punto, consiguientemente carece de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción normativa de naturaleza material.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**

**5.- DECISION:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, inciso 3, del Código Procesal Civil.

**5.1.** Declararon **FUNDADO** los recursos de casación interpuestos por Pulsar Internacional Sociedad Anónima Cerrada e Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada (*fojas 762 y 794 respectivamente*), **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista contenida en la resolución número dos (*fojas 592*), de fecha diecinueve de enero de dos mil doce; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de primera instancia contendía en la resolución número veinte (*fojas 535*), del cuatro de julio de dos mil once.

**5.2. DISPUSIERON** el reenvío del proceso al Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, a fin de que emita nuevo pronunciamiento respecto al fondo de la controversia, conforme a las directivas de la presente resolución; y,

**5.3. ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley, en los seguidos por Lewis Franklin Delgado Acevedo con Inmobiliaria Maranga Sociedad de Responsabilidad Limitada y Pulsar Internacional Sociedad Anónima, sobre pago de mejoras; y los devolvieron. Interviene como ponente la Juez Suprema señora Huamaní Llamas.-

**S.S.**

**ALMENARA BRYSON**

**HUAMANI LLAMAS**

**ESTRELLA CAMA**

**CALDERON CASTILLO**

**CALDERON PUERTAS**

*Scm/Mga.*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2487 - 2012**  
**LIMA**