



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

Obligatoriedad de los contratos:

Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, de conformidad con el artículo 1361 del Código civil, norma que recoge el principio *pacta sunt servanda*, el cual significa que los acuerdos entre las partes o pactos deben cumplirse en sus propios términos, no pudiendo exigirse algo distinto de lo convenido, salvo que las partes, expresa o tácitamente, acuerden modificar sus alcances.

Lima, nueve de marzo de dos mil veintitrés

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa número cinco mil treinta - dos mil diecinueve, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores jueces supremos Aranda Rodríguez, Bustamante Oyague, De la Barra Barrera, Niño Neira Ramos y Llap Unchón de Lora; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1. RECURSO DE CASACIÓN

Es materia de conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto a folios trescientos treinta y uno, por la parte demandada **Inversiones Furigovi Sociedad Anónima Cerrada**, contra la sentencia de vista de fecha diez de julio de dos mil diecinueve, obrante a folios trescientos diecinueve, que confirmando la sentencia apelada del diecisiete de abril de dos mil diecinueve, obrante a folios doscientos ochenta y uno, declara fundada en parte la demanda de desalojo por causal de falta de pago, con lo demás que contiene.



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

2. CAUSALES DEL RECURSO

Mediante resolución del diez de diciembre de dos mil diecinueve, obrante a folios veintiocho del cuaderno de casación, declaró la procedencia del recurso casatorio por las siguientes infracciones normativas:

- a) Infracción normativa del artículo 1354 del Código Civil.** Alega que el Colegiado Superior infringe la norma invocada, pues contrariamente a lo que indica en el sentido que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato siempre que no sea contrario a la norma de carácter imperativo, la Sala de mérito refiere que no puede establecerse el pago de la penalidad a favor del arrendatario, toda vez que en los contratos se respeta la igualdad de las partes, en consecuencia, debe asumirse que el pago de la penalidad es a favor del arrendatario y arrendador, lo cual tiene en cuenta, además, el artículo 1361 del Código Civil que en su segundo párrafo precisa: “Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”.
- b) Infracción normativa del artículo 1361 del Código Civil.** Refiere que a tenor de la cláusula tercera del contrato se estableció que la recurrente cancelaría la suma de ciento sesenta soles (S/ 160.00) por cada tonelada métrica producida de jueves a viernes de cada semana y como documento que acredite dicho pago por el arrendamiento, los arrendadores otorgarían, previo pago, la respectiva factura. Sostiene que al modificarse dicha cláusula mediante el contrato de aclaración de arrendamiento (página trece), se estipuló en la cláusula tercera que: “Por lo tanto los contratantes, por intermedio del presente instrumento aclaran que el precio de la renta mensual es por la suma de S/ 5,000.00 (cinco mil soles)”, es decir, la cláusula tercera quedó modificada solo en su



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

monto mas no en la entrega de la factura por parte de los arrendadores; sin embargo, la Sala Superior ha señalado en su considerando décimo primero que: “Sobre el particular, de la lectura de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento no se colige que sean los demandantes quienes debieron emitir las facturas correspondientes, sino la propia demandada, pues la empresa es quien realiza las actividades económicas en el inmueble arrendado y es quien determinará la tonelada métrica producida a través de las facturas (...)”, desconociendo lo acordado en la cláusula tercera, toda vez que por cada pago de arrendamiento que se realice debe obtenerse un documento que acredite dicho pago, en este caso la factura, lo que no ha ocurrido, por ello, la Sala Superior ha transgredido el artículo 1361 del Código Civil que prescribe que: “Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”. Agrega, que el Colegiado Superior en su considerando décimo tercero ha advertido que, si bien el contrato prevé que la forma de pago de la segunda parte del adelanto del arrendamiento se debe a que, tanto la parte demandante como el propio demandado, no fijaron sobre ella una forma de pago; precisando que en dicho considerando se ha infringido el artículo 1354 del Código Civil, es decir, va más allá de la voluntad contractual de las partes, así como ha infringido el artículo 1361 del Código Civil.

- c) Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, se declaró la **procedencia excepcional** del recurso por la **infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.****



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

3. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme señala el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.

A decir de Taruffo, "(...) la función principal es la -ya ilustrada- de control de la sentencia impugnada, que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)”¹.

En ese sentido, es tarea de la Casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el control que realiza la Casación es sobre el derecho y no sobre los hechos, las pruebas o su valoración.

SEGUNDO.- En el caso particular, esta Sala Suprema ha declarado la procedencia del recurso de casación por las causales de infracciones normativas de orden procesal y material; teniendo en cuenta ello, conforme dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, cuando se declara fundado el recurso por la infracción de la norma

¹ TARUFFO, Michele (2005). El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación civil. Lima: Editorial Palestra; p. 174.



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

procesal, se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita una nueva decisión, mientras que, si se declara fundado el recurso por la infracción de una norma de derecho material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación referida a la vulneración de las normas procesales.

Sobre la infracción normativa procesal: artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política:

TERCERO.- Sobre el derecho fundamental al debido proceso, el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, ha sostenido que se trata de un derecho –por así decirlo– continente puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, afirma que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en el puedan encontrarse comprendidos”.² En ese contexto, se puede inferir que la vulneración a este derecho se efectiviza cuando, en el desarrollo del proceso, el órgano jurisdiccional no respeta los derechos procesales de las partes; se obvien o alteren actos de procedimiento; la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus resoluciones.

CUARTO.- El debido proceso presenta dos manifestaciones, una sustancial

² Expediente N°7289-2005-AA/TC, Fundamento Jurídico N°5 de la Sentencia de fecha tres de mayo de dos mil seis, en los seguidos por Princeton Dover Corporation Sucursal Lima-Perú.



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

y otra procesal. Se habla así, de un “debido proceso sustantivo o sustancial” y de un “debido proceso adjetivo o procesal”. El aspecto procesal del debido proceso, llamado también debido proceso adjetivo, formal o procesal, está comprendido por los elementos procesales mínimos que resultan imprescindibles para que un determinado proceso sea considerado justo. En virtud a esta faz procesal, todo sujeto de derecho que participe en un proceso cuenta con un conjunto de derechos esenciales durante su inicio, tramitación, conclusión y ejecución, entre los cuales se encuentran: el derecho de contradicción o de defensa, el derecho a ser juzgado por el juez natural y a no ser desviado del procedimiento legalmente preestablecido.

En el aspecto sustancial o material del debido proceso, llamado también debido proceso sustantivo, éste se desarrolla sobre la base de la razonabilidad de las decisiones que prohíbe la arbitrariedad y exige que la decisión se oriente a la solución justa de cada caso, esto es, se impone el deber de verificar que la decisión de la autoridad no sea producto de un razonamiento viciado, defectuoso, o insuficiente, esto es, que no se afecte el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

QUINTO.- El denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

También conviene destacar que dicha garantía constitucional ha sido acogida a nivel legal, a través de los artículos 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 27524, así como en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, normas que establecen que las resoluciones judiciales deben contener la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

SEXTO.- Para efectos de realizar el control casatorio sobre la motivación de la resolución de vista impugnada, es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el caso concreto, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

6.1. Objeto de la pretensión: Del examen de autos se constata que, por escrito de fecha veintidós de mayo de dos mil dieciocho, obrante a folios veintidós, Segundo Asencio Jáuregui y Fernanda Guerra Villanueva interponen demanda de desalojo por falta de pago contra Inversiones Furigovi Sociedad Anónima Cerrada, con el objeto que restituya el inmueble sito en el Pueblo Joven Miraflores Alto, manzana H1, lote dos, ciudad de Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash; asimismo,



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

solicitan, accesoriamente, la resolución del contrato por incumplimiento; el pago del monto de S/ 162,500.00 (ciento sesenta y dos mil quinientos soles) por renta, más \$ 50,000.00 (cincuenta mil dólares americanos) por concepto de penalidad y \$ 10,000.00 (diez mil dólares americanos) por concepto de adelanto; y, finalmente, la cancelación de la anotación de inscripción de arrendamiento inscrita en la Partida N° P09006646 del Registro Público de Chimbote.

6.2. Entre los fundamentos de la demanda, alegan que en calidad de propietarios del predio objeto de restitución, celebraron con fecha veintidós de mayo de dos mil quince el contrato de arrendamiento con la empresa Inversiones Furigovi Sociedad Anónima Cerrada, para que se dedique a la actividad de procesamiento del recurso hidrobiológico anchoveta en salazón. En un primer momento, se pactó como monto de la merced conductiva el pago de S/ 160.00 (ciento sesenta soles) por cada tonelada métrica producida cada semana; sin embargo, con fecha veintidós de agosto del dos mil quince, las mismas partes realizaron una aclaración del arrendamiento respecto de dicha cláusula por no haber precisado el monto exacto de la renta mensual, pactando las partes como precio de la renta mensual el monto de S/ 5,000.00 (cinco mil soles); además los demandados otorgarían un adelanto por la suma de \$ 30,000.00 (treinta mil dólares americanos) que serían distribuidos en \$ 15,000.00 (quince mil dólares americanos) a la firma del contrato, y lo restante sería entregado a los cuarenta (40) días calendarios en la forma que ambas partes pacten, habiéndose cumplido con el pago de solo la suma de \$ 20,000.00 (veinte mil dólares americanos), restando \$ 10,000.00 (diez mil dólares americanos). La parte demandada no cumplió con el pago total del adelanto, además nunca ha pagado la renta convenida, por tanto, mediante carta notarial de fecha diecisiete de noviembre de dos mil quince se le requirió extrajudicialmente y se dé por



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

resuelto el contrato de arrendamiento por incumplimiento y falta de pago de las rentas mensuales; del mismo modo, por carta notarial de fecha veintitrés de febrero de dos mil dieciséis se volvió a requerir extrajudicialmente a los demandados cumplan con entregar el inmueble por haberse resuelto el contrato; en tal contexto, desde el mes de mayo del dos mil quince a la actualidad la parte demandada adeuda por alquiler la suma de S/ 162,500.00 (ciento sesenta y dos mil quinientos soles).

6.3. Contestación de la demanda: Mediante escrito presentado con fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho, obrante a folios ochenta y seis, la empresa Inversiones Furigovi Sociedad Anónima Cerrada contestó la demanda, solicitando que la misma sea declarada infundada, alegando que, es cierto que los demandantes son propietarios del predio materia de restitución; asimismo, afirma que es cierto lo del contrato de arrendamiento, pero solamente fue modificado en el monto del alquiler, quedando subsistente que los demandantes estaban obligados a entregar antes de cualquier pago la respectiva factura, lo cual no ha sido cumplido. Los actores manifiestan que, desde el mes de mayo de dos mil quince se les adeuda la suma de S/ 162,500.00 (ciento sesenta y dos mil quinientos soles), posición que es falsa por cuanto se les ha cancelado el monto de S/ 153,699.43 (ciento cincuenta y tres mil seiscientos noventa y nueve con 43/100 soles), sin que hasta la fecha hayan cumplido entregar las respectivas facturas.

6.4. Sentencia primera instancia: El Juez del Segundo Juzgado Civil de Chimbote, mediante la sentencia de fecha diecisiete de abril de dos mil diecinueve, obrante a folios doscientos ochenta y uno, declaró fundada en parte la demanda, en consecuencia, ordena que la demandada cumpla con desocupar y restituir a los demandantes el inmueble objeto de litigio dentro del plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

incumplimiento; asimismo, se ordenó a la demandada cumpla con el pago de las rentas vencidas a la fecha de la interposición de la demanda, que asciende a la suma de S/ 31,301.00 (treinta y un mil trescientos uno con 00/100 soles), así como el pago de la penalidad señalada en el contrato de arrendamiento en la suma de US\$ 50,000.00 (cincuenta mil dólares americanos). Las razones primordiales de dicha decisión consisten en que la empresa demandada a través de su apoderado, ha reconocido que adeuda las rentas puestas a cobro y el pago del adelanto convenido en el segundo párrafo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento; por tanto, existe un incumplimiento de pago de la merced conductiva, en consecuencia, el arrendador tiene el derecho de exigir la devolución del bien inmueble y, por ende, la obligación del arrendatario de restituir el bien; así como hacer efectivo el pago adeudado por arrendamiento vencido, al encontrarse acreditado que existe pendiente el pago de la totalidad del adelanto y del arrendamiento por el tiempo solicitado; máxime si el obligado ha reconocido el adeudo independientemente de los argumentos que expone para justificar tal incumplimiento; en virtud de ello, el contrato de arrendamiento ha quedado resuelto, según cartas notariales del accionante de fecha trece de noviembre del dos mil quince y veintidós de febrero del dos mil dieciséis, documentos mediante los cuales expresó su voluntad de no seguir arrendando el bien a la demandada, correspondiendo hacer efectiva además la penalidad dispuesta en la cláusula novena del contrato de arrendamiento materia del proceso.

6.5. Recurso de apelación: La demandada Inversiones Furigovi Sociedad Anónima Cerrada interpuso recurso de apelación a folios doscientos noventa y dos, señalando lo siguiente: *i)* el Juez no ha considerado que los demandantes son quienes han incumplido las obligaciones contractuales, debido a que se encontraban en la obligación, de acuerdo al contrato de



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

arrendamiento suscrito, de hacer entrega de las facturas respectivas a la demandada para poder cumplir con la obligación de pago; por tanto, no se le puede acusar a la demandada de incumplimiento, pues el contrato se basa en prestaciones recíprocas, las cuales tienen que cumplir ambas partes; *ii)* es errada la interpretación del juez de primera instancia sobre el incumplimiento del pago inicial por el arrendamiento del inmueble, toda vez que lo pactado fue que la suma de US\$ 15,000.00 (quince mil dólares americanos) se entregará a los cuarenta días calendarios de suscrito el contrato de arrendamiento en la forma en que ambas partes convengan; siendo el caso que no se acredita el acuerdo de las partes señalando la forma en que debía pagarse, por tanto, no se puede concluir que la parte demandada haya incumplido el contrato; y, *iii)* el juez ordena que la demandada cancele la penalidad, cuando la cláusula novena señala que la penalidad debe ser a su favor; siendo que, no existe ninguna cláusula que estipule pago por penalidad a favor del arrendador-demandante.

6.6. Sentencia de vista: La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa expidió la sentencia recurrida en casación, de fecha diez de julio de dos mil diecinueve, obrante a folios trescientos diecinueve, que confirmó la apelada que declara fundada en parte la demanda, con lo demás que contiene. Las razones esenciales se sustentan en que, del examen de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento no se colige que sean los demandantes quienes debieron emitir las facturas correspondientes, sino la propia demandada. Se tiene en cuenta que la empresa demandada, es quien realiza las actividades económicas en el inmueble arrendado y es quien determinará las toneladas métricas producidas a través de las facturas, con lo que se fijará el monto de la renta, tal como lo establecía la redacción original del contrato de arrendamiento; en ese sentido, el pago de la renta por parte de la demandada no estaba condicionada sino a su propio



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

actuar para que pueda pagar la renta a los demandantes semanalmente. Asimismo, este Colegiado identifica que la propia demandada presentó, en su contestación, recibos de pago por la renta del inmueble, en fechas en las que aún se aplicaba la redacción original de la tercera cláusula del Contrato de Arrendamiento; pagos que desvirtúan la alegación que en apelación postula la demandada, toda vez que se advierte claramente que el pago de la renta no estaba condicionado al cumplimiento de obligaciones de los demandante; por consiguiente, el referido argumento de apelación carece de sustento jurídico y fáctico, por lo que debe desestimarse. Agrega la Sala de mérito que, si bien el contrato prevé que la forma de pago de la segunda parte del adelanto será como las partes lo pacten y tal acuerdo no obra en autos, no es menos cierto que con la suscripción del Contrato de Arrendamiento de fecha veintidós de mayo de dos mil quince, el Notario en la conclusión de la Escritura Pública consigna que el pago de la primera parte del adelanto se realizó mediante Depósito en Cuenta N° 310-32074466-0-42 del Banco de Crédito del Perú; por tal razón, en caso no haya existido acuerdo escrito o verbal respecto de la forma de pago de la segunda parte del adelanto, y con la finalidad de no incumplir el contrato, un arrendatario diligente debió hacer el respectivo pago en la cuenta antes señalada; más aún si de folios cuarenta y siete a ochenta y cinco obran las constancias de pago de renta efectuadas por la propia demandada al número de cuenta antes mencionado; por consiguiente, este argumento de la apelación también carece de sustento fáctico. Sobre el pago de penalidad, la Sala Superior interpreta la cláusula novena del mencionado contrato de arrendamiento según el principio de la buena fe, como lo exige el artículo 168 del Código Civil, y de acuerdo al criterio más adecuado a la naturaleza y objeto del contrato (artículo 170 del Código Civil); por tanto, concluye que las partes han incorporado al contrato el pago de una penalidad equivalente a



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

cincuenta mil dólares americanos (US\$ 50,000.00), siendo el supuesto fáctico el incumplimiento de alguna de las obligaciones de las partes. Ahora, si bien de la redacción de la cláusula respectiva, podría interpretarse en sentido literal, que el pago de la penalidad solo procede a favor del arrendatario; tal afirmación no puede sostenerse, toda vez que en los contratos se respeta la igualdad entre las partes, proscribiéndose cualquier regla que ponga a una de las partes en situación de desventaja; por lo que considerar el pago de la penalidad solo en favor del arrendatario colocaría al arrendador en una situación de desventaja frente a un eventual incumplimiento de las obligaciones contractuales, situación que no es amparable para dicho Colegiado.

SÉTIMO.- Sobre la debida motivación de las resoluciones judiciales, el máximo intérprete de la Constitución ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en 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 postre 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



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

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, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuesta a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo 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. e) La 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 vengán 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).³

OCTAVO.- También es conveniente recordar que el Tribunal Constitucional ha señalado que: “La Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido se respeta siempre que exista una fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si

³ Fundamento Jurídico N° 4 de la Sentencia número 03 943-2006-PA/TC dictada por el Tribunal Constitucional de fecha 11 de diciembre de 2006.



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión. Tampoco garantiza que, de manera pormenorizada, todas las alegaciones que las partes puedan formular dentro del proceso sean objeto de pronunciamiento expreso y detallado (...) en suma, garantiza que el razonamiento guarde relación y sea proporcionado con el problema que al juez (...) corresponde resolver”.⁴

De otra parte, es necesario enfatizar que el artículo 370⁵ del Código Procesal Civil regula la limitación de la competencia del juez superior ante el recurso de apelación; de tal modo, que solo puede pronunciarse sobre los agravios expuestos por el apelante contra la sentencia recurrida, debiendo resolver pronunciándose sobre los aspectos recurridos y sin causar perjuicio al apelante, salvo que la otra parte también haya apelado.

Al respecto, Ledesma Narváez señala que el artículo en comentario regula la limitación de la competencia del juez superior frente a la apelación. Esta limitación lleva a que solo se pronuncie sobre los agravios que la sentencia recurrida le ha causado al apelante. El agravio es la medida de la apelación. Viene a ser la expresión del principio dispositivo que rige el proceso civil a diferencia del sistema inquisitivo que establece un control automático por el órgano superior de todas las sentencias, como ocurre en el caso de los

⁴ Fundamento Jurídico N° 4 de la Sentencia N° 00966- 2007-AA/TC dictada por el Tribunal Constitucional de fecha 26 de noviembre de 2007.

⁵ Artículo 370.- Competencia del juez superior

El juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido o sea un menor de edad. Sin embargo, puede integrar la resolución apelada en la parte decisoria, si la fundamentación aparece en la parte considerativa.

Cuando la apelación es de un auto, la competencia del superior sólo alcanza a éste y a su tramitación.



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

procesos penales⁶.

NOVENO.- En tal sentido, examinada la resolución impugnada objeto del recurso de casación, se aprecia que la Sala Superior ha cumplido con expresar las razones de hecho y de derecho que justifican dicha decisión, pronunciándose respecto de cada una de las alegaciones formuladas en el recurso de apelación obrante a folios doscientos noventa y dos, las mismas que constituyen reiterados argumentos de defensa, tales como, que la parte demandante es la que no cumplió con las obligaciones contractuales al no entregar las facturas respectivas a la recurrente; asimismo, que no se acredita el acuerdo de las partes respecto a la forma en que debía pagarse el arriendo; o, respecto a la penalidad; por consiguiente, este extremo del recurso debe ser declarado infundado, debiendo proseguir con el análisis de las infracciones de naturaleza material.

Sobre la infracción normativa sustantiva: artículos 1354 y 1361 del Código Civil:

DÉCIMO.- Es oportuno reiterar que el artículo 384 del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, acorde con la doctrina clásica. De ese modo, nuestro ordenamiento procesal reconoce expresamente como fines o funciones principales de dicho recurso la nomofiláctica, aunada a la función uniformadora de la jurisprudencia; pues no solo es necesario controlar la correcta interpretación y aplicación de la norma jurídica al caso concreto, sino que debe salvaguardarse el interés

⁶ LEDESMA NARVÁEZ, Marianella (2011). Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo. Lima: Gaceta Jurídica; p. 796.



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

general, otorgando certidumbre e igualdad en la aplicación o interpretación del derecho; sin embargo, es necesario precisar que la casación no se encuentra contemplada para cuestionar la base fáctica establecida por las instancias de mérito en virtud a las alegaciones de las partes procesales, menos aún para reexaminar los medios probatorios aportados al proceso.

DÉCIMO PRIMERO.- Hecha la precisión anterior y teniendo en consideración que, respecto a la infracción normativa del artículo 1361 del Código Civil, ésta está orientada a cuestionar precisamente la pretensión principal del caso concreto, la cual se sustenta en que, a tenor de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha veintidós de mayo de dos mil quince, se estableció que la recurrente cancelaría la suma de ciento sesenta soles (S/ 160.00) por cada tonelada métrica producida de jueves a viernes de cada semana y como documento que acredite dicho pago por el arrendamiento, los arrendadores otorgarían la respectiva factura; señala que al modificarse dicha cláusula mediante el contrato de aclaración de arrendamiento del veintidós de agosto del mismo año, se estipuló en la cláusula tercera que el precio de la renta mensual es por la suma de cinco mil soles (S/ 5,000.00); es decir, la cláusula tercera quedó modificada solo en su monto mas no en la entrega de la factura por parte de los arrendadores; sin embargo, la Sala Superior ha expresado en su considerando décimo primero que de la lectura de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento no se colige que sean los demandantes quienes debieron emitir las facturas correspondientes, sino la propia demandada.

DÉCIMO SEGUNDO.- Al respecto, el artículo 1361 del Código Civil establece lo siguiente:

“Artículo 1361.- Obligatoriedad de los contratos



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”.

En virtud de la precitada norma, se establece que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, este artículo recoge el principio *pacta sunt servanda*, el cual significa que los acuerdos entre las partes o pactos deben cumplirse en sus propios términos, no pudiendo exigirse algo distinto de lo convenido salvo que ellas mismas, expresa o tácitamente acuerden modificar los alcances de lo convenido.

El principio *pacta sunt servanda* nos refiere el carácter vinculante de los contratos, pues todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Solo puede ser modificado o extinguirse conforme con lo que en él se disponga por acuerdo de las partes. Este principio establece que todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes, por lo cual no les es permitido incumplirlos. Sin embargo, pueden las partes haciendo uso del principio de la autonomía de la voluntad privada, modificar o extinguir los efectos del contrato. En términos generales los contratos son llamados a producir efectos solo entre las partes, sin embargo, puede hacerlo frente a terceros en las situaciones que así sean consagradas en la legislación.

DÉCIMO TERCERO.- Ahora bien, en el presente caso los jueces de mérito ya han establecido, en el aspecto fáctico, que los demandantes Segundo Asencio Jáuregui y Fernanda Guerra Villanueva en calidad de propietarios del predio objeto de restitución celebraron con fecha veintidós de mayo de dos mil quince, el contrato de arrendamiento con la demandada Inversiones Furigovi Sociedad Anónima Cerrada respecto del inmueble mencionado. Así,



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

se puede apreciar de la redacción originaria de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento lo siguiente:

“TERCERA: Las partes acuerdan que el monto de la merced conductiva que pagará **EL ARRENDATARIO** será el de S/.160.00 por cada tonelada métrica producida de viernes a jueves de cada semana **para lo cual deberá emitir la correspondiente factura los días viernes de cada semana** y se efectuará el pago, los días sábados de cada semana, mediante depósito en Cuenta Corriente del banco de elección del Arrendatario, cuenta que será proporcionada por LOS ARRENDADORES a través de su APODERADO. En la fecha, EL ARRENDATARIO otorgará un adelanto de US\$ 30,000.00 (TREINTA MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), los mismos que serán distribuidos de la siguiente manera: US\$ 15,000.00 (QUINCE MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) a la firma del presente documento, y la suma de US\$ 15,000.00 (QUINCE MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), que serán entregados a 40 (cuarenta) días calendarios, en la forma que ambas partes pacten.”

Luego, los mismos contratantes celebraron con fecha veintidós de agosto del dos mil quince, una aclaración del arrendamiento antes citado, específicamente, de la cláusula tercera, del siguiente modo:

“TERCERA: Por tanto, los contratantes, por intermedio del presente instrumento **aclaran que el precio de la renta mensual es por la suma de S/ 5,000.00 (CINCO MIL Y 00/100 NEVOS SOLES).**”

En tal sentido, del examen de dichas cláusulas, los jueces de mérito concluyeron que, en efecto, no se puede inferir que sean los demandantes quienes asumieron la obligación de emitir las facturas correspondientes, sino la propia demandada, siendo la empresa emplazada quien realiza las actividades económicas en el inmueble arrendado y es quien determinaría la



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

tonelada métrica producida a través de las facturas, con lo que se fijaría el monto de la renta; en ese sentido, el pago de dicha renta por parte de la demandada no estaba condicionada, sino a su propio actuar para que pueda pagar la renta a los demandantes semanalmente; apreciación que comparte este Supremo Tribunal, advirtiéndose del propio contenido de la cláusula tercera original que se hace referencia a la obligación de la arrendataria de pagar la merced conductiva o renta, esto es, de la empresa Inversiones Furigovi Sociedad Anónima Cerrada, al señalar expresamente que el monto de la merced conductiva que pagará el arrendatario será el de S/ 160.00 (ciento sesenta soles) por cada tonelada métrica producida de viernes a jueves de cada semana **para lo cual deberá emitir la correspondiente factura los días viernes de cada semana**; por consiguiente, la redacción de dicha cláusula es perfectamente clara y no permite duda alguna; menos aún el contrato de aclaración que, como lo afirma la propia recurrente, solo sirvió para precisar el monto de la renta; por consiguiente, no se evidencia la infracción del aludido artículo 1361 del Código Civil, consecuentemente no se evidencia vulneración alguna al principio *pacta sunt servanda*.

DÉCIMO CUARTO.- En cuanto a la infracción normativa del artículo 1354 del Código Civil, la recurrente sostiene que el Colegiado Superior infringe la norma invocada, estimando que la Sala de mérito refiere que no puede establecerse el pago de la penalidad a favor del arrendatario, toda vez que en los contratos se respeta la igualdad de las partes, en consecuencia, debe asumirse que el pago de la penalidad es a favor del arrendatario y arrendador, lo cual tiene en cuenta, además, el artículo 1361 del Código Civil que en su segundo párrafo precisa: “Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”.



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

DÉCIMO QUINTO.- El artículo 1354 del Código Civil señala:

Artículo 1354.- Libertad contractual

Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

Es interesante traer al presente el comentario de De la Puente y Lavalle, quien afirma: “Aun cuando el artículo 1354 del Código Civil regula solo uno de los aspectos de la autonomía privada, que es el de la libertad contractual, llamada también libertad de configuración interna, consistente en la libertad que tienen los contratantes para determinar entre sí el contenido del contrato que han convenido celebrar”⁷.

DÉCIMO SEXTO.- Sobre el pago de la penalidad, se advierte que la Sala de mérito se pronunció al respecto sosteniendo que de la cláusula novena del contrato de arrendamiento los contratantes acordaron que en caso de incumplimiento por parte de ambas partes, éste deberá cancelar una penalidad de \$ 50,000.00 (cincuenta mil dólares) a favor del ARRENDATARIO; por consiguiente, la Sala de mérito interpreta dicha cláusula de acuerdo al principio de la buena fe, como lo exige el artículo 168 del Código Civil, y de acuerdo al criterio más adecuado a la naturaleza y objeto del contrato (artículo 170 del Código Civil); por tanto, concluye que las partes han incorporado al contrato el pago de una penalidad equivalente a cincuenta mil dólares americanos (\$ 50,000.00), siendo el supuesto fáctico el incumplimiento de alguna de las obligaciones de las partes establecidas en el contrato; agrega que si bien de la redacción de la cláusula se podría advertir que el pago de la penalidad solo procede a favor del arrendatario, tal

⁷ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel (2003). El Contrato en general. Comentarios a la sección Primera del Libro VII del Código Civil, Tomo I. Lima: Palestra; p. 197.



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

afirmación no puede sostenerse, toda vez que en los contratos se respeta la igualdad entre las partes, proscribiéndose cualquier regla que ponga a una de las partes en situación de desventaja; por lo que considerar el pago de la penalidad solo en favor del arrendatario colocaría al arrendador en una situación de desventaja frente a un eventual incumplimiento de las obligaciones contractuales; por tanto, la Sala Superior considera el extremo “a favor del arrendatario” como un error material en la redacción del contrato de arrendamiento.

DÉCIMO SÉTIMO.- Según la parte recurrente, la interpretación realizada por la Sala de mérito infringe lo dispuesto en el artículo 1354 del Código Civil, norma que reconoce la autonomía privada en los contratos; sin embargo, también es relevante señalar que dicho órgano jurisdiccional interpretó la cláusula novena del contrato de arrendamiento de acuerdo a las reglas de interpretación contractual establecidas en los artículos 168 y 170 del Código Civil, que regulan los tipos de interpretación objetiva e integral del contrato; en tal sentido, la propia Ley faculta al operador jurídico a utilizar las normas hermenéuticas en caso de duda en el acto jurídico o algunas de sus cláusulas; situación que se presentó en el caso particular, pues de la lectura de la cláusula novena del tantas veces mencionado contrato de arrendamiento se pretende estipular el pago de la penalidad por incumplimiento solo a favor del arrendatario, esto es, de la parte demandada; cláusula que en efecto infringe el principio de igualdad de las partes contratantes; por tanto, no se configura la infracción del artículo 1354 del Código Civil.

4. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil:



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

**Sentencia
Casación N° 5030-2019
Santa
Desalojo**

- 4.1.** Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a folios a folios trescientos treinta y uno, por **Inversiones Furigovi Sociedad Anónima Cerrada**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diez de julio de dos mil diecinueve, obrante a folios trescientos diecinueve, que confirmando la sentencia apelada del diecisiete de abril de dos mil diecinueve, obrante a folios doscientos ochenta y uno, declara fundada en parte la demanda, con lo demás que contiene.
- 4.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos Enrique Rodríguez Guerra, apoderado de Segundo Asencio Jáuregui y Fernanda Guerra Villanueva, contra Inversiones Furigovi Sociedad Anónima Cerrada, sobre desalojo por falta de pago; y los devolvieron. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Aranda Rodríguez.**

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

Nda/jd