

CASACION N° 846-2008
LIMA
INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

Lima, quince de mayo
del dos mil nueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA, vista la causa número ochocientos cuarenta y seis guión dos mil ocho, 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 demandante Grupo de Empresas Ópticas, mediante escrito de fojas mil setenta y uno, contra la resolución de vista emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas novecientos treinta y seis, su fecha veinticinco de octubre del año dos mil siete, que confirmó la sentencia apelada, de fojas setecientos setenta, que declara infundada la demanda, con los demás que contiene; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**: Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha veintiocho de mayo del año dos mil ocho, por las causales previstas en el inciso primero y tercero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual, la recurrente denuncia: **1.- La inaplicación de normas de derecho material**, alegando que: **1.1.-** La Sala recurrida inaplica las normas correspondientes al deber jurídico que tiene todo arrendador de brindar la información razonablemente pertinente al conductor, así como de garantizarle la normal conducción del arrendamiento, siendo las normas aplicables los artículos mil seiscientos setenta y nueve y mil seiscientos ochenta del Código Civil, siendo clara la esencialidad de la licencia de obra para obtener la licencia de funcionamiento respectiva y que las emplazadas no la tuvieron, los cuales eran consientes de esta situación al momento que contrataron con ellos, siendo que la falta de su deber jurídico por parte de las empresas demandadas de garantizar el uso adecuado del bien y en todo caso, informar sobre su situación (artículos mil seiscientos setenta y nueve y mil seiscientos ochenta del Código Civil) devino en el cierre definitivo de su negocio, con la consiguiente afectación

CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

patrimonial que pretende que se le indemnice en el presente proceso; **1.2.-** En un contrato de arrendamiento, el arrendador, a parte de la obligación de entregar el uso del bien, debe cumplir con otros deberes, los cuales son necesarios y obligatorios para que el contrato cumpla con su objetivo y se respete la intención de las partes al momento de contratar (artículo mil seiscientos setenta y nueve del Código Civil), así como se garantice la adecuada ejecución del contrato dentro de las reglas de la buena fe (artículo mil trescientos sesenta y dos concordado con el artículo ciento sesenta y ocho del Código Civil); y, que pretender sustraerse a lo antes mencionado también sería abusar del derecho que como contraparte puede ejercerse en una relación contractual atentando contra lo estipulado en los artículos II y V del Título Preliminar del Código sustantivo; y, **2.- La contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso**, alegando: **2.1.- Falta de motivación adecuada de la resolución recurrida**, toda vez que; **2.1.1.-** La Sala recurrida no se ha referido a la relación intersubjetiva que se presentó en el presente caso, a partir de conceptos como los deberes jurídicos que se deben las partes en una relación contractual, sobre los elementos esenciales de la responsabilidad civil, sobre el derecho de restituir un título valor, entre otros argumentos de hecho y de derecho que se ha planteado en el presente caso; **2.1.2.-** La resolución cuestionada no alude en ninguno de sus considerandos a los medios probatorios admitidos en el proceso; limitándose sin sustento alguno, a emitir afirmaciones, señalando que el demandante no ha aportado pruebas de haber tramitado la licencia de funcionamiento, no señalando ninguno de los medios probatorios ofrecidos por su parte que sustentan su exposición de hechos, tampoco refiriéndose a argumento jurídico alguno, dejando de lado también, el principio de legalidad, al infringir en todos sus extremos la obligatoriedad de la motivación de las resoluciones judiciales; **2.1.3.-** La Sala recurrida no hace alusión alguna a su pretensión planteada en su demanda respecto de la restitución del título valor, es decir, no existe motivación ni resolución alguna respecto de esta pretensión; y, **2.2.-**

CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

Afectación del principio de congruencia procesal, por cuanto dicho principio también es afectado cuando la recurrida omite pronunciarse sobre alguna de las pretensiones deducidas o alguno de los puntos controvertidos materia de controversia, siendo que en el presente caso la Sala Superior ha obviado pronunciarse sobre la pretensión planteada en la demanda referida a la restitución del título valor, incurriendo la Sala recurrida en una incongruencia por defecto u omisión; **y, CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, en el caso de autos, por escrito de fojas ciento treinta y nueve, el Grupo de Empresas Ópticas Sociedad Anónima Cerrada interpone demanda de Indemnización por Daños y Perjuicios por la suma de ***tres millones quinientos veinticinco mil setecientos sesenta y dos dólares americanos con noventa y cuatro centavos de dólar americano*** por inexecución de obligaciones, generadas en el contrato de sub arrendamiento de fecha doce de octubre del año dos mil uno y su modificatoria de fecha treinta de mayo del año dos mil dos; y, de Restitución de Título Valor contra Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima y Administradora Jockey Plaza Sociedad Anónima; alegando que ha suscrito un contrato de sub arrendamiento con fecha doce de octubre del año dos mil uno, con la demandada Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima, quien a su vez, tiene un contrato de arrendamiento con la codemandada Administradora Jockey Plaza Sociedad Anónima; habiendo sub arrendado una sola planta ubicada en el primer nivel del Centro Comercial Jockey Plaza signada con el número ciento diez A guión tres del plano de planta, cumpliendo con todas sus obligaciones contractuales asumidas; refiriendo asimismo que cuando se acercó a la Municipalidad de Surco para tramitar la licencia de funcionamiento, ésta le fue denegada, por cuanto el local no contaba con licencia de construcción, que es uno de los requisitos esenciales para la licencia de funcionamiento; ante lo cual, solicitó por escrito a Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima las explicaciones del caso, requiriéndole además que cumpla con gestionar la mencionada licencia de construcción; viéndose amenazada con el cierre de local y la imposición de una multa por parte de la

CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

Municipalidad de Surco; siendo que no obtuvo respuesta de la citada demandada, por lo que, ante la amenaza de ejecución coactiva por parte de la Municipalidad de Surco, procedió a cerrar el local, y asimismo, amparado en el Código Civil, que señala respecto a las relaciones contractuales con obligaciones recíprocas, que si una de las partes incumple sus obligaciones contractuales, la otra también puede suspender el cumplimiento de las suyas, en tanto no se satisfaga la prestación pendiente o se garantice su cumplimiento; decidió suspender sus prestaciones debidas en tanto el Centro Comercial no cumpliera con obtener la licencia de construcción respectiva y garantizara el uso adecuado del bien, suspendiendo asimismo la efectivización del pago del cheque de cuatro mil novecientos ocho dólares americanos con cincuenta y ocho centavos de dólar americano que había destinado para cubrir las obligaciones con la demandada Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima por lo que, dicha demandada le cortó el fluido eléctrico a su tienda, lo que obstaculizó aún más el cumplimiento de sus funciones, agregando a ello la mala fe de la empresa, al saber que no contaba con licencia de construcción; y, como consecuencia de dichos hechos, se tuvo que cerrar la tienda en forma definitiva, al no cumplir con el requisito exigido por la Municipalidad para obtener la licencia de funcionamiento respectiva, todo lo cual le ha producido los daños y perjuicios, afectándole no sólo su reputación como empresa solvente y eficiente en el rubro de productos ópticos y prendas de vestir, sino que se le ha inhabilitado para conseguir financiamientos, además de haber perdido la franquicia que había adquirido, desacreditándole al punto que ninguna empresa quiere hacer negocios con ellos; agregando la demandante que dicha afectación, no sólo se ha producido en el pasado reciente y en la actualidad, sino que se proyecta al futuro. Asimismo, solicita la restitución de la letra de cambio por siete mil trescientos ochenta dólares americanos, que fuera entregada por la recurrente por concepto de depósito en garantía, de acuerdo a lo pactado en los párrafos segundo y quinto de la cláusula décimo del contrato de sub arrendamiento respectivo; **SEGUNDO.-** Que, la demandada Centros

CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

Comerciales del Perú Sociedad Anónima, al contestar la demanda mediante escrito de fojas doscientos setenta y ocho, señala que el plazo del contrato era de un año, que se empezaría a contar a partir de la culminación de las obras complementarias, para lo cual tenían un plazo máximo de sesenta días calendarios, esto es, que para efectos del cómputo del plazo, aquel se empezaría a contar a mas tardar a los sesenta días calendarios de la fecha máxima de entrega que era el día quince de octubre del año dos mil uno, por tanto el plazo empezó el día quince de diciembre del año dos mil uno, concluyendo indefectiblemente el día catorce de diciembre del año dos mil dos, sin existir prórroga alguna; refiriendo asimismo que, en la zona donde se construyó la tienda sub arrendada al demandante, existen otras tiendas comerciales, las cuales realizan sus labores con total normalidad hasta el vencimiento de sus respectivos contratos, no habiendo tenido problema alguno; y, que, si bien el plazo del contrato se pactó por un año, sin embargo, la demandante ocupó la tienda por más tiempo, ya que como ésta misma ha señalado, devolvió el local el día dos de julio del año dos mil tres, es decir, con posterioridad al vencimiento del contrato de subarrendamiento, ocultando que se mantuvo en posesión indebida del local; además alega la demandada que la actora no cumplía con sus obligaciones, ya que desde un primer momento no pagaron los montos establecidos en el contrato, habiéndosele otorgado facilidades por medio de fraccionamiento de pagos, e incluso se le devolvieron distintos cheques por falta de fondos a tal punto que el día seis de setiembre del año dos mil dos, le dirigió una carta notarial indicando que se le debía más de veintisiete mil dólares americanos, siendo que a dicha fecha, no se había producido la orden de clausura que utiliza la demandante como pretexto para sustraerse de sus obligaciones; y, en la actualidad, le adeuda más de cuarenta y tres mil dólares americanos; por lo que no está obligada a devolver la letra de cambio que se le entregó, ello hasta que la demandante no acredite el pago de todos los adeudos que le tiene; agregando en cuanto a la licencia de obra, que ésta fue gestionada para la zona denominada Plaza Cielo en marzo del año

CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

dos mil dos en el expediente nueve mil doscientos cincuenta y siete guión dos mil dos guión dos, su numeración fue asignada mediante resolución de numeración ciento tres guión dos mil dos guión RN guión DDU guión MSS de fecha diecinueve de noviembre del año dos mil dos como tienda ciento diez Plaza Cielo de la cual surgieron diferentes tiendas entre ellas la alquilada a la parte demandante, las cuales a excepción de la tienda sub arrendada a la demandante, funcionaron perfectamente, obteniendo sus respectivas autorizaciones sin problema alguno; lo cual hace suponer que es la demandante la que actuó con negligencia, y posiblemente no solicitó la autorización en forma oportuna; siendo que su parte sí cumplió con todas sus obligaciones cabalmente. Asimismo, formuló la excepción de Convenio Arbitral, la misma que fue declarada infundada, siendo confirmada por la Sala Superior; **TERCERO**.- Que, a su vez, la demandada Administradora Jockey Plaza Shopping Center Sociedad Anónima, contestó la demanda señalando que no es parte de la relación contractual habida entre Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima y Grupo de Empresas Ópticas Sociedad Anónima Cerrada (GREMPO), y que si bien, es propietaria de las construcciones del denominado Jockey Plaza Shopping Center, dichas construcciones fueron arrendadas a Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima, siendo ésta la única responsable por los contratos de subarrendamiento que han celebrado con terceras personas, como ha ocurrido en el caso de la demandante; formulando asimismo la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado, la misma que también fue declarada infundada, siendo confirmada dicha decisión por la Sala Superior; **CUARTO**.-Que, a fojas setecientos setenta obra la sentencia que declara infundada la demanda, precisándose con relación a la codemandada Administradora Jockey Plaza Shopping Center Sociedad Anónima, que no aparece que ésta haya celebrado contrato alguno con la demandante y que por tanto, no están vinculadas en una relación civil obligacional, por lo que no habiendo intervenido la emplazada Administradora Jockey Plaza Shopping Center Sociedad Anónima en el contrato de sub



CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

arrendamiento ni sus cláusulas adicionales no pueden extenderseles las obligaciones pactadas; asimismo se señala que a la codemandada Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima se le atribuye el no contar con licencia de construcción de Plaza Cielo, donde se ubica la tienda comercial que le subarrendó la parte actora; no haber informado a la actora antes de la celebración del contrato que no contaba con dicha licencia de construcción; haber cobrado montos para el ingreso a la Plaza Cielo donde se ubica la tienda subarrendada disminuyendo las ventas de la actora; no haber colaborado con la promoción de los negocios ubicados en la Plaza Cielo; y haber disminuido la afluencia del público consumidor al centro comercial por los eventos lamentables de la discoteca Utopía que son de público conocimiento; precisándose también que ni en el contrato de subarrendamiento ni en las disposiciones legales del Código Civil se encuentra expresamente señalado que quien arrienda un inmueble debe contar, presentar o informar al arrendador acerca de la existencia o no de licencia de construcción, que ello es por lo demás lógico, ya que la omisión de dicha licencia solamente trae como consecuencia la imposición de multas municipales que son de responsabilidad directa de la propietaria de la fábrica; más aún, si se tiene en cuenta que este caso se trata de una de inejecución de obligaciones, en la que el acto antijurídico que genera la indemnización no puede ser de orden genérico, sino debe haberse pactado debidamente, habiéndose incumplido total o parcialmente o se haya incumplido de forma tardía, no cabiendo enmarcar la actitud de la codemandada en ninguna de esas tres formas, por no tratarse de una obligación específica pactada o prevista en la ley. Asimismo, se señala que ha quedado demostrado en autos, que ha sido intrascendente dicha información para conseguir la licencia de funcionamiento en la denominada Plaza Cielo, donde se encuentra la tienda sub arrendada, ya que como se desprende de las demás licencias de funcionamiento obrantes en autos, se acredita fehacientemente que no era indispensable tener la licencia de construcción para obtener la licencia de funcionamiento municipal, y además

CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

en el contrato se aceptó como prestación exclusiva de la demandante, el seguir los trámites respectivos a fin de conseguir la licencia de funcionamiento, por lo que no puede considerarse que ello se debe a un incumplimiento de obligaciones de parte de la codemandada. Además, se verifica de autos, que la demandante no ha acreditado haber solicitado a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco la licencia de funcionamiento del local comercial, apareciendo objetivamente que el supuesto daño sufrido se debe a su desidia en seguir el trámite correspondiente; siendo que la codemandada Administradora Jockey Plaza Shopping Center Sociedad Anónima, no se obligó en ninguna parte del contrato de arrendamiento a no cobrar montos por peaje de ingreso al centro comercial a los vehículos que llegaran, por lo que no puede ser aducido como una causal de incumplimiento de las prestaciones a las que se obligó por el referido contrato de sub arrendamiento; asimismo, tampoco se pactó expresamente en el contrato de subarrendamiento ni en sus cláusulas adicionales, que existiera la obligación de promocionar a la demandante y a su negocio, publicitándolo por algún medio masivo a su cargo u organizando campañas a su favor; y, con respecto a que disminuyó la afluencia del público consumidor al centro comercial por los eventos lamentables de la discoteca Utopía, no se encuentra razonabilidad acerca de cómo es que la codemandada podría haber influido en los eventos descritos y cómo es que aquello podría configurar un incumplimiento de sus obligaciones, ya que ello, no tiene relación alguna con las prestaciones pactadas en el contrato de subarrendamiento; por tanto no se ha acreditado la existencia de actos antijurídicos típicos por parte de ninguna de las codemandadas, así como tampoco la existencia de ningún tipo de daño. Con relación a la segunda pretensión principal referida a la devolución del título valor, se señala en la sentencia que en este proceso no se está discutiendo las relaciones obligacionales que deba la parte actora a la codemandada Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima, con relación al subarrendamiento, por lo que no cabe devolver la cambial referida, más aún si se considera que

CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

dicho título valor se encuentra actualmente anexo al expediente número treinta y nueve mil ciento tres guión dos mil tres, tramitado en el cuadragésimo noveno Juzgado Civil de Lima, en el que se viene cobrando la letra de cambio mencionada a favor de la codemandada Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima, habiéndose sentencia en primera instancia el cuatro de junio del año dos mil cuatro, declarándose fundada la demanda ejecutiva, conforme se verifica a fojas doscientos cincuenta y seis; **QUINTO.-** Que, apelada que fuera la sentencia de fojas setecientos setenta por la parte demandante Grupo de Empresas Ópticas Sociedad Anónima Cerrada, fue confirmada por la Sala Superior, señalándose en la sentencia de vista que, para el giro que iba a ser destinado el local subarrendado, era necesario que el conductor obtuviera la licencia de funcionamiento, la misma que debía ser otorgada por la Municipalidad correspondiente; sin embargo, la demandante no ha aportado prueba a lo largo del proceso que acredite en forma fehaciente haber cumplido con tramitar dicha licencia; siendo que, la tramitación de la licencia de funcionamiento compete efectuarla al titular del negocio, mas no al propietario del predio, por lo que el incumplimiento de dicha obligación para obtener la licencia no puede imputarse a la codemandada Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima; precisándose asimismo que, al no haber el demandante acreditado que ha efectuado dicho trámite, y que se le hubiera comunicado que no se le otorgaba la licencia por falta de licencia de construcción del predio, el sustento de su demanda deviene en inviable; **SEXTO.-** Que, existiendo denuncias por vicios in indicando e in procedendo, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida; **SÉTIMO.-** Que, la recurrente, al sustentar su causal procesal, señala que la Sala Superior ha incurrido en **falta de motivación adecuada**, por cuanto no se ha pronunciado respecto a los elementos esenciales de la responsabilidad civil, que se habría

CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

generado por la inejecución de obligaciones provenientes del contrato de sub arrendamiento que suscribió con la demandada Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima; asimismo no ha aludido en ninguno de los considerandos de la sentencia recurrida, los medios probatorios admitidos en el proceso, habiéndose limitado la Sala Superior a emitir afirmaciones sin sustento alguno, señalando que la recurrente no ha aportado pruebas de haber tramitado la licencia de funcionamiento, sin mencionar ninguno de los medios probatorios ofrecidos por su parte que sustentan su exposición de hechos, tampoco ha mencionado argumento jurídico alguno, dejando de lado el principio de legalidad, infringiendo en todos sus extremos la obligatoriedad de la motivación de las resoluciones judiciales; además la recurrente señala que tampoco hace alusión alguna a su pretensión referida a la restitución del título valor, no existiendo motivación al respecto; agregando que, el Colegiado Superior al no haberse pronunciado sobre dicha pretensión de restitución de título valor, ha **afectado del principio de congruencia procesal**, incurriendo en una incongruencia por defecto u omisión; ya que, según manifiesta dicho principio también es afectado cuando la recurrida omite pronunciarse sobre alguna de las pretensiones deducidas o alguno de los puntos controvertidos materia de controversia; **OCTAVO.-** Que, en relación a dicha causal procesal, cabe mencionar que la Sala Superior al evaluar las pruebas incorporadas al presente proceso verificó que efectivamente no obra en autos prueba alguna de la demandante, tendiente a acreditar que la demandante haya tramitado la licencia de funcionamiento respectiva y que ésta haya sido denegada por falta de la licencia de construcción; lo cual conforme se advierte de la sexta cláusula del contrato de sub arrendamiento de fojas seis, que suscribió el doce de octubre del año dos mil uno, con la demandada Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima, específicamente en el punto *seis punto m*, ambas partes acordaron que la sub arrendataria, en este caso la demandante, estaba obligada a obtener todas las autorizaciones necesarias para el funcionamiento del local materia de sub arriendo, no existiendo pacto alguno en dicho contrato,

CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

referido a que la citada demandada estuviera obligada a tramitar previamente la licencia de construcción respectiva; y, si bien, el Colegiado Superior no mencionó en forma específica las pruebas que presentó la demandante, no le es exigible que precise cada una de las pruebas presentadas por las partes, ya que conforme lo señala el artículo ciento noventa y siete del Código Procesal Civil, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión; siendo que la Sala Superior, sí expresó las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, por cuanto, aparte de precisar que la demandante no acreditó haber efectuado el trámite antes mencionado con los medios probatorios que presentó, también hizo mención a las documentales obrantes de fojas trescientos noventa y seis a trescientos noventa y nueve, las cuales fueron tramitadas por la demandante ante la Municipalidad de Santiago de Surco con el fin de obtener el certificado de acondicionamiento y compatibilidad de uso, pero que en ningún caso otorgan autorización de funcionamiento a la demandante; y, al haber concluido la Sala Superior, que las demandadas no tenían obligación de tramitar la licencia de funcionamiento o que la obtención de ésta, estuviere condicionado a que las referidas demandadas realicen determinada acción; no resultaba necesario que emitiera pronunciamiento respecto a los elementos esenciales de la responsabilidad civil, que se habría generado por la supuesta inejecución de obligaciones provenientes del contrato de sub arrendamiento, lo cual no ocurrió en el presente caso; aunado a ello, tenemos que, de fojas doscientos setenta y tres a doscientos setenta y seis obran certificados de autorización municipal de funcionamiento de establecimiento comercial industrial y de servicios, otorgados por la Municipalidad de Santiago de Surco a las empresas: El Sociedad Anónima, KAPEC Sociedad Anónima, Inversiones Reixa Sociedad Anónima y Manufacturas San Isidro Sociedad Anónima Cerrada, todas ellos otorgado para los locales de las referidas empresas ubicados en la Avenida Javier Prado Este

CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

número cuatro mil doscientos, Urbanización Fundo Monterrico Chico, que es el lugar donde también funcionaba la tienda de la recurrente; con lo que queda desvirtuado lo alegado por la demandante, en el sentido de que pudo obtener su licencia de funcionamiento por no contar con la licencia de construcción, toda vez que las mencionadas empresas sí las obtuvieron. En relación a que la Sala no se pronunció respecto a su pretensión de restitución de título valor, es de precisarse que si bien es cierto, en los considerandos de la sentencia de vista no se hizo mención a dicho extremo, también es cierto que la sentencia apelada ha sido confirmada en todos sus extremos, vale decir que los argumentos expuestos por el Juez de primera instancia en relación a dicha pretensión, han sido acogidos en su totalidad por el Colegiado Superior; por tanto, la causal procesal debe desestimarse; **NOVENO**.- Que, con relación a la causal material denunciada, ésta es **La inaplicación de normas de derecho material**, sostiene la recurrente que la Sala Superior ha inaplicado los artículos mil seiscientos setenta y nueve y mil seiscientos ochenta del Código Civil, referidos a las obligaciones del arrendador; señalando el artículo mil seiscientos setenta y nueve que, entregado el bien al arrendatario, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso; y el artículo mil seiscientos ochenta del Código Civil, que el arrendador también está obligado a mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento; y, a realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto. Asimismo refiere que el arrendador debe garantizar la adecuada ejecución del contrato dentro de las reglas de la buena fe, conforme lo señala el artículo mil trescientos sesenta y dos del Código Civil; y, que pretender sustraerse de tales obligaciones, también sería abusar del derecho que como contraparte puede ejercerse en una relación contractual atentando contra lo estipulado en los artículos II y V del Título Preliminar del Código; **DÉCIMO**.- Que, respecto a la inaplicación de los artículos mil seiscientos setenta y nueve y mil seiscientos ochenta del Código Civil, cabe señalar que el artículo mil seiscientos setenta y nueve contiene una presunción

CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

legal *Juris Tantum*; y, señala que una vez entregado el bien al arrendatario, se presume que éste se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso; el cual no resulta ser aplicable al caso de autos, por cuanto lo que se discute en este proceso es si las demandadas han incurrido en responsabilidad o no, al haber omitido información a la demandante, respecto a que no carecían de licencia de construcción; además que el referido artículo alude al estado de conservación del bien, lo cual no ha sido materia de discusión en el proceso; por lo que debe desestimarse dicha causal. Asimismo, la causal de inaplicación del artículo mil seiscientos ochenta del Código Civil, también debe desestimarse, en principio porque el referido artículo no ha sido invocado por la demandante en su demanda, y además porque dicho artículo menciona la obligación del arrendador a mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato, salvo pacto en contrario; siendo que en el presente caso, conforme a lo estipulado en el contrato de fojas seis, específicamente en la cláusula décimo sexta, las partes señalaron expresamente los casos en que el contrato se entendería resuelto de pleno derecho; obrando a fojas doscientos cincuenta y uno la carta notarial enviada por la demandada Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima a la demandante, en la que le comunica su decisión de resolver el contrato de sub arrendamiento mencionado por incumplimiento de sus obligaciones contractuales, requiriéndole la devolución del local sub arrendado; por tanto, la citada demandada ya no se encontraba obligada a mantener a la demandante en uso de bien, en ese sentido no se puede imputarle el incumplimiento del artículo mil seiscientos ochenta del Código Civil; por tanto, no se configura el abuso del derecho regulado en el artículo II del Título Preliminar del Código Civil, por parte de la mencionada demandada; así como tampoco trasgresión al artículo V del Título Preliminar mencionado, que señala que es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o las buenas costumbres; **DÉCIMO PRIMERO.**- Que, siendo así, al no configurarse las causales denunciadas, en virtud de los fundamentos señalados en los considerandos precedentes, el recurso de Casación debe desestimarse, procediendo conforme a



CASACION N° 846-2008

LIMA

INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS

lo dispuesto en los artículos trescientos noventa y siete y trescientos noventa y ocho del Código Procesal Civil; en consecuencia, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Grupo de Empresa Ópticas Sociedad Anónima Cerrada, mediante escrito de fojas mil setenta y uno; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas novecientos treinta y seis, su fecha veinticinco de octubre del dos mil siete; **CONDENARON** a la recurrente al pago de una multa ascendente a una Unidad de Referencia Procesal por la tramitación del presente recurso, así como a las costas y costos del proceso; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por Grupo de Empresa Ópticas Sociedad Anónima Cerrada contra Centro Comerciales del Perú Sociedad Anónima y otro sobre Indemnización por Daños y Perjuicios; y los devolvieron; interviniendo como Vocal ponente el señor Ticona Postigo.-

SS.

TICONA POSTIGO

SANTOS PEÑA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

IDROGO DELGADO

Cgv