

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**



**CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA**

**Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por
Subarrendamiento**

La Sala Superior ha cumplido con emitir pronunciamiento acorde con la pretensión demandada; empleando en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base, y que son consecuencia de una valoración adecuada de los medios probatorios, y de las cuestiones fácticas, respetando el debido proceso.

Lima, trece de junio

de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: Vista la causa número tres mil treinta y dos - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación de fecha siete de julio de dos mil dieciséis, interpuesto a fojas doscientos sesenta y ocho, por **Mirtha Herminia Alzamora Vargas**, contra la sentencia de vista de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos cuarenta y dos, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que Confirmó la sentencia apelada, de fecha ocho de febrero de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos uno, que declaró Fundada en parte la demanda interpuesta por Javier Gustavo Álvarez Rodríguez, con lo demás que contiene, sobre desalojo por falta de pago de arriendos y ceder el arrendamiento sin asentimiento escrito del arrendador y de obligación de dar suma de dinero dirigida contra Mirtha Herminia Alzamora Vargas, e Integró el fallo apelado declarando la resolución del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes procesales.

**CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA**

**Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por
Subarrendamiento**

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Javier Gustavo Álvarez Rodríguez, ha interpuesto la presente demanda de desalojo por falta de pago y ceder el arrendamiento sin asentimiento escrito del arrendador y de obligación de dar suma de dinero contra Mirtha Herminia Alzamora Vargas, a efectos de que se desaloje a la parte demandada y entregue el bien inmueble ubicado en la Avenida Túpac Amaru N° 102 - Huacho, asimismo solicita que la demandada cumpla con pagarle una suma de S/. 28,600.00 (veintiocho mil seiscientos soles), de arrendamiento de los meses comprendidos de marzo de dos mil catorce hasta marzo de dos mil quince, a razón de S/. 2,200.00 (dos mil doscientos soles) mensuales, reservándose el derecho de actualizar el pago de la merced conductiva hasta la fecha en que se produzca la desocupación del inmueble materia de litis. Como fundamentos de su demanda sostiene:

- i) Que con la demandada existe un contrato de arrendamiento de fecha diecisiete de febrero de dos mil catorce, con fecha de vigencia a partir del uno de marzo de dos mil catorce y fecha de vencimiento el uno de marzo de dos mil diecinueve, por el cual la demandada tiene la posesión del bien inmueble de su propiedad ubicado en la Avenida Túpac Amaru N° 102- Huacho, por el cual debería de pagar una renta mensual ascendiente de S/. 2,200.00 (dos mil doscientos soles), lo cual no ha ocurrido.
- ii) Asimismo, precisa que la demandada le adeuda los meses de arrendamiento comprendidos de marzo de dos mil catorce hasta marzo del dos mil quince, adeudándole hasta la fecha la suma de S/. 28,600.00 (veintiocho mil seiscientos soles).
- iii) Por otro lado, refiere que la demandada ha cedido el arrendamiento del bien inmueble materia de litis, sin el asentimiento escrito del arrendador, a

**CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA**

**Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por
Subarrendamiento**

la empresa, denominada “Sociedad Mochahs Paramonga S.A.C. conforme lo acredita con la solicitud para el otorgamiento de la licencia municipal, y la resolución del Gerente del desarrollo económico de la Municipalidad Provincial de Huaura - Huacho. Debido a ello, indica que solicita se resuelva el contrato y se proceda a realizar la entrega del bien inmueble materia de litis, asimismo, solicita que se le pague los arrendamientos impagos y por actualizarse.

iv) Finalmente, alega que previo a este proceso acudió al Centro de Conciliación del Instituto de Capacitación, Investigación, Resolución de Conflictos y Áreas a fines “Fernando Belaunde Terry”, habiéndose levantado con fecha trece de abril de dos mil quince, el Acta de Conciliación N° 038-2015.

2. Contestación de la Demanda.

Mediante escrito de fecha diez de julio de dos mil quince, obrante a fojas noventa y cinco, Mirtha Herminia Alzamora Vargas, contesta la demanda sosteniendo básicamente que es cierto la existencia del contrato de arrendamiento, las condiciones de plazo, merced conductiva acordado y firmado con la parte demandante, sin embargo, precisa que rechaza la deuda que se le atribuye por los meses de arrendamiento del local comprendidos entre marzo de dos mil catorce hasta marzo de dos mil quince. Del mismo modo, alega que no es cierto que sin asentimiento escrito del arrendador haya cedido el arrendamiento del bien inmueble materia de litis a la empresa “Sociedad Mochahs Paramonga S.A.C.” Igualmente, precisa que en el contrato de arrendamiento no se ha estipulado la prohibición del subarriendo, añade, que es titular de la referida empresa, y administra el negocio de panadería directamente, encargando la gestión al personal a cargo por razones de viaje, agrega que reitera su oposición a la entrega del local y al pago de los “arrendamientos impagos y por actualizarse” que señala el demandante.

**CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA**

**Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por
Subarrendamiento**

Asimismo, manifiesta que dando cumplimiento al compromiso contractual, ha venido pagando de manera regular el monto establecido por concepto de merced conductiva, mediante abono en la Cuenta N° 527-3038441379 del Banco Interbank a nombre de Lida Elena Rodríguez Estupiñan Viuda de Sotomayor, con quien ha tenido más trato y contacto sobre el arriendo del local comercial. De otro lado, refiere que no se había hecho una revisión del estado de conservación así como de las instalaciones técnicas y de servicio del inmueble; durante el proceso de instalación del negocio de panadería, se encuentra con la sorpresa que los baños no funcionaban, que no tenía instalación de agua y el servicio de luz eléctrica tenía una instalación “monofásico” no apta para el trabajo de panadería que requiere un medidor “trifásico”; el arreglo de la fachada, cambio de los pisos, entre otros, motivo por el cual, mediante documento de fecha nueve de abril de dos mil catorce, Lida Rodríguez Estupiñan Viuda de Sotomayor, firmando en nombre del arrendador, acuerda con la arrendataria, el pago de los gastos invertidos en el local como son: compra de pintura, mano de obra, materiales para la instalación y ubicación del agua y de la electricidad, así como para la construcción de dos baños y el cincuenta por ciento en el cambio de la fachada completa. Por último, indica que tomándose en cuenta que las instalaciones del inmueble no estaban en condiciones para explotarlo como local de negocio, con el consentimiento del arrendador, la señora Rodríguez Estupiñan, mediante documento de fecha nueve de abril de dos mil catorce, recibe la suma de S/. 2,200.00 (dos mil doscientos soles), por concepto de arriendo, correspondiente al mes de mayo de dos mil catorce, señalando que es la “fecha en que comienza a regir el alquiler del citado local”, tal como aparece de su texto.

3. Puntos Controvertidos

En la audiencia única de fecha cinco de octubre de dos mil quince, obrante a fojas ciento sesenta y ocho, se procedió a fijar el siguiente

**CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA**

Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por Subarrendamiento

punto controvertido: Desalojo del bien inmueble ubicado en la Avenida Túpac Amaru N° 102, Huacho, por las causales de falta de pago y subarrendamiento.

4. Sentencia de Primera Instancia.

Tramitada la causa conforme al proceso sumarísimo, el Juez del Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, mediante sentencia de fecha ocho de febrero de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos uno, ha declarado Fundada en parte la demanda de desalojo por falta de pago de arriendo y ceder el arrendamiento sin asentimiento escrito del arrendador y de obligación de dar suma de dinero; en consecuencia, ordeno que la demandada y todos quienes poseen, actualmente, desocupen el bien inmueble ubicado en la Avenida Túpac Amaru N° 102, distrito de Huacho, asimismo, ordenó que la demandada pague a favor del arrendador, la suma de S/. 1,100.00 (mil cien soles) por concepto de arriendos, más intereses legales, sin capitalizar, sosteniendo:

a) Que, se aprecia que mediante el contrato de fojas dos, Javier Gustavo Álvarez Rodríguez le dio en arriendo a Mirtha Herminia Alzamora Vargas, el inmueble materia de litis, destinado para uso comercial, con vigencia del uno de marzo de dos mil catorce al uno de marzo de dos mil diecinueve, por la suma de S/. 2,200.00 (dos mil doscientos soles), los dos primeros años, y a partir del tercer año, S/. 2,420.00 (dos mil cuatrocientos veinte soles) mensuales.

b) Que, en la tercera cláusula del contrato primigenio obrante a fojas dos, se ha determinado que, el pago de los arriendos debe realizarse en la Cuenta N° 527-3038441379, Banco Interbank, a nombre de Lida Elena Rodríguez Estupiñan Viuda de Sotomayor, de donde se puede colegir que aquella podía recibir la renta a pagarse, depositándola en la referida cuenta o directamente. Asimismo, que conforme se aprecia del recibo de

**CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA**

Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por Subarrendamiento

fojas sesenta y tres, Lidia Elena Rodríguez Estupiñan Viuda de Sotomayor ha recibido la suma de S/. 2,200.00 (dos mil doscientos soles), de Mirtha Herminia Alzamora Vargas como pago de arrendamiento del local comercial ubicado en la Avenida Túpac Amaru N° 102, Huacho, correspondiente al mes de mayo, se entiende, del año dos mil catorce. Si bien en el mencionado recibo se expresa que corresponde al mes de mayo; también es cierto que en el propio recibo se dejó constancia que adeuda del mes de mayo.

c) Que, haciendo la interpretación del contexto del recibo en mención se concluye que, las partes han acordado que los arriendos rigen a partir del día uno de marzo de dos mil catorce (en el contrato primigenio de fojas dos) y determinado en el contrato adicional de fojas sesenta y dos, en el sentido de que debería de pagarse la renta de cada mes, la arrendataria ha pagado a Lidia Elena Rodríguez Estupiñan Viuda de Sotomayor, el nueve de abril de dos mil catorce, conforme al recibo de fojas sesenta y tres, lo correspondiente al mes de abril del año dos mil catorce (por eso se dejó la constancia en el mismo documento del hecho que quedaba pendiente de pago del mes de mayo), porque respecto al mes de marzo fue cancelado en el mismo momento de la suscripción del contrato, como así se expresa en la cláusula quinta del contrato primigenio.

d) Respecto a la resolución de contrato, de autos no aparece haberse pagado, sino únicamente, a través del recibo de fojas ciento veinticinco, la suma de S/. 2,200.00 (dos mil doscientos soles), correspondiente al mes de abril de dos mil catorce, pues el instrumento de fojas ciento veintiséis, no constituye el pago de arriendos, sino una referencia de los gastos que se habrían hecho en la reparación del inmueble en controversia, por lo que, se advierte que ha sido pagado el arriendo del mes de abril de dos mil catorce, de manera que al no haberse hecho el pago de la renta del mes de mayo y junio de dos mil catorce, y al haber transcurrido quince

**CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA**

**Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por
Subarrendamiento**

días más del mes de julio de dos mil catorce se ha producido la resolución del contrato de arriendos, el día dieciséis de julio de dos mil catorce.

e) Respecto al subarriendo, la demandada no niega haber sub arrendado a la empresa Sociedad Mochahs Paramonga S.A., sino que se limita a afirmar de que no se ha estipulado la prohibición de subarriendo, siendo así, el artículo 1697 inciso 4 del Código Civil, no solamente determina la resolución del contrato, cuando esté prohibido expresamente, sino que, además, se extiende al subarrendamiento sin asentimiento escrito del arrendador; es decir, que si está prohibido, no debe arrendar, y si no se ha expresado la prohibición, como ha ocurrido en el caso de autos, para subarrendar es necesario contar con la autorización por escrito del arrendador.

f) Respecto al pago de la merced conductiva, si la arrendataria ha dejado de ser inquilina a partir del dieciséis de julio de dos mil catorce, por la resolución del contrato, como se ha analizado en líneas precedentes, ya no tiene la obligación de pagar por concepto de arriendos a partir del indicado día. Es así de que, la inquilina le adeudaría por concepto de arriendos los meses de mayo, junio y quince días de mes de julio del año dos mil catorce, por lo tanto, refiere que se debe tener en consideración que la arrendataria solo ha pagado la suma de S/.4,400.00 (cuatro mil cuatrocientos soles), equivalente a dos meses de arrendamiento; de manera que la indicada suma cubre por los arriendos correspondientes a los meses de mayo y junio del año dos mil catorce. Adeudando únicamente, por concepto de arriendos, sólo desde el uno al quince de julio de dos mil catorce; esto es, la suma de S/. 1,100 (mil cien soles), y no, S/. 28,600.00 (veintiocho mil seiscientos soles).

5. Recurso de Apelación

**CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA**

**Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por
Subarrendamiento**

Mediante escrito de fecha veintiséis de febrero de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos quince, Alberto Tuesta Zuta en calidad de abogado de la demandada Mirtha Herminia Alzamora Vargas, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando lo siguiente:

a. Que no se le ha notificado con la invitación a conciliar como requisito de procedibilidad de la demanda. Por otro lado, indica que sin presentación del contrato de subarriendo se acusa la existencia de la persona jurídica a la Empresa Sociedad Mocha's Paramonga S.A.C como la arrendataria del inmueble, debiendo habersele emplazado alegando la causal de ocupación precaria.

b. Asimismo, alega que el contrato de arriendo suscrito entre partes hasta la fecha permite el uso, disposición y usufructo del inmueble por parte de la emplazada, consecuencia, teniéndose en cuenta la figura de la contraprestación efectiva, el título de arriendo no ha fenecido, no habiéndose materializado la figura de la ocupación precaria.

c. Finalmente, precisa que no se ha probado de manera contundente la ausencia o falta de pago de la merced conductiva pactada en la suma de S/. 2,200.00 (dos mil doscientos soles), por cuanto a la fecha se viene pagando el arriendo.

6. Sentencia de Vista

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por la demandada, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, mediante sentencia de vista de fecha treinta y uno de mayo del dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos cuarenta y dos, Confirma la sentencia apelada que declaró Fundada en parte la demanda. Siendo sus fundamentos más trascendentes los siguientes:

**CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA**

Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por Subarrendamiento

i) Que, mediante el contrato de arrendamiento de fojas ciento veintidós a ciento veintitrés, se acordó en la segunda cláusula que el contrato comenzaría a regir a partir del uno de marzo de dos mil catorce con vencimiento al uno de marzo de dos mil diecinueve, dicha fecha ha sufrido variaciones mediante adendas posteriores. Asimismo, se tiene el documento a fojas ciento veinticuatro, mediante el cual se deja constancia de la entrega de S/. 4,400.00 (cuatro mil cuatrocientos soles), como garantía del arrendamiento, asimismo se estableció que el importe de la renta S/. 2,200.00 (dos mil doscientos soles), sería abonado el uno de cada mes a partir del uno de abril de dos mil catorce. Ahora, a fojas ciento veinticinco, obra un documento de fecha nueve de abril de dos mil catorce, que corrobora la entrega de S/. 2,200.00 (dos mil doscientos soles), por pago de arrendamiento correspondiente al mes de mayo (entiéndase del año dos mil catorce), precisando que en dicho mes comienza a regir el alquiler del local materia de litis.

ii) Que, confrontando los datos con los fundamentos de la sentencia apelada, se evidencia que en la misma se ha señalado que la constancia de pago de fojas ciento veinticinco corresponde al mes de abril del dos mil catorce, cuando en dicho instrumental expresamente se ha señalado que el monto pagado S/. 2,200.00 (dos mil doscientos soles), corresponde al mes de mayo del dos mil catorce, quedando pendiente únicamente el recibo de Sunat.

iii) Que, considerando los montos abonados, esto es un mes al momento de suscribir el contrato (fojas tres), la suma de S/. 4,400.00 (cuatro mil cuatrocientos soles) equivalente a dos meses (fojas ciento veinticuatro), y un mes mediante constancia de fojas ciento veinticinco, tenemos efectivamente cancelados cuatro meses, (marzo a junio de dos mil catorce); la demandada adeuda los meses de julio, agosto más quince días del mes de setiembre de dos mil catorce, fecha en que se da por resuelto el contrato.

**CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA**

**Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por
Subarrendamiento**

iv) Así las cosas, el plazo de dos meses y quince días para que opere la causal de disolución prevista en la tercera cláusula - tercer párrafo del contrato de arrendamiento, que en realidad es de resolución, aconteció el dieciséis de setiembre de dos mil catorce, considerando que los montos de adeudo no han sido cuestionados corresponde confirmar la venida en grado en el referido extremo; en consecuencia no habiendo la demandada acreditado pagos posteriores a los meses señalados, pese a su afirmación la cual se configura en un dicho no probado, la causal citada ha surtido efecto de pleno derecho, debiendo procederse a la devolución del bien inmueble materia de litis a favor de la parte demandante.

III. RECURSO DE CASACIÓN:

Este Supremo Tribunal por resolución de fecha catorce de diciembre del dos mil dieciséis, obrante a fojas cuarenta y seis del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por Mirtha Herminia Alzamora Vargas, por infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado y de los artículos IX del Título Preliminar y 370 del Código Procesal Civil.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR:

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad en esta resolución, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida respetando los principios y garantías exigidas por el artículo 139 inciso 3 de nuestra Constitución Política del Estado, esto es, sin en el transcurso del proceso se ha incurrido en algún defecto que ocasione vulneración al debido proceso o a la tutela jurisdiccional efectiva. Igualmente es materia de pronunciamiento si ha existido infracción normativa de los artículos IX del Título Preliminar y 370 del Código Procesal Civil y del principio de congruencia.

CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA

Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por
Subarrendamiento

**V. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha catorce de diciembre del dos mil dieciséis, obrante a fojas cuarenta y seis del cuaderno de casación, ha declarado **PROCEDENTE** el recurso, por las siguientes infracciones normativas:

Infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado y de los artículos IX del Título Preliminar y 370 del Código Procesal Civil. Arguye que lo resuelto por la Sala Superior es extra petita y vulnera el principio de congruencia, asimismo carece de motivación y justificación, máxime si la declaración de resolución del contrato de arrendamiento no constituyó materia de la demanda, sumado a que nunca fue fijado como punto controvertido. Asimismo, indica que se formuló defensa previa, sustentando que no se había cumplido con el requisito de procedibilidad consistente en la exigencia de la conciliación extrajudicial previa, la que se declaró improcedente, interponiendo recurso de apelación, respondiendo en la sentencia de vista que no existe ánimo de conciliación de manera que resultaría contraproducente exigir que se efectúe la conciliación extrajudicial que en nada impide la continuación del proceso. Indica la recurrente, que no resultaría contraproducente declarar la nulidad de los actuados hasta la etapa de calificación para cumplir con la exigencia de que se efectúe la conciliación extrajudicial previa, pues es un imperativo legal.

VI. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Según se advierte del auto calificadorio de fecha catorce de diciembre de dos mil dieciséis, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por causal de naturaleza procesal, por lo que en el

**CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA**

**Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por
Subarrendamiento**

caso de advertirse la existencia de algún defecto de orden procesal, el reenvío tendrá efectos subsanatorios.

Segundo.- Entrando al análisis de las causales procesales, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política de 1993, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado 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 encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”¹.

Tercero.- Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”².

Cuarto.- En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139, numeral 5, de la Norma Fundamental, que implica que los

¹ STC N° 7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.

² LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.

CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA

Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por Subarrendamiento

jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

Quinto.- Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”³.

Sexto.- Ahora bien, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”⁴.

Sétimo.- Por otro lado, se debe precisar que el derecho al debido proceso también se manifiesta en materia impugnatoria pues, como consecuencia lógica de un sistema democrático, las partes se encuentran facultadas a

³ GRÁNDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.

⁴ STC Exp. N.° 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4.

CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA

Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por Subarrendamiento

cuestionar el contenido de una decisión judicial a través de los medios impugnatorios que le otorga el ordenamiento jurídico procesal, y, en mérito a ello, deben recibir del órgano revisor un pronunciamiento acorde a los cuestionamientos planteados, en aplicación del principio de “congruencia impugnatoria”. Ahora bien, la interposición de un medio impugnatorio parte de la idea esencial de la denuncia de un agravio ocasionado por un error en alguna decisión judicial. Ergo, la parte que se considera agraviada impugna una resolución y, como lógica consecuencia de ello, no puede recibir de la instancia revisora un agravio mayor al denunciado. Esto justifica la existencia de la prohibición de “reforma en peor” que se encuentra ligado con el debido proceso y que, además, goza de reconocimiento legal en el artículo 370 del Código Procesal Civil que expresamente prescribe: *“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”*.

Octavo.- Del mismo modo, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, *“El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.”* El precepto contenido en la norma citada, es conocido como el principio *“iura novit curia”* según el cual el Juez tiene el deber de aplicar la norma jurídica que corresponde a los hechos invocados; pues como órgano técnico que aplica el derecho, no está vinculado por el derecho que invoquen las partes, sino que debe resolver los autos conforme corresponda teniendo como único límite los hechos invocados por las partes, pues es en función a ellos que se limitará el debate y análisis probatorio. Dicho límite es conocido como el principio de congruencia, regulado en el segundo párrafo del citado artículo VII, según el cual el Juez no puede ir más allá del petitorio ni

CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA

Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por Subarrendamiento

fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes; límite que se presenta como un complemento del principio de *iura novit curia* pues es coherente y razonable que corresponda a las partes exponer y probar únicamente el petitorio y los hechos que lo sustentan, y al Juez efectuar la calificación jurídica de los mismos.

Noveno.- Por su parte, se debe agregar que el “principio de congruencia procesal” que, como se ha precisado, se encuentra íntimamente relacionado con el principio de “*iura novit curia*”, está regulado en el segundo párrafo del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con los artículos 50 inciso 6) y 122 inciso 4) del mismo Código Adjetivo; según el cual en toda resolución judicial debe existir: 1) Coherencia entre lo solicitado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitirse, alterarse o excederse dichas peticiones (congruencia externa); y, 2) Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna); en suma, la congruencia en sede procesal, es el “(...) *principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones judiciales que deben proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (...) para que exista identidad jurídica entre lo resuelto y las pretensiones (...)*”⁵; de donde los jueces tienen el deber de motivar sus resoluciones, como garantía de un debido proceso; no están obligados a darle la razón a la parte pretendiente, pero sí a indicarle las razones de su sin razón y a respetar todos los puntos de la controversia fijados por las partes, respetando así el principio de congruencia.

Décimo.- Que, en ese orden de ideas, en el caso concreto, esta Sala Suprema advierte con claridad que en el presente proceso no se ha vulnerado el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional, al haberse respetado los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable; ahora, el hecho de que la Sala Superior haya integrado el

⁵ Hernando Devis Echandía, Teoría General del Proceso, Tomo II, p. 533.

CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA

Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por Subarrendamiento

fallo apelado, declarando la resolución del contrato de arrendamiento, no implica la existencia de la contravención alegada por la parte recurrente, debido a que dicha alegación no incide de modo alguno en la ratio decidendi de la sentencia de vista, máxime que el *Ad quem* no se ha pronunciado por la resolución de contrato sino por falta de pago siendo que el efecto es la resolución de contrato, por mandato previsto expresamente en la norma, ya que, de los medios probatorios actuados en el proceso se observa que la recurrente no ha cumplido con los pagos de arrendamiento, apreciándose solo los pagos de los meses de marzo a junio del dos mil catorce. Así, las cosas debe operar el plazo de dos meses y quince días dispuesto en la causal de disolución prevista en la tercera cláusula del contrato de arrendamiento, de fecha diecisiete de febrero de dos mil catorce, obrante a fojas dos. Por lo tanto, se concluye que el Colegiado Superior no ha agregado ningún hecho, lo que sí ha efectuado es aplicar el conocido principio "*iura novit curia*", previsto en el artículo 1697 inciso 1 del Código Civil vigente, deviniendo en irrelevante que no se haya mencionado expresamente como punto controvertido, debido a que lo que hace el *Ad quem* es adecuar la demanda, ya que no se debe basar solo en el petitorio de la misma sino también en los fundamentos fácticos, por lo que, no se advierte infracción al principio de congruencia ni al debido proceso.

Décimo Primero.- Asimismo, en cuanto a que no se ha cumplido con el requisito de procedibilidad consistente en la exigencia de la conciliación extrajudicial previa, se advierte de autos, que a fojas ciento cincuenta y dos y ciento cincuenta y cuatro, obran las actas de notificación dirigidas a la recurrente para la primera y segunda invitación a conciliar, las cuales han sido notificadas en el domicilio real de la misma conforme se aprecia de su documento nacional de identidad - DNI, por lo tanto, lo resuelto en el presente proceso, es producto de un juicio racional y objetivo donde se ha puesto en evidencia la independencia e imparcialidad en la solución

CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA

Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por Subarrendamiento

del presente conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos y de los medios probatorios. Por otro lado, respecto a la infracción normativa del artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, referido a los principios de vinculación y formalidad, se advierte que la parte recurrente no expone fundamento alguno para que pueda ser amparada, motivo por el cual, debe desestimarse dicho artículo.

Décimo Segundo.- En consecuencia, en la sentencia de vista impugnada, se aprecia que la Sala Superior ha emitido pronunciamiento resolviendo la controversia planteada en el presente proceso, haciendo 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 fundamentos de derecho aplicables al presente caso, según el mérito de lo actuado, exponiendo los motivos fundados respecto a que la parte demandada hoy recurrente no ha cumplido con los pagos de arrendamiento, de la misma forma, ha realizado la valoración correspondiente a los medios probatorios ofrecidos, admitidos y actuados, en forma conjunta utilizando una apreciación razonada; de tal manera que, el solo hecho que la decisión sea contraria a los intereses de la recurrente, no implica la existencia de la contravención que se denuncia. En suma, se observa una resolución suficientemente motivada que resuelve la causa conforme al mérito de lo actuado y al derecho, cumpliendo con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, por lo tanto, los argumentos que sustentan el presente recurso extraordinario carecen de asidero alguno.

Décimo Tercero.- En base a lo expuesto, este Supremo Tribunal considera adecuada la decisión adoptada por el *Ad quem*, lo que nos permite concluir que no ha se ha producido la infracción normativa del

CASACIÓN N° 3032-2016
HUAURA

**Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por
Subarrendamiento**

artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado, ni de los artículos IX del Título Preliminar y 370 del Código Procesal Civil, debiendo desestimarse el recurso.

VII. DECISIÓN

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 397 del Código Procesal Civil: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos sesenta y ocho, por **Mirtha Herminia Alzamora Vargas**, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos cuarenta y dos; **DISPUSIERON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Javier Gustavo Álvarez Rodríguez contra Mirtha Herminia Alzamora Vargas, sobre desalojo por falta de pago de alquiler y por resolución de contrato; y los devolvieron. Por licencia de la señora Jueza Suprema Tello Gilardi integra este Supremo Tribunal la señora Jueza Suprema Céspedes Cabala. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Távora Córdova**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

CÉSPEDES CABALA

Jbs/Csa