



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

La Sala Superior ampara la excepción de falta de legitimidad para obrar activa, bajo fundamentos de fundabilidad de la pretensión, sin considerar que será en sentencia que se determinará si efectivamente corresponde declarar el derecho de pago petitionado, para cuyo efecto deberá analizarse los medios probatorios obrantes en autos.

Lima, veintisiete de setiembre del dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con el expediente principal; vista la causa, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **INMOBILIARIA GERAIS S.A.C**, de fecha 24 de julio de 2017 (fojas 363), contra la Resolución N°07 del 19 de abril de 2017, expedida por la Quinta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (fojas 353), que **revocó** el auto emitido mediante resolución del 30 de abril de 2015, obrante a fojas 189, que declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante formulada por la demandada Terminal Fiori SA; en consecuencia saneado el proceso; y, reformándolo se declare fundada dicha excepción; en consecuencia, nulo todo lo actuado y por concluido el proceso; careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre el recurso de apelación concedido contra la sentencia contenida en la resolución número diez, de fecha 30 de noviembre de 2015.

ANTECEDENTES:

Interposición de la Demanda.-

INMOBILIARIA GERAIS S.A.C, por escrito de fecha 20 de marzo de 2014 (fojas 41) interpone demanda contra La Empresa Terminal Fiori S. A, alegando lo siguiente:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

Pretensión Principal.-

- La empresa Terminal Fiori SA cumpla con pagarles el monto de setecientos cuarenta mil ciento nueve con 00/100 dólares americanos (\$/. 740,109.00), por concepto de penalidad estipulada en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, la cual es equivalente a la renta pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato.

Pretensión Accesorio de la Pretensión Principal.-

- Que la demandada cumpla con pagarle como concepto de penalidad estipulada en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, los importes que se devenguen a partir del 31 de enero de 2014, hasta la desocupación y entrega efectiva del inmueble.

Pretensión Subordinada.-

- Solicita que la demandada cumpla con pagarle la suma ascendente a setecientos cuarenta mil ciento nueve con 00/100 dólares americanos (\$/. 740,109.00), por concepto de contraprestación igual a la renta estipulada en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento. El referido monto total resulta de la suma de los importes devengados desde la resolución del contrato hasta el 31 de enero de 2014.

Pretensión Accesorio de La Pretensión Subordinada.-

- La demandada cumpla con pagarles por concepto de contraprestación igual a la renta estipulada en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, los importes que se devenguen a partir del 31 de enero de 2014, hasta la desocupación y entrega efectiva del inmueble.

Pretensión Accesorio de la Pretensión Principal y de la Pretensión Subordinada.-



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

- La demandada cumpla con pagarles los intereses legales y moratorios devengados y por devengarse hasta la fecha efectiva de pago y los gastos correspondientes.

Fundamentando la demanda, sostiene lo siguiente:

- El 01 de enero de 2009, Inversiones Inmobiliaria del Cono Norte Fiori S.A.C. dió en arrendamiento a la demandada el inmueble ubicado en la Urbanización Fiori, del Distrito de San Martín de Porres, de 6,642 m², inscrito en la Partida N° 49044399, por el plazo de cinco años que vencía el 31 de diciembre de 2013, pactándose una renta de \$/. 543.00 dólares americanos diarios hasta su finalización.
- El 01 de setiembre de 2009, se suscribieron cláusulas adicionales en las que se dejó constancia el cambio de nombre de Inmobiliaria del Cono Norte Fiori S.A.C. por Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C.
- Mediante Escritura Pública de fecha 05 de abril de 2010, Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C. le vendió el inmueble sub litis a la demandante.
- Mediante carta notarial del 26 de abril de 2010, remitida el 05 de mayo de dicho año, se comunicó a la demandada dicha transferencia y se resolvió el contrato de arrendamiento, otorgándole un plazo de diez días para la desocupación del inmueble.
- Pese al requerimiento efectuado la demandada nunca desocupó ni les entregó el inmueble sub litis, manteniendo hasta la actualidad el uso y disfrute del mismo, generándole un grave perjuicio económico, por lo que interpone su demanda.
- En virtud del artículo 1704 del Código Civil solicita que la demandada le pague la penalidad estipulada en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento o en su defecto una contraprestación equivalente a la renta estipulada en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, montos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

que han devengado desde que procedieron a resolver el contrato de arrendamiento hasta el treinta y uno de enero de dos mil catorce, así como los devengados y los que devengarán a partir de esa fecha hasta la desocupación y entrega efectiva del bien.

PROPONE EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE:

La demandada Terminal Fiori S.A, por escrito de fecha 08 de agosto de 2014 (fojas 74 cuaderno acompañado) deduce excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, alegando lo siguiente:

- La demandante carece de legitimidad para pretender hacer valer ninguna cláusula del contrato de arrendamiento por carecer de toda relación material y procesal de la actora con la demandada, siendo esta última ocupante precaria.
- El contrato que se pretende ejecutar ha sido suscrito con el anterior propietario, siendo la demandante totalmente ajena a ella.

Auto de Primera Instancia.-

El Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por Resolución N° 05 de fecha 30 de abril de 2015, declaró **infundada** la excepción de legitimidad para obrar del demandante tras considerar lo siguiente.

- El contrato de arrendamiento obrante en el proceso principal, suscrito por la empresa Inversiones Inmobiliaria del Cono Norte Fiori SAC como arrendadora y la empresa Terminal Fiori SA como arrendataria, se advierte que no se encuentra inscrito; por lo que la empresa actora, en mérito al inciso 2) del artículo 1708° del Código Civil, como adquirente del bien arrendado (contrato de compraventa obrante en el proceso principal), ha dado por concluido el contrato de arrendamiento.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

- Asimismo la empresa demandante en su condición de adquirente del bien arrendado, en aplicación del artículo 1704° del Código Civil ha interpuesto demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero, a fin que la empresa demandada cumpla con pagarle el monto de setecientos cuarenta mil ciento nueve con 00/100 dólares americanos (\$/. 740,109.00) por concepto de penalidad estipulada en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, que es equivalente a la renta pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato.
- Por lo que la empresa actora tiene legitimidad para obrar en la interposición de la demanda materia del presente proceso, y por ende, la excepción interpuesta es manifiestamente improcedente; y los cuestionamientos que refiere la excepcionante deberá ser analizados en un pronunciamiento de fondo.

Recurso de Apelación.-

La demandada Terminal FIORI S.A, por escrito de fecha 03 de junio de 2015 (fojas 208) interpone recurso de apelación alegando lo siguiente:

- La resolución impugnada le causa agravio por cuanto la misma afecta su derecho al hacerse un prejuzgamiento de la materia controvertida, es decir, se está adelantando opinión sobre el resultado de la sentencia y porque ello ocasionaría un daño económico además que un número de trabajadores quedarían en el desamparo.

Auto de Segunda instancia.-

La Quinta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por resolución de fecha 19 de abril de 2017, **revocó** el auto emitido mediante resolución del 30 de abril de 2015 (fojas 189), que declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante formulada por la demandada Terminal Fiori SA; en consecuencia saneado el proceso; y, reformándolo se declare fundada dicha excepción; en por lo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

que, nulo todo lo actuado y por concluido el proceso; careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre el recurso de apelación concedido contra la sentencia contenida en la resolución número diez, de fecha 30 de noviembre de 2015, bajo los siguientes fundamentos:

- En ese sentido, la demandante, empresa Inmobiliaria Gerais S.A.C., pretende el pago de sumas de dinero que derivan de obligaciones pactadas en un contrato de arrendamiento celebrado entre su transferente y la demandada sobre el inmueble de litis; y que, en su condición de actual propietaria de dicho bien, comunicó a la demandada –arrendataria del predio- su decisión de dar por concluido el mencionado contrato conforme al Artículo 1708° numeral 2) del Código Civil.
- Así las cosas, la actora carece de legitimidad para exigir el cumplimiento de alguna obligación pactada en dicho contrato porque no ha participado en su celebración; tampoco, en su condición de actual propietaria del predio de litis ha expresado su voluntad de respetar el mencionado contrato, por el contrario decidió dar por concluido dicho contrato.
- En consecuencia, la relación jurídica procesal establecida en el presente proceso es inválida dado que adolece de un vicio insubsanable en una de las condiciones de la acción -legitimidad para obrar del demandante; razón por la cual debe revocarse la resolución N° 05 y de clararse fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de la actora formulada por la demandada Terminal Fiori S.A. y por concluido el proceso

PROCEDIMIENTO CASATORIO:

Causales por las que se declaró procedente el recurso de casación.-

Esta Sala Suprema Civil Permanente, mediante resolución de fecha **04 de octubre de 2017**, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Gerais S.A.C, por las siguientes causales:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

- a) **Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política, artículos 121, 122 numeral 3, VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; VII del Título Preliminar del Código Civil.** Alega que, la impugnada ha vulnerado el principio de congruencia y de motivación de las resoluciones judiciales contenidos en la constitución, pues no ha expresado de manera clara y precisa los fundamentos de hecho y de derecho de su decisión, limitándose a transcribir los argumentos de su defensa referidos a la conclusión del contrato de arrendamiento, empero no se realiza ningún análisis de la aplicación del artículo 1704 del Código Civil al caso de autos, teniendo en consideración que su pretensión se encuentra dirigida a que se cancele la penalidad establecida en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento o, en su defecto, una contraprestación equivalente a la renta estipulada en la clausula cuarta, por no haber cumplido la demandada con restituirle el inmueble *sublitis*.
- b) **Infracción normativa de los artículos 923°, 1704° y 1708° del Código Civil.** Refiere que, la resolución materia de casación erróneamente señala que la recurrente carece de legitimidad para exigir el cumplimiento de alguna obligación pactada en el contrato de arrendamiento, de fecha primero de enero de dos mil nueve, no tomando en consideración que la legitimidad que ostenta se encuentra establecida en el artículo 923 del Código Civil, correspondiéndole a la demandante como propietaria ejercer todos los atributos de su derecho, lo cual implica obtener los frutos y rentas que genere el inmueble aun cuando este se encuentre en posesión de un tercero, lo cual si bien no es propiamente una penalidad pactada, si corresponde el pago de una prestación por el uso y disfrute del bien. Asimismo, señala que su legitimidad se basa jurídicamente en el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, norma que debe ser necesariamente concordada con el artículo 1704 del Código Civil, disposiciones que le facultan exigir a la demandada el cumplimiento del pago de una prestación



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

igual a la renta estipulada en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento.

MATERIA JURÍDICA DE DEBATE:

La materia jurídica en debate en el presente caso se centra controlar si el razonamiento sobre el cual descansa las decisiones adoptadas, guardan correspondencia con el principio de congruencia para amparar la excepción incoada, ello teniendo en cuenta las reglas de la debida motivación de las resoluciones jurisdiccionales así como la legitimidad para obrar de la actora.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACIÓN:

PRIMERO.- Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo* como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto), dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por el artículo 388° numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley N° 29364, que exige: “(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado*”; en ese sentido, la empresa casacionista INMOBILIARIA GERAIS S.A.C, indicara que su pedido es anulatorio y revocatorio, esta Sala a efectos de establecer la existencia de vicios que impliquen la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

nulidad de lo actuado considera pertinente que el análisis debe procederse a resolver en mérito a las disposiciones reguladas por el artículo 396° párrafo 1) del Código del Procesal Civil.

SEGUNDO.- Existe **infracción normativa**, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico –*ratio decidendi*- en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

TERCERO.- Fundamentando su denuncia procesal, la parte recurrente refiere que contiene vicios en el razonamiento al ampararse la excepción, sin hacerse un análisis concreto respecto a la aplicación del artículo 1704° del Código Civil.

CUARTO.- Al subsumir la denuncia precedente (contenida en el tercer fundamento jurídico) cabe anotar que la misma guarda relación con la vulneración al principio probatorio así como la afectación al debido proceso y la motivación de las resoluciones jurisdiccionales. En ese sentido, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma, que resulta concordante con lo preceptuado por los artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

QUINTO.- Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

SEXTO.- Siendo así, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

SETIMO.- Debe apreciarse, que la resolución recurrida, adolece de una debida motivación, en razón a que no se hace una distinción entre los presupuestos que concurren para establecerse la legitimidad para obrar con los supuestos que debe contener un juicio de fundabilidad. Es de apreciarse que, si bien la Sala Superior por un lado considera y reconoce como actual propietaria del inmueble sublitis a la Inmobiliaria GERAIS S.A.C, también lo es que contraviniendo el principio de congruencia procesal regulado por el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, colige que la misma carece de legitimidad para obrar al no haber participado en el acto jurídico de arrendamiento, inobservando que tal extremo sólo es viable determinarse en un juicio de fundabilidad, donde deben exponerse una debida motivación fáctica, jurídica y doctrinaria que sustente la decisión jurisdiccional, luego de haberse desarrollado la actividad probatoria sobre los hechos controvertidos y no bajo la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

proposición o formulación de una excepción, consecuentemente se vulnera no solo los alcances del debido proceso regulados por el artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política de l Estado, sino también los artículos I y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, consiguientemente debe declararse fundado el recurso de casación, nula la sentencia de vista y disponer se mita nueva decisión.

OCTAVO.- En lo atinente a la aplicación indebida de los artículos 923°, 1704° y 1708° del Código Civil, esta Sala Suprema, ve limitado el estudio de las mismas, debido a la falta de motivación fáctica de la recurrida, deficiencias que deben ser corregidas para efectos de emitir la correspondiente sentencia de fondo.

NOVENO.- Para tener legitimidad activa, no es necesario ser titular de un derecho, sino expresar una posesión habilitante para demandar, toda vez que la titularidad del derecho es una cuestión de fondo que deberá ser dilucidada en la sentencia, en tanto que la posición habilitante es una condición procesal mínima para establecer la existencia de una relación jurídico procesal válida.

DÉCIMO.- En el caso de autos, la inmobiliaria demandante ha acreditado tener legitimidad para obrar activa para solicitar la desocupación del bien y el pago de las penalidades al demandado, con el Acuerdo Complementario de la compraventa del inmueble de fecha 26 de marzo de 2010, por el cual Inmobiliaria Gerais SAC adquiere el bien materia de arrendamiento de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios SAC, y en mérito a las facultades que contempla el artículo 923° del Código Civil, así como lo consignado en el rubro C del contrato, procedió conforme al artículo 1708 numeral 2) del Código acotado, esto es dar por concluido el arrendamiento mediante carta notarial de fecha 05 de mayo de 2010, a la parte demandada, por lo que será en sentencia que se determinará si efectivamente corresponde declarar el derecho de pago petitionado, para cuyo efecto deberá analizarse los medios probatorios obrantes en autos.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3848-2017
LIMA**

OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

DECIMO PRIMERO.- Estando a lo señalado, la resolución impugnada ha transgredido los alcances establecidos en el artículo 446 numeral 6) del Código Procesal Civil, resultando infundada la excepción de falta de legitimidad procesal activa de la demandante.

DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos y en aplicación del artículo 396 –primer párrafo- del Código Procesal Civil; **Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por INMOBILIARIA GERAIS S.A.C. de fecha 24 de julio de 2017. **NULO** el Auto de Vista expedido por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima de fecha 19 de abril de 2017 (fojas 353). **Actuando en sede de instancia CONFIRMAR** la apelada de fecha 30 de abril de 2015 (fojas 89), que declaró *infundada* la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, en consecuencia saneado el proceso. **ORDENARON** que habiéndose expedido sentencia en primera instancia la Sala Superior se pronuncie sobre el recurso de apelación interpuesto y emita pronunciamiento sobre el fondo del proceso. **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos con Terminal Fiori, sobre obligación de dar suma de dinero; y, los devolvieron; interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema Huamani Llamas.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HUAMANI LLAMAS

SALAZAR LIZARRAGA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

/lar