




CAS.NRO. 2425-2015

LIMA


OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO

Que habiéndose acreditado que el ejecutado no se encontró en posesión del inmueble hasta el ocho de marzo de dos mil trece; se concluye que éste y el garante se encuentran obligados a cumplir con el pago de la renta establecida en el contrato, respecto al mes de febrero y los días correspondientes al mes de marzo que estuvo en posesión del bien.

Lima, catorce de abril de dos mil dieciséis.-


LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número 2425-2015, en audiencia pública de la fecha, oídos los informes orales y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO:


Que se trata del recurso de casación interpuesto por la ejecutante **Construcciones e Inversiones V & E S.A.C.**, a fojas seiscientos sesenta y ocho, contra la resolución de segunda instancia de fecha dieciséis de enero de dos mil quince, de fojas seiscientos dieciséis, expedida por la Primera Sala Civil con sub Especialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **revoca** la resolución apelada de fecha veintinueve de agosto de dos mil catorce, de fojas quinientos treinta y tres, que declara infundada la contradicción y ordena llevar adelante la ejecución forzada hasta que las ejecutadas cumplan con pagar a favor del ejecutante la suma de cuatrocientos cuarenta y nueve mil trescientos cuarenta y cuatro soles, más intereses pactados, costas y costos del proceso; **reformándola** declaran **fundada** en parte la contradicción, ordenan que se lleve adelante la ejecución forzada hasta que la ejecutada Exportadora, Importadora y Servicios de Comunicación y Operador



Multimodal S.A.C. cumpla con el pago a favor de la ejecutante de la suma de treinta y dos mil quinientos noventa y nueve soles con cuarenta y seis céntimos, más intereses demandados, costas y costos; e improcedente la demanda interpuesta contra Inversiones Open House S.A.C. en su calidad de garante.

II. ANTECEDENTES.

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA.

Por escrito de fojas diecisiete, **Construcciones e Inversiones V & E S.A.C.** solicita que la empresa Exportadora, Importadora y Servicios de Comunicación y Operador Multimodal S.A.C., así como el garante Inversiones Open House S.A.C. cumplan con pagar la suma de cincuenta y dos mil ochocientos sesenta y cuatro soles, correspondientes a los meses impagos de febrero y marzo del dos mil trece, por concepto de arrendamiento, más los intereses de ley, las costas y costos del proceso. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Que mediante contrato de arrendamiento de fecha cinco de setiembre de dos mil once arrendó un local comercial a Exportadora, Importadora y Servicios de Comunicación y Operador Multimodal S.A.C., **2)** Que conforme a la cláusula tercera del contrato, el plazo empezaría desde el veintinueve de setiembre de dos mil once hasta el veintiocho de setiembre de dos mil catorce, pactándose una renta mensual de veintidós mil cuatrocientos soles y en el último año la suma de veintitrés mil quinientos veinte soles mensuales; **3)** Que dicho acto jurídico también fue suscrito por Inversiones Open House S.A.C, en calidad de garante; **4)** Que la ejecutada desde febrero de dos mil trece no cumple con el pago por concepto de arrendamiento; **5)** Que la ejecutada

se encuentra en posesión del inmueble arrendado, usufructuándolo sin pagar renta alguno.

2. CONTRADICCIÓN DE LA DEMANDA

2.1 Por escrito de fojas sesenta, **Inversiones Open House S.A.C.** propone como defensa previa el beneficio de exclusión, sustentándolo en lo siguiente: **1)** Que la ejecutante cumpla con agotar previamente todos los recursos de cobranza contra el patrimonio de su deudor principal; **2)** No es fiadora solidaria de la co ejecutada, razón por la cual solicita que se suspenda su obligación de pago hasta que se compruebe la imposibilidad de ejecución del mandato sobre los bienes del deudor principal, ya que no puede ser obligado al pago de la supuesta acreencia puesta a cobro, sin que antes se agoten las acciones dirigidas contra el patrimonio del supuesto deudor principal.

2.2 Por escrito de fojas ciento diecisiete, **Exportadora, Importadora y Servicios de Comunicación y Operadora Multimodal S.A.C.**, formula contradicción, por la causal de inexigibilidad de la obligación en base a lo siguiente: **1)** Desde el ocho de marzo de dos mil trece no tiene ninguna relación contractual de arrendamiento con la ejecutante, ni existe ninguna obligación pendiente de pago, por haber pedido, por disposición judicial, la posesión del inmueble materia del contrato de arrendamiento; **2)** El lanzamiento se debió a un proceso judicial de Ejecución del Acta de Conciliación, seguido por la empresa Compás Industrial S.A. con Mario Flores Arias; **3)** La obligación correspondiente al mes de febrero del dos mil trece fue debidamente cancelada, quedando pendiente la entrega de la correspondiente factura; **4)** La ejecutante no tiene derecho a exigirle el cumplimiento de la obligación de pago de la renta, porque el contrato de arrendamiento fue resuelto de pleno derecho el ocho de

marzo de dos mil trece, debido a la imposibilidad de las prestaciones que en él estaban contenidas.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Se han establecido los siguientes puntos controvertidos: **1)** Si le corresponde a los ejecutados pagar a favor del accionante la suma de doscientos once mil cuatrocientos cincuenta y seis soles, correspondiente a los recibos por arrendamiento materia del cobro; **2)** Si resulta inexigible la obligación puesta a cobro a favor de Exportadora, Importadora y Servicios de Comunicación y Operadora Multimodal S.A.C.; **3)** Resolver la excepción de incumplimiento formulado por la ejecutada; **4)** Determinar si el ejecutado se encuentra en el uso del bien dado en arrendamiento; **5)** Si le corresponde también el pago de costas y costos del proceso.

4. RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fojas quinientos treinta y tres, integrada a fojas quinientos cincuenta y nueve, su fecha veintinueve de agosto de dos mil catorce, declara **infundada** la contradicción y ordena llevar adelante la ejecución forzada hasta que los ejecutados cumplan con pagar la suma de cuatrocientos cuarenta y nueve mil trescientos cuarenta y cuatro soles, más interés legales, con costas y costos del proceso, al considerar que: **1)** Si bien el ejecutado señala, en su escrito de contradicción, que fue objeto de lanzamiento por mandato judicial, ello no está acreditado en autos, pues del acta de lanzamiento se aprecia que dicho acto fue efectuado entre las partes que participaron en el proceso que originó el lanzamiento, no advirtiéndose la participación de las partes del presente proceso; **2)** El lanzamiento se realizó en la avenida Venezuela N° 1908 (ahora 1918-1930) y el bien materia de arrendamiento fue avenida Venezuela 1920-1930; **3)** Por tanto, al no haberse acreditado que la ejecutada ya no se encuentra en posesión del bien, corresponde que pague los arriendos

plasmados en las facturas de arrendamiento que se adjuntan con la demanda.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Mediante escrito de fojas quinientos sesenta y nueve, la **ejecutada Exportadora, Importadora y Servicios de Comunicación y Operadora Multimodal S.A.C.** interpone recurso de apelación contra la resolución de primera instancia y denuncia básicamente como agravios que no se han meritado todos los medios probatorios ofrecidos en el proceso, los cuales están dirigidos a demostrar la ubicación del inmueble arrendado, la pérdida de posesión del inmueble y la participación del ejecutante en el proceso de ejecución del acta del cual derivó el lanzamiento.

6. RESOLUCIÓN DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Primera Sala Civil con Sub Especialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, han expedido la resolución de vista de fecha dieciséis de enero de dos mil quince, de fojas seiscientos dieciséis, que **revoca** la resolución apelada y **reformándola** declaran **fundada** en parte la contradicción, ordenan que se lleve adelante la ejecución forzada hasta que la ejecutada Exportadora, Importadora y Servicios de Comunicación y Operador Multimodal S.A.C. cumpla con el pago a favor de la ejecutante de la suma de treinta y dos mil quinientos noventa y nueve soles con cuarenta y seis céntimos, más intereses demandados, costas y costos; **e improcedente** la demanda interpuesta en lo que respecta a Inversiones Open House S.A.C. en su calidad de garante. Fundamentan su decisión en lo siguiente: **1)** No resulta cierto lo afirmado por el juez, toda vez que del acta de lanzamiento se advierte que el gerente general de la ejecutada estuvo presente en el lanzamiento y se negó a la ejecución del lanzamiento; **2)** El juez que tramitó el proceso de ejecución de acta de conciliación, precisó que el bien signado como avenida Venezuela 1908 corresponde al signado con



CAS.NRO. 2425-2015

LIMA

OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO

N° 1918-1930, concluyendo que se trataba del mismo bien, según resolución de fojas doscientos uno y doscientos dos; **3)** Aunado a ello, la constatación policial efectuada de fojas ciento noventa, da cuenta que el inmueble se encuentra en posesión de otra persona jurídica desde el ocho de marzo de dos mil trece; **4)** Siendo así, el ejecutado solo debe pagar el mes de febrero y los días de marzo que estuvo en posesión del bien, por el monto de treinta y dos mil quinientos noventa y nueve soles con cuarenta y seis céntimos; **5)** En cuanto a Inversiones Open House S.A.C., debe excluirse, por cuanto, si bien se le menciona de forma genérica en el contrato, no se aprecia sobre qué resulta garante, por lo que, al no haberse precisado que es garante en caso de rentas impagas, debe declararse improcedente la demanda respecto a ella.

III. RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha diecisiete de diciembre de dos mil quince, que obra en el cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la ejecutante **Construcciones e Inversiones V & E S.A.C.**, por la siguiente causal:

Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, de los artículos VII del Título Preliminar, 50 inciso 6 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil. Señala que la sentencia de vista no contiene una motivación adecuada, conteniendo decisiones incongruentes, toda vez que tratándose de títulos ejecutivos constituidos por recibos, que se sustentan en un contrato de arrendamiento, se debió declarar fundada la demanda, al ser éstos el único requisito exigido por ley; que se parte de una premisa en el considerando sétimo de la recurrida y se concluye de forma incongruente en el considerando noveno, restándole validez al contrato de arrendamiento; que la resolución número trece y el auto final no fueron impugnados por Inversiones Open House S.A.C., no obstante ello, la Sala Superior lo excluye del proceso sin justificación alguna, emitiendo un



CAS.NRO. 2425-2015

LIMA

OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO

pronunciamiento en contravención al principio de *tantum devolutum*, *quantum apelatum*, careciendo la recurrida de motivación adecuada y suficiente.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si los ejecutados se encuentran obligados a pagar los arriendos correspondientes al mes de febrero y marzo conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento de fecha cinco de setiembre de dos mil once.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

PRIMERO.- Que, el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú establece como principio y derecho de la función jurisdiccional la motivación de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los derechos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado: *“12. Como este Tribunal ha sostenido en múltiples ocasiones el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales forma parte del derecho al debido proceso y se encuentra reconocido en el artículo 139.5 de la Constitución. Así se ha sostenido que: “el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios. En tal sentido, (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de*

los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos" (STC 1480-2006-AA/TC. FJ 2)¹.


SEGUNDO.- Que, analizando la denuncia materia de casación, la cual tiene como alegación que la recurrida carece de motivación, porque debió declararse fundada la demanda, ya que los recibos de arrendamiento cumplen con los requisitos exigidos por ley y porque se infringe el principio *tantum devolutum, quantum apelatum*, por haberse excluido del proceso al ejecutado Inversiones Open House S.A.C.

TERCERO.- Que, al respecto, el artículo 688 inciso 9 del Código Procesal Civil, establece que es título ejecutivo el documento impago de renta por arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual. Por su parte el artículo 1680 inciso 1 del Código Civil prevé que el arrendador está obligado a mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato.

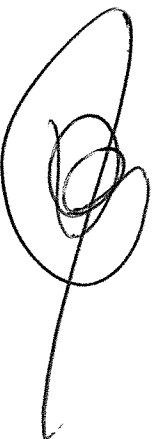
CUARTO.- Que, la presente demanda tiene como pretensión que la empresa Exploradora Importadora y Servicios de Comunicaciones y Operador Multimodal S.A.C., en su calidad de obligada principal, e

¹ EXP. N.º 04298-2012-PA/TC.


inversiones Open House S.A.C., en su calidad de garante, cumplan con pagar la suma de cincuenta y dos mil ochocientos sesenta y cuatro soles, correspondientes a los meses impagos de febrero y marzo del dos mil trece, por concepto de arrendamiento.



QUINTO.- Que, del contrato de arrendamiento de fecha cinco de setiembre de dos mil once, se aprecia que Construcciones e Inversiones V & E S.A.C. arrendó a Exploradora, Importadora y Servicios de Comunicaciones y Operador Multimodal S.A.C., un local comercial ubicado en la avenida Venezuela 1920-1930, desde el veintinueve de setiembre dos mil once hasta el veintiocho de setiembre de dos mil catorce, por la suma de S/.22,400.00 mensuales y por la suma de S/.23,520.00 mensuales, por el tercer año, suscribiendo también dicho contrato Inversiones Open House S.A.C, en calidad de garante. Con dicho documento, se acredita la relación contractual existente entre los suscribientes, la cual no ha sido cuestionada ni desconocida por la arrendataria, ni la garante.




SEXTO.- Que, del acta de lanzamiento de fojas doscientos treinta y tres, se advierte que Exploradora Importadora y Servicios de Comunicaciones y Operador Multimodal S.A.C. fue desalojada del inmueble materia de *litis* el ocho de marzo de dos mil trece; hecho que es corroborado con la constatación policial de fojas ciento noventa, donde se constata que el inmueble se encuentra en posesión de la empresa Constructora e Inmobiliaria San Manuel S.A.C. desde tal fecha.

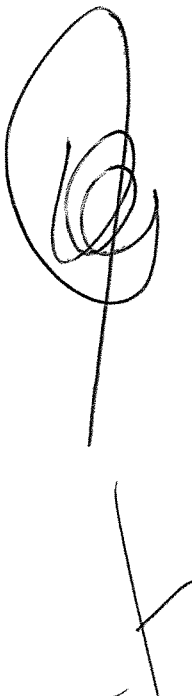


SÉTIMO.- Que, estando a lo expuesto, se acredita que Exploradora Importadora y Servicios de Comunicaciones y Operador Multimodal S.A.C. se encontró en posesión del inmueble hasta el ocho de marzo de dos mil trece; por lo tanto, ésta, en su calidad de obligada principal, debe cumplir con pagar por concepto de arrendamiento solo el mes de febrero y los días correspondientes al mes de marzo que estuvo en posesión del bien, el cual

asciende a la suma de treinta y dos mil quinientos cincuenta y nueve soles con cuarenta y seis céntimos, conforme lo ha establecido la Sala Superior, en la resolución materia de impugnación, obligación que al ser incumplida será asumida por la garante Inversiones Open House S.A.C., aspecto que es aceptado por dicha parte procesal, conforme se observa de su escrito de fojas sesenta, donde señala que no puede ser obligada al pago de la supuesta acreencia puesta a cobro, sin antes se agoten las acciones dirigidas contra el patrimonio del supuesto deudor principal.



OCTAVO.- Que, de otro lado, cabe precisar que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, conforme lo dispone el artículo 364 del Código Procesal Civil. Que el examen del recurso de apelación tiene como parámetros los conceptos y argumentos que se esgrimen contra la decisión impugnada, excluyéndose del debate los aspectos no cuestionados, según lo previsto por el artículo 366 del citado Código, que impone como obligación al impugnante indicar los errores de hecho o de derecho incurridos en la resolución apelada, los cuales serán evaluados por el órgano jurisdiccional de segunda instancia; que así el respeto al principio de congruencia procesal, se encuentra expresado en el aforismo *tantum devolutum quantum appellatum*,



NOVENO.- Que, bajo ese contexto, se advierte que la sentencia de vista vulnera el citado principio, en este extremo, toda vez que en el escrito del recurso de apelación presentado por Exportadora, Importadora y Servicios de Comunicaciones y Operador Multimodal S.A.C. se cuestiona solo los fundamentos de fondo de la resolución apelada, más no se denuncia como agravio la condición de Open House S.A.C., quien fue excluido del proceso a través de la resolución materia de casación; que tal exceso acarrea la nulidad de la recurrida; solo en este extremo, debiendo por tanto incluirse en



el pago de dicho concepto a la garante Inversiones Open House S.A.C., en caso la deudora principal no honre su obligación.

DÉCIMO.- Que, estando a lo expuesto y en aplicación del segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, que establece que la Sala no casará la sentencia por el solo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho, corresponde declarar infundado el recurso de casación interpuesto.

VI. DECISIÓN.

- A)** Estando a tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo previsto en el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, declara: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Construcciones e Inversiones V & E S.A.C., de fojas seiscientos sesenta y ocho; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciséis de enero de dos mil quince, de fojas seiscientos dieciséis.
- B)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y *los devolvieron*; en los seguidos por en los seguidos por Construcciones e Inversiones V & E S.A.C. con Exploradora, Importadora y Servicios de Comunicaciones y Operador Multimodal S.A.C y otros, sobre obligación de dar suma de dinero. **Interviene como ponente la Jueza Suprema señora del Carpio Rodríguez.**

SS.

DEL CARPIO RODRÍGUEZ
RODRÍGUEZ CHÁVEZ
CALDERÓN PUERTAS
YAYA ZUMAETA
DEL LA BARRA BARRERA

Cgv/sg.

SE PUBLICO CONFORME A LEY
DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

27 JUN. 2016