



casación interpuesto a fojas setentiocho, por Julio Hernán Artega Heredia, contra la resolución de vista de fojas setentitres, su fecha doce de enero del dos mil siete; **CONDENESE** al recurrente al pago de las costas y costos del recurso, así como a la multa de tres Unidades de Referencia Procesal; **ORDENESE** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El peruano"; en los seguidos por con Julio Hernán Artega Heredia con la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura SCA - Agencia Chiclayo y otro sobre Tercería de Propiedad; y, se devuelva.- SS. ROMAN SANTISTEBAN **C-304449-84**

**CAS. Nº 1656-2008 LIMA.** Obligación de Dar Suma de Dinero. Lima, siete de julio del dos mil ocho.- **VISTOS**; con el acompañado; y, **CONSIDERANDO: Primero.**- Que, el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, Procuraduría Pública de la Policía Nacional del Perú; cumple con todos los requisitos formales para la admisión del mismo; **Segundo.**- Que, asimismo, respecto de los requisitos de fondo, cumple con señalar la causal en que se apoya, en esta caso, la **inaplicación** de las Leyes números veintisiete mil quinientos ochenticuatro, veintiocho mil doscientos cincuenta y veintiocho mil cuatrocientos once; causal prevista en el artículo trescientos ochentisiete inciso segundo del Código Procesal Civil; **Tercero.**- Que, el recurrente expresa como fundamentos: que la Sala Revisora ha incurrido en la inaplicación de las Leyes números veintisiete mil quinientos ochenticuatro, veintiocho mil doscientos cincuenta y veintiocho mil cuatrocientos once; normas que regulan el proceso de cumplimiento de obligaciones dinerarias a cargo del Estado; **Cuarto.**- Que, tal como resulta evidente, la Procuraduría recurrente no cumple con señalar con claridad y precisión qué normas o dispositivos de derecho material de las referidas Leyes han sido objeto de inaplicación, como si esta Sala de Casación tuviera la obligación de escogerlos; asimismo, de la muy escueta argumentación se aprecia que la impugnante se limita a señalar que las referidas leyes regulan el proceso de cumplimiento de obligaciones dinerarias a cargo del Estado pero no cumple tampoco con exponer en qué consiste el error de naturaleza jurídica cometido por la Sala Revisora que ha dado lugar a que inaplique normas de derecho material; **Quinto.**- Que, en tal virtud, la causal invocada no satisface los requisitos de fondo previstos en el artículo trescientos ochentiocho inciso segundo del Código Procesal Civil; no habiendo lugar entonces a admitir a trámite el presente recurso; declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación, interpuesto a fojas ciento dos por la Procuraduría Pública de la Policía Nacional del Perú, contra la resolución de vista de fojas noventisiete, su fecha veintidós de enero del dos mil ocho; **CONDENARON** a la entidad recurrente al pago de la multa de tres Unidades de Referencia Procesal; asimismo **EXONERARON** a la recurrente al pago de las costas y costos, por constituir ésta una Entidad del Estado; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Constructora Fidas Sociedad Anónima Cerrada con el Ministerio del Interior sobre Obligación de Dar Suma de Dinero; y, los devolvieron; interviniendo como Vocal Ponente el señor Palomino García.- SS. SOLIS ESPINOZA, PALOMINO GARCÍA, CASTANEDA SERRANO, MIRANDA MOLINA, VALERIANO BAQUEDANO **C-304449-85**

**CAS. Nº 2812-2007 LIMA.** Desalojo por Falta de Pago. Lima, siete de julio del dos mil ocho.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**, vista la causa número dos mil ochocientos doce - dos mil siete, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a Ley emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación, interpuesto por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima - EMILIMA S.A., mediante escrito de fojas ciento ochentiocho, contra la resolución emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas ciento ochenta, su fecha veinticuatro de enero del dos mil siete, que *Revocando* la apelada declara *Infundada* la demanda; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, concedido el recurso de casación, fue declarado *Procedente* por resolución de fecha diecinueve de setiembre del dos mil siete, por la causal prevista en los incisos segundo y tercero del artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil, esto es, **a) La inaplicación de los artículos ciento cuarentiuno, mil trescientos cincuentauno, mil seiscientos sesentiséis, mil seiscientos setentiocho, mil seiscientos ochentiuuno del Código Civil**, puesto que en el caso concreto la parte demandada aceptó las condiciones de la Subasta Pública número cero cero uno - dos mil uno para adquirir la posesión del inmueble que pretenden que se les restituya y del cual si ha entrado en posesión desde el veintiocho de octubre del dos mil dos, tal como se desprende de la copia de la carta notarial ofrecida como medio probatorio en la contestación de la demanda, con lo cual se perfeccionaría la relación contractual según lo estipulado en el ítem nueve punto tres de las Bases de la Subasta Pública número cero cero uno - dos mil uno, por lo que no se ha aplicado lo dispuesto por el artículo ciento cuarentiuno del Código Civil; asimismo, no se ha empleado el artículo mil trescientos cincuentauno del Código Sustantivo, por lo que ahora no puede pretender desconocerse la existencia del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el Jirón Sebastián Barranca número mil setecientos cuarentiuno del Distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima, dado que este como ya se ha demostrado si existe la relación contractual hecho que si fue valorado por el Juez de primera instancia; también se inaplica el artículo mil seiscientos sesentiséis y mil seiscientos setentiocho del Código Civil, dado que en las Bases de la Subasta Pública para el

Arrendamiento de Inmuebles número cero uno - dos mil uno en el ítem cinco punto cinco, se estipulaba claramente que "En el caso de los inmuebles que se subasten en la condición de ocupados, con proceso judicial en estado de ejecución de sentencia y con orden de lanzamiento, la desocupación será de cuenta y cargo del postor adjudicado en la Buena Pro, EMILIMA Sociedad Anónima sólo reconocerá hasta un monto máximo de quinientos nuevos soles por este concepto", y se debe tener en cuenta también el ítem nueve punto tres de las mencionadas Bases de la Subasta Pública número cero cero uno - dos mil uno donde se señala que el contrato de arrendamiento entra en vigencia a partir de la suscripción del mismo. En los inmuebles del ítem cinco punto cinco el contrato de arrendamiento entra en vigencia a partir de la posesión del inmueble por el postor ganador de la Buena Pro, hecho que pretende desconocer tendenciosamente la parte demandada; al haberse acreditado la existencia de la relación contractual con la parte demandada respecto al arrendamiento del inmueble, también es de aplicación el artículo mil seiscientos ochentiuuno del Código Civil; y, **b) La contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso**, describiendo que se han configurado los siguientes vicios: **b.i)** se ha atentado contra el principio de motivación de las resoluciones judiciales; **b.ii)** la afectación a su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva debido a que no se ha realizado una valoración en conjunto (integral y concordada) de los elementos probatorios obrantes en autos; **CONSIDERANDO: Primero.**- Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo trescientos ochentiuuno del Código Procesal Civil; **Segundo.**- Que, la actora interpone demanda de desalojo por falta de pago, respeto de su inmueble ubicado en el Jirón Sebastián Barranca número mil setecientos cuarentiuno, en la Victoria, sosteniendo que la recurrente es una empresa de Derecho Municipal creada al amparo de la Ley Orgánica de Municipalidades para administrar el patrimonio inmobiliario de la entidad edil, de acuerdo al Acuerdo de Consejo número doscientos sesentiocho, de fecha veintidós de octubre de mil novecientos noventa; arrendaron el bien materia de litis al demandado, quien ganó la buena pro de éste, fijándose el arriendo en quinientos veinte dólares americanos (incluido Impuesto General a las Ventas); se extendió el acta de subasta pública de alquileres de fecha veintinueve de marzo del dos mil uno; la recurrente emitió el Certificado de Adjudicación el veintinueve de marzo del dos mil uno; por su parte, el demandado pagó la garantía (dos meses de renta) y la primera renta correspondiente a abril del dos mil uno, ocupando el bien, conforme se acredita con la constatación policial. Si bien la recurrente no celebró contrato de arrendamiento con el demandado, las partes tenían pleno conocimiento de sus obligaciones; el demandado ha incumplido con el pago de los arriendos desde junio del dos mil uno hasta la fecha, esto es más de dos meses y quince días conforme el artículo mil seiscientos noventisiete del Código Civil; cabe indicar que el pago de la garantía se ha imputado a los meses de mayo y junio del dos mil uno. La recurrente ha iniciado un proceso ejecutivo de pago de arriendos, que está en trámite, en donde el demandado no ha negado su condición de arrendatario ni el uso que viene haciendo del bien. Por ende, las partes han celebrado un contrato de arriendo dentro de los alcances del artículo mil trescientos cincuentidós del Código Civil; **Tercero.**- Que, la demanda es admitida por auto de fecha veintidós de setiembre del dos mil cuatro (fojas cuarentitres), en la vía sumarísima; disponiendo el Juez la notificación al demandado quien absuelve la misma sosteniendo que le fue arrendado un local comercial que tenía una deuda del tres mil ochocientos setentiuuno, obligación del anterior inquilino, el cual poseyó el bien hasta el veintiocho de octubre del dos mil dos; es más las bases de la subasta contemplaban el hecho de arrendar un inmueble que se encontraba ocupado; indica que pagó dos meses de arriendo (ochocientos ochentiuuno dólares americanos) (quinientos veinte dólares americanos), cada mes, pago realizado sin el Impuesto General a las Ventas, la primera cuota del fraccionamiento de la deuda del anterior inquilino, cincuenta por ciento de esa deuda, que era parte de la subasta, ascendía a la suma de mil novecientos treinticinco nuevos soles y un mes de arriendo por adelantado (quinientos veinte dólares americanos) que era lo estipulado en las bases de la subasta; la actora le dio un certificado de adjudicación, el veintinueve de marzo del dos mil uno, pero no le entrega la posesión del local, dado que el mismo está siendo ocupado por Nicéforo Carlos Duran; la actora le planteó a éste un proceso de desalojo, obteniendo una sentencia el quince de mayo del dos mil dos; sin embargo la actora nunca ha realizado el lanzamiento de éste; por ello, el recurrente no ha podido tomar posesión del bien sino hasta el veintiocho de octubre del dos mil dos, fecha en la que el anterior inquilino abandona el local, al verse próximo a su lanzamiento, luego de un proceso de negociación entre el anterior inquilino y el recurrente, conforme consta en el acta de fecha treinta de octubre del dos mil dos (Comisaría de Apolo), hecho que le fue comunicado al actor el veintiocho de octubre del dos mil dos; es más, nunca firmaron un contrato de arriendo dada esta circunstancia; **Cuarto.**- Que, luego de realizadas las audiencias el A Quo declara *Fundada* en parte la demanda; en consecuencia *Ordena* que el demandado desocupe el bien; con costas y costos, sosteniendo que, de acuerdo con la demanda y su contestación y de conformidad con el artículo mil seiscientos ochentiuuno inciso dos del Código Civil una de las obligaciones del arrendatario es pagar el arriendo. Además, se ha acreditado que el demandado no ha pagado los arriendos comprendidos entre junio del dos mil uno y setiembre del dos mil cuatro; **Quinto.**- Que, la parte emplazada interpone recurso

de apelación contra esta resolución y la Sala Superior, al absolver el grado, resuelve *Revocar* la resolución número seis (sentencia), que declaró *Fundada* la demanda; *Reformándola* la declararon *Infundada* en todos sus extremos, con costas y costos, sosteniendo que al amparo del artículo mil seiscientos sesentiséis del Código Civil, en este caso, de acuerdo a los términos de la apelación de la parte recurrente, debe determinarse en principio si existió una relación contractual entre las partes a efecto de precisar si hubo incumplimiento de parte de la demandada en cuanto al pago de la renta. Es así que, de las instrumentales (fojas nueve), se puede verificar que al demandado se le adjudicó en subasta pública de fecha veintinueve de marzo del dos mil uno el alquiler del bien, por una renta de quinientos veinte dólares americanos al mes; sin embargo de los autos también se colige, que el demandado no pudo tomar posesión del inmueble sub-litis una vez ganada la subasta, por cuanto el bien en cuestión se encontraba en posesión de otra persona, habiéndose concretado la toma del local recién el veintiocho de octubre del dos mil dos y en forma directa de parte del demandado, **sin mediar una entrega formal de parte de la empresa demandante**. En tal medida, en este caso, **nunca se concretó entre las partes un contrato de arrendamiento de acuerdo a lo estipulado en la subasta pública, de ahí que ante la inexistencia del referido pacto, no puede compelerse a una de las partes el cumplimiento de obligaciones no convenidas**; por ello, siendo el presente, un proceso de desalojo por falta de pago, y no habiéndose acreditado que entre las partes se hubiera celebrado un contrato de arrendamiento, no puede estimarse la demanda, conforme a lo dispuesto por el artículo doscientos del Código Procesal Civil; **Sexto.-** Que, como la recurrente ha planteado dos causales casatorias, es preciso comenzar el análisis por la causal adjetiva o procesal, puesto que si esta es amparada, carecerá de objeto emitir pronunciamiento sobre el extremo referido a la causal casatoria sustantiva; **Sétimo.-** Que, la recurrente denuncia que la resolución de la Sala Superior, no está debidamente motivada, por lo que contraviene el inciso cinco del artículo ciento treintinueve de la Carta Magna señala que es principio y derecho de la función jurisdiccional: La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan; **Octavo.-** Que, debemos precisar que el principio de congruencia, en sentido procesal, puede ser entendida como: “(...) un principio normativo que se dirige a delimitar las facultades resolutorias del órgano jurisdiccional (...) (en donde) debe existir identidad entre lo resuelto y lo controvertido, oportunamente por los litigantes, y en relación con los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico (...)” (Obando Blanco, Víctor; El principio de Congruencia; en: Estudios de Derecho Procesal Civil; Editorial San Marcos, Lima - Perú; mil novecientos noventisiete; página ciento cuarentitrés); es así que, analizados los argumentos esgrimidos por la Sala Revisora se encuentra una evidente violación al principio de congruencia procesal, contenido en su sentencia, puesto que no existe identidad entre lo argumentado por las partes, como lo resuelto por el Colegiado Superior, ya que tanto la parte actora como la parte demandada reconocen que **no han redactado un contrato de arrendamiento de acuerdo a las bases de la subasta pública**, pero si reconocen que existe una relación jurídica contractual de arrendamiento entre ellas; **Noveno.-** Que, la Sala Revisora no ha reparado lo que la doctrina nacional, a través de la Comisión Revisora del Código Civil, ha señalado sobre el contrato de arrendamiento, estableciéndose claramente que: “(...) es un contrato de carácter consensual, por cuanto se perfecciona con el sólo acuerdo de voluntades y, en consecuencia, genera obligaciones a cargo de las partes; sin que se requiera, a diferencia de los contratos de naturaleza real, de la entrega de la cosa como requisito de formación del contrato. Por consiguiente, el contrato es perfecto cuando se forma el consentimiento mediante la manifestación de voluntad, esto es, cuando el arrendador acuerda con el arrendatario en cederle temporalmente el uso de un determinado bien a cambio del pago de una renta que éste debe abonarle (...) no es un contrato solemne, puesto que para su celebración no se establece una forma determinada cuya inobservancia se sancione con nulidad. De modo, que las partes tienen plena libertad para establecer la forma en la que desean hacer constar el arrendamiento en toda clase de bienes (...)” (Jack Bigio Chrem; El contrato de arrendamiento; Exposición de Motivos Oficial - Comisión Revisora del Código Civil; Gaceta Jurídica Editores; Primera Edición; Lima - Perú; Página treinta y treintituno; por ende, no se requiere de la existencia física del contrato de arrendamiento, para considerar que entre las partes haya habido un contrato de esta naturaleza, puesto que lo importante del contrato de arrendamiento es que éste genera obligaciones de ambas partes, las mismas que deben ser analizadas por el Colegiado Superior; **Décimo.-** Que, siendo esto así, debe concluirse que la violación al principio de congruencia procesal afecta el derecho al debido proceso y a la motivación debida de una decisión judicial, siendo deber de todo magistrado - independientemente del sentido final que el Colegiado le brinde a su decisión - el no mantener vigente un conflicto intersubjetivo de intereses, surgido entre las partes, sino emitir una resolución clara y precisa que resuelva el conflicto; por las razones descritas, de conformidad con el apartado dos punto uno del inciso segundo, del artículo trescientos noventiséis del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación, interpuesto a fojas ciento ochentiocho por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima

Sociedad Anónima (EMILIMA SA), en consecuencia **NULA** la resolución de vista de fojas ciento ochenta, su fecha veinticuatro de enero del dos mil siete; **ORDENARON** que la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, vuelva expedir un nuevo fallo, en donde se ajuste estrictamente a lo pedido por las partes y lo actuado como prueba; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima (EMILIMA SA) con José Víctor Liñan Zárate sobre Desalojo por Falta de Pago; y, los devolvieron; interviniendo como Vocal Ponente el señor Palomino García.- **SS. TICONA POSTIGO, SOLIS ESPINOZA, PALOMINO GARCIA, CASTAÑEDA SERRANO, MIRANDA MOLINA C-304449-86**

**CAS. Nº 1916-2007 SAN MARTÍN.** Indemnización por daños y perjuicios. Lima, siete de julio del año dos mil ocho.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número mil novecientos dieciséis - dos mil siete, con los acompañados, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, con lo expuesto en el dictamen de la señora Fiscal Suprema en lo Civil, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Darío Hidalgo Meléndez mediante escrito de fojas setenta y ocho, contra la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín, de fojas setenta y cuatro, su fecha primero de diciembre del año dos mil seis, que confirma la sentencia apelada de fojas cincuenta y dos que declara infundada la demanda interpuesta, sin costas ni costos; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución del quince de agosto del año dos mil siete, por la causal prevista en el inciso tercero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual el recurrente denuncia la **contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso**, pues la no presentación de pruebas que acrediten la pretensión indemnizatoria no es determinante para verificar si existe o no un daño ocasionado al suscrito y a su familia durante el tiempo que no tuvo trabajo, porque para determinar si hubieron o no daños, se tiene que tomar en cuenta que todo despido arbitrario trae como consecuencia un daño y éste, a su vez, debe ser resarcido. Para determinar el *quantum* indemnizatorio, se debe verificar la relación de causalidad adecuada entre el hecho y el daño producido, así como el daño moral y el lucro cesante, hechos que no han sido analizados por la Sala Superior y que, en el caso concreto, se han fundamentado en el despido arbitrario reconocido en el proceso de amparo a través del cual se ordenó su reincorporación. Su despido ilegal y arbitrario fue un acto unilateral causado por la entidad demandada, quien rompió el vínculo laboral, a sabiendas que existía la Ley veinticuatro mil cuarenta y uno, y esperó siete meses y cuatro días para ser reincorporado, tiempo en el que el recurrente no percibió su remuneración, acarreado consecuencias dañinas tanto para él como para su familia las que merecen ser resarcidas. La Sala Superior debió tener en cuenta el principio *iura novit curia* y corregir el derecho mal o insuficientemente invocado por las partes, siempre y cuando guarde congruencia con los hechos planteados en la demanda, y no como erróneamente se aduce que por haberse enmarcado la demanda dentro de los alcances de la responsabilidad extracontractual y no de responsabilidad contractual, el litigante puede ser el perjudicado, hecho arbitrario que contraviene toda la normatividad vigente; **y, CONSIDERANDO:** **Primero.-** Que, constituye un hecho probado que se acredita con el expediente seguido entre las mismas partes sobre acción de amparo (hoy proceso de amparo), que el demandante Darío Hidalgo Meléndez fue despedido de forma arbitraria de su centro de labores, la Municipalidad Provincial de San Martín, no obstante encontrándose éste protegido por los alcances del artículo primero de la Ley veinticuatro mil cuarenta y uno y que, por tanto, tenía derecho a la estabilidad laboral, por lo que la entidad demandada no podía separarlo salvo la comisión de una falta grave y previo proceso administrativo disciplinario; supuestos que no se configuraron en dicho caso; **Segundo.-** Que, sobre la base de tal hecho acreditado, Darío Hidalgo Meléndez interpuso demanda de indemnización por daños y perjuicios, para efectos de obtener un resarcimiento por el lucro cesante y el daño moral ocasionados a él y a su familia, al no haber percibido ingresos durante más de siete meses que duró el proceso de amparo hasta su reincorporación; **Tercero.-** Que, tanto la sentencia apelada como la sentencia de vista han declarado infundada la demanda por improbanza de la pretensión, al no existir -a criterio de las instancias de mérito- pruebas que acrediten los daños que se alegan, habiendo incluso señalado el A quo, en el noveno considerando de su resolución, que la Municipalidad actuó en el ejercicio regular de un derecho al disponer el cese del trabajador, no obstante que -como se dijo- en el proceso de amparo se estableció que tal despido era arbitrario y contravenía normas constitucionales y legales; **Cuarto.-** Que, los Magistrados no han tenido en cuenta que el expediente de amparo se tramitó bajo los alcances de la derogada Ley de *Habeas Corpus* y Amparo número veintitrés mil quinientos seis, en cuyo artículo décimo primero se establecía que: “Si al concluir los procedimientos de *Habeas Corpus* y Amparo, se ha identificado al responsable de la agresión, se mandará abrir la instrucción correspondiente. Tratándose de alguna autoridad o funcionario público, además de la pena que corresponda, se le impondrá la de destitución en el cargo y no podrá ejercer función pública hasta pasados dos años de cumplida la condena principal. Se condenará asimismo al