



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

SEGUNDA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° : 2013-000235-0-1401-JR-CI-02
DEMANDANTE : ALMEIDA GAVILÁN, ROSA
DEMANDADO : INVERSIONES TURÍSTICAS MONTE BLANCO E.I.R.L.
MATERIA : OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
PROCEDENCIA : SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE ICA
JUEZ : DR. BENJAMIN GALDOS GAMERO

SENTENCIA DE VISTA

Sumilla: En los incisos 3) y 5) del Artículo 135° de la Constitución Política del Estado, se establece que el derecho a un debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, implica que los justiciables no pueden ser desviados de la jurisdicción predeterminada en la ley, ni sometidos a un proceso distinto de los previamente establecidos; además, se reconoce el derecho de los justiciables de recibir una respuesta razonada, sustentada en derecho y en los hechos, la misma que debe ser fácilmente contrastable con los actuados jurisdiccionales. Ambos mandatos constitucionales han sido desarrollados a nivel legislativo, es así que en el Artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, se establece que el Juez aplica el derecho que corresponde al caso, aunque no haya sido invocado por las partes o haya sido erróneamente invocado; empero, no puede sustentar su fallo en hechos no alegados por las partes, ni dar cosa distinta a la pretendida. En otros términos, **la decisión adoptada, deber ser una conclusión coherente y razonada de las normas del ordenamiento jurídico nacional, correctamente interpretadas y contrastadas con lo actuado.**

RESOLUCIÓN N° 67

Ica, catorce de febrero de dos mil diecisiete.-

La **Segunda Sala Civil** de la Corte Superior de Justicia de Ica, observando las formalidades previstas en el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, producida la votación con arreglo a ley, interviniendo como Juez Superior Ponente Mary Luz Del Carpio Muñoz; **EN DISCORDIA**, este Colegiado emite la siguiente sentencia:

I.- ASUNTO:

Es objeto de pronunciamiento el recurso de apelación interpuesto en contra de la Sentencia (resolución número cincuenta y seis) de fecha once de julio del año dos mil dieciséis, que corre de fojas 519 a 529, mediante la cual se resuelve:

- **PRIMERO:** Declarar **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **ROSA CANDELARIA ALMEIDA GAVILÁN** contra **INVERSIONES TURÍSTICAS MONTE BLANCO E.I.R.L.**; y, en consecuencia, **SE ORDENA** a la referida demandada cumpla con pagar a favor de la demandante la suma total de S/. 4,600.00 (CUATRO MIL SEISCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES), más intereses legales, costas y costos.
- **SEGUNDO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda respecto del pago de S/. 16,600.00 (DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES) por concepto de la **mora por la no entrega del bien** ante la resolución del contrato; y,
- **TERCERO:** Declarar **INFUNDADA** la misma demanda con relación a la penalidad establecida en la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Arrendamiento, con lo demás que contiene y es objeto de grado.

II.- ANTECEDENTES:

Previo al análisis de la controversia, es conveniente tener en cuenta que en el presente proceso se viene discutiendo la pretensión de pago de soles por la suma de **S/. 165,100.00 (CIENTO SESENTA Y**



CINCO MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES), más intereses, costas y costos del proceso, propuesta por la demandante ROSA CANDELARIA ALMEIDA GAVILÁN en contra de INVERSIONES TURÍSTICAS MONTE BLANCO E.I.R.L.. Pretensión que se sustentaría en que:

- 1) Las contrapartes celebraron un contrato de arrendamiento con fecha **09.07.2012**, respecto del inmueble ubicado en calle Fray Ramón Rojas N°453 – Cerro Prieto, distrito de Salas Guadalupe, provincia y departamento de Ica, e inscrita en la respectiva Partida Registral. Precisando que la demandada está en posesión del predio desde el 07.05.2012 (cláusula quinta del contrato).
- 2) Conforme a la cláusula tercera se pactó la suma de S/. 5,000.00 como merced conductiva, por los dos primeros años; y, se acuerda una penalidad diaria de S/. 50.00 por mora en el pago de la renta mensual, aplicable a partir del 16 de cada mes hasta el pago.
- 3) En la cláusula sexta se convino el pago de una penalidad de S/. 200.00 diarios por cada día de ocupación hasta la entrega efectiva; y, conforme a la décimo tercera cláusula, la penalidad de S/. 100,000.00 ante el incumplimiento de alguna de las partes.
- 4) Precisa que la demandada viene incumpliendo con el pago de la merced conductiva desde septiembre del 2012; esto es, 6 meses más la mora pactada y las penalidades pactadas conforme a los artículos 1352° y 1354° del Código Civil.
- 5) Señala que vía carta notarial comunicó el incumplimiento del contrato y pese a ello sigue en posesión del predio; siendo que, invitó a conciliar a la demandada, sin que se haya honrado la deuda, por lo que recurren al órgano jurisdiccional.

De la revisión de lo actuado, se advierte que mediante **resolución número ocho** de fojas 53, se declara **rebelde** a la demandada INVERSIONES TURÍSTICAS MONTE BLANCO E.I.R.L.; y, habiéndose llevado a cabo la Audiencia Única, en los términos del Acta de fojas 54 a 55, se expide la **sentencia** de fojas 57 a 60, la que una vez apelada es declarada nula mediante sentencia de vista de fojas 108 a 113, por haberse incurrido en incongruencia procesal, pues lo resuelto no guardaba coherencia con lo pretendido. Siendo que, devueltos los actuados, el Juez de la demanda expide **nueva sentencia** conforme aparece de fojas 160 a 164, la misma que estima la demanda por el monto total de lo pretendido; sentencia que apelada por la demandada, es declarada nula mediante sentencia de vista de fojas 221 a 229, al considerar que, no se fundamentó, pues dicho pronunciamiento no era el resultado de una valoración válida de los hechos contrastada con los términos contractuales y que responda a las normas jurídicas; precisando que no se ha señalado que norma estipula que, resuelto el contrato, la merced conductiva sigue devengándose. Tampoco se ha evaluado la corrección del cálculo de los demás montos demandado; y, en lo relativo al pago de la penalidad de S/. 100,000.00, no existe fundamento alguno. Retornados los actuados al Juzgado de origen, se expide la sentencia de fojas 418 a 425, que ampara en parte la demanda, disponiendo el pago de 37,200.00 por rentas impagas y penalidades por retardo en la devolución del bien. El caso es que, apelada esta sentencia, mediante sentencia de vista de fojas 506 a 515, en discordia, se anula la sentencia por haber incurrido en incongruencia y por haberse pronunciado más allá de lo pretendido. Finalmente, el A quo ha expedido la sentencia de fojas 519 a 529, estimando en parte la demanda; declarando improcedente el pago por mora por la no entrega del bien, e infundada respecto de la penalidad establecida en la cláusula décimo tercera. Estos aspectos de la sentencia impugnada, serán objeto del presente pronunciamiento.

III.- ARGUMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

De la revisión de los actuados judiciales, se establece que mediante escrito de fojas 536 a 542, la parte demandante a través de su apoderada, apela la sentencia, aduciendo:

- La existencia de error in iudicando e improcedendo y presunta **desnaturalización** del proceso, por **no haberse calificado adecuadamente la demanda** y por que no se habría advertido que el estadio procesal, es el de expedición de sentencia; lo que se agravaría por la diversidad de criterios expuestos en el decurso del proceso.
- Hace ver que, no se ha sustentado la diferenciación entre **vencimiento de contrato** y **resolución del contrato**, pues tendrían la misma condición por aplicación del principio de la realidad.
- Señala que en la cláusula cuarta, **no se acordó que la suma de diez mil soles haya sido para cubrir rentas impagas.**
- En cuanto a los **agravios**, señala que se le ha privado del derecho de defensa y se ha emitido un pronunciamiento contrario a ley. Precisa que, no se ha sustentado por qué no se amparan todas las pretensiones. De otro lado, señala que el estadio procesal es la expedición de sentencia;



empero, se califica la demanda; e incluso no se valora la rebeldía de la demandada. Finalmente, aduce que no se ha indicado la norma que sustenta la decisión.

- Como **pretensión impugnatoria** solicita que se aplique el artículo 1704° del Código Civil y se ampare la demanda en todos sus extremos.

IV.- CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR:

En atención a los antecedentes del caso y a los cuestionamientos formulados en el recurso de apelación, están en tela de juicio determinar:

- Si el presente **proceso se ha desnaturalizado** al haberse declarado la improcedencia de la demanda respecto del pago de S/. 16,600.00 (DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES) por concepto de la **mora por la no entrega del bien ante la resolución del contrato**;
- Si existe sinonimia entre los términos **resolución del contrato** y **vencimiento del contrato**, en mérito al principio de la realidad;
- Si se ha interpretado correctamente la **Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento**; y,
- Si corresponde **aplicar el artículo 1704° del Código Civil** para resolver el presente conflicto de intereses.

V.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPERIOR:

Primero: En el caso particular de autos, es preciso tener presente que, el recurso de apelación, el artículo 364° del Código Procesal Civil, establece que el Juez Superior tiene la facultad de revisar y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el juez inferior; empero la extensión de sus poderes está presidida por un postulado que limita su conocimiento, recogido en el aforismo “tantum appellatum quantum devolutum”, en virtud del cual, el tribunal de alzada sólo puede conocer mediante la apelación los agravios que afectan al apelante”.¹

Segundo: En atención a los cuestionamientos formulados en el recurso de apelación y que serán objeto del presente pronunciamiento, es preciso determinar con precisión el marco jurídico que servirá de sustento para dar respuesta al problema jurídico planteado. En tal virtud, tenemos que los incisos 3) y 5) del Artículo 135° de la Constitución Política del Estado, establecen que el derecho a un debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, implica que los justiciables no pueden ser desviados de la jurisdicción predeterminada en la ley, ni sometidos a un proceso distinto de los previamente establecidos; además, se reconoce el derecho de los justiciables de recibir una respuesta razonada, sustentada en derecho y en los hechos, la misma que debe ser fácilmente contrastable con los actuados jurisdiccionales. Ambos mandatos constitucionales han sido desarrollados a nivel legislativo, es así que en el Artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, se establece que el Juez aplica el derecho que corresponde al caso, aunque no haya sido invocado por las partes o haya sido erróneamente invocado; empero, no puede sustentar su fallo en hechos no alegados por las partes, ni dar cosa distinta a la pretendida. En otros términos, **la decisión adoptada, debe ser una conclusión coherente y razonada de las normas del ordenamiento jurídico nacional, correctamente interpretadas y contrastadas con lo actuado.**

Tercero: De otro lado, en cuanto a la **improcedencia de la demanda**, es preciso dejar claramente establecido que el artículo 427° del Código Procesal Civil, **ha previsto taxativamente cinco supuestos de hecho que dan lugar a la declaración de improcedencia de la demanda, los mismos que tienen que ver con los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, las mismas que deben ser valoradas por el Juez al calificar la demanda.** Además, en la doctrina y jurisprudencia nacional se ha dejado establecido que el Juez tiene la facultad para declarar la improcedencia de la demanda, sin que ello implique la vulneración del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; toda vez que, el ejercicio de este derecho no exime al accionante del cumplimiento de los **presupuestos procesales** y las **condiciones de la acción**, a fin de poder establecer una relación jurídica procesal válida que permita emitir pronunciamiento válido sobre el fondo del asunto.

Así mismo, se señala que los presupuestos procesales son requisitos necesarios para que pueda ejercitarse válidamente la acción, estos presupuestos son: la capacidad jurídica y procesal de la parte actora y su adecuada representación; la jurisdicción y la competencia; la postulación para pedir y la no caducidad de la acción, siendo estos requisitos imprescindibles para emitir un pronunciamiento válido

¹ Cas. N° 2399-2007-Lima. El Peruano 1-09-08 p. 22495



sobre el fondo. De otro lado, para Peyrano una cosa es el derecho de acción y otra cosa es la pretensión, pues con el derecho de acción ya se ejerció con la demanda; por lo que, si la pretensión no tiene fundamento, si busca un absurdo legal, no tiene por qué merecer agotar toda la secuencia procesal.

En esta perspectiva, se dice que la resolución que rechaza una demanda debe estar suficientemente motivada, contrayéndola a los supuestos de improcedencia previstos en la ley y que sean manifiestos, en un caso por surgir del propio tenor de la demanda; o, en otros casos, por evidenciarse de la documentación recaudada a la demanda.

Finalmente, debe acotarse que según doctrina autorizada y reiterados pronunciamientos jurisdiccionales, la calificación de la demanda como la pretensión pueden ser sometidos a diversos juicios o exámenes en la oportunidad procesal pertinente; siendo que, para nuestro ordenamiento procesal, pueden ser hasta tres las oportunidades procesales en que los Jueces pueden llevar a cabo este examen: a) en la etapa postulatoria, cuando se examina específicamente la procedibilidad, verificándose si la demanda contiene o no todos los requisitos de fondo o intrínsecos; es decir, si concurren o no los tres presupuestos básicos (competencia del Juez, capacidad procesal de las partes y requisitos de la demanda), y a continuación, las dos condiciones de la acción (legitimidad para obrar e interés para obrar); ; b) en el saneamiento, y, c) en la etapa resolutive, se evalúa la fundabilidad de la demanda (...).

Cuarto: Atendiendo al extremo del recurso de apelación referido a que se habría **desnaturalizado el proceso**. Debemos efectuar las siguientes reflexiones:

4.1) El inciso 2) del artículo 427° del Código Procesal Civil, establece que se declarará improcedente la demanda cuando el **demandante carezca de manifiesta falta de interés para obrar**. Siendo que, si el Juez advirtiera que la demanda es manifiestamente improcedente, la declara así de plano, expresando los fundamentos de su decisión y devolviendo los anexos.

4.2) En el caso de autos, tenemos que en los **Considerandos Décimo Cuarto y Décimo Sexto** de la impugnada, se sustenta el extremo que declara improcedente el pedido de **pago de la mora por entrega de bien**; esto al advertir que, dicho extremo **no fue materia de conciliación extrajudicial**, conforme aparece del Acta obrante de fojas 15 a 16; y, si bien es cierto que dicho aspecto no fue observado al calificar la demanda previo a su admisión; no es menos cierto que, a nivel jurisprudencial se ha reconocido al Juez la facultad de verificar la concurrencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, hasta en tres oportunidades: a) al calificar la demanda; b) en la etapa del saneamiento; y, c) al expedir sentencia en la etapa resolutive, al evaluar la fundabilidad de la misma.

4.3) En tal sentido, es necesario recordar que conforme al artículo 1° del D.Leg. 1070, que modifica el artículo 6° de la Ley N°26872, "Ley de Conciliación", se dispone: "(...) **si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial para los fines señalados (...) el Juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar (...)**". Esto es, se ha impuesto la obligación de los justiciables de recurrir previamente al trámite de la conciliación extrajudicial, como un mecanismo de autocomposición del conflicto; y, sólo una vez, agotado este trámite, se consideraría que existe interés para obrar. Disponiéndose incluso que, la falta de cumplimiento de este requisito daría lugar al rechazo de la demanda por falta de interés para obrar.

4.4) En relación a la **falta de interés para obrar** se dice que está constituido por la **necesidad de acudir ante un Juez cuando se han agotado todas las posibilidades de solucionar el conflicto en vía o en forma distinta**. Es decir, el interés para obrar no es otra cosa que la situación real y oportuna necesidad de acudir al Órgano Jurisdiccional. En otros términos, existe interés para obrar cuando el interés es actual e irremplazable de tutela jurídica, al haberse agotado todos los mecanismos previos para la solución del conflicto.

4.5) En el caso de autos, de fojas 15 a 16, obra el Acta de Conciliación de cuyo tenor se esgrime que fue materia de invitación a conciliación la **falta de pago de renta convenida por los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2012 y los que se devenguen; mas la mora diaria y penalidades de S/. 100,000.00 anotada en la Décimo Tercera Cláusula de Contrato**; precisando, controversia sobre la que se pretendía conciliar: a) el pago de soles (por causal); y, b) indemnización aplicación de penalidad – la suma de S/. 100,000.00. Sin embargo, al formular la demanda se demanda por la suma de S/. 165,000.00 correspondientes a **falta de pago de merced conductiva, mora diaria pactada, mora por la no entrega del bien ante la resolución del contrato**; y, por concepto de



penalidad. Resultando claramente que, el extremo relativo a la mora por la **no entrega del bien ante la resolución del contrato ascendente a la suma de S/. 16,600.00**, no fue expresamente señalado como objeto de conciliación extrajudicial; y, por ende, dicho extremo esta incurso en causal de improcedencia, conforme lo ha declarado el A quo en el punto Segundo del fallo; siendo que, el monto de S/. 16,600.00 debe excluirse de la liquidación y dicho extremo debe confirmarse; máxime si, el pronunciamiento del Juez no implica desnaturalización del proceso, sino el ejercicio de sus facultades para constatar la concurrencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, que conforme a la Jurisprudencia, puede ejercerse incluso en la etapa resolutive.

Quinto: En cuanto a la pretendida sinonimia entre los términos **resolución del contrato y vencimiento del contrato**, corresponde señalar lo siguiente:

5.1) El **vencimiento del contrato** es límite en el tiempo que se pone a la duración de un contrato; y, más específicamente con la conclusión del contrato. Esto es, las partes pueden señalar una fecha de inicio y una fecha de vencimiento; siendo que, sólo durante este lapso de tiempo el contrato surtirá los efectos queridos por las partes; en otros términos, el vencimiento del contrato es la fecha límite para que el contrato surta todos sus efectos. En cuanto al vencimiento el contrato, los artículos 1699° al 1705° del Código Civil, se establece que el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas. Así mismo, a nivel jurisprudencial se establece que la conclusión del contrato supone que el poseedor no tiene derecho a usar el bien por tanto, no existirá en estricto una contraprestación del pago de la renta; siendo esto así, la obligación de pagar por concepto de uso del bien es distinta del pago de la renta convenida (Cas. N°1243-99-Lima, El Peruano 21.11.1999, p. 4050).

5.2) En el caso de autos, advertimos que de fojas 02 a 09, obra la Escritura Pública del Contrato de Arrendamiento suscrito por las contrapartes, de cuya **Cláusula Quinta** se esgrime que las partes acordaron que el contrato de arrendamiento tendría una duración de 05 años, **contados a partir del 07 de mayo del 2012 y vencería el 08 de mayo del 2017**.

5.3) Así mismo, se advierte de la **Cláusula Sexta**, que las partes sujetaron al vencimiento el pago de S/. 200.00, por cada día que transcurra sin que la inquilina devuelva el inmueble a la arrendataria. Así mismo, en el punto 9.4) de la **Cláusula Novena**, las partes acordaron que al vencimiento del contrato, la inquilina entregaría las llaves a la arrendadora. Finalmente, en la **Décima Cláusula**, se señala que al término del contrato las partes verificarán la entrega de bienes y enseres detallados en el inventario.

5.4) De otro lado, cuando se habla de la **resolución de un contrato**, estamos frente a un supuesto de ineficacia del mismo; esto es, el momento a partir del cual el contrato deja de surtir los efectos queridos por las partes por una causal sobreviniente a su celebración y antes de que devengue la fecha señalada para la conclusión. Es así que en el artículo 1371° del Código Civil se señala que **la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración**, esto implica que la resolución es una figura de naturaleza contractual y está referida a vicios que aparecen en el desenvolvimiento de la relación contractual, constituyéndose en una forma de solución de ellos para la parte perjudicada.

5.5) En el caso que nos ocupa, advertimos que en el punto 12.3) de la **Cláusula Décimo Segunda** del contrato de arrendamiento obrante de fojas 02 a 09, se establece que, **el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho y automáticamente**, entre otros casos, cuando se incumpla con el pago de la renta convenida por dos meses. Así mismo, se precisa que, la arrendadora deberá comunicar a la arrendataria mediante carta notarial; siendo que, producida la resolución del contrato, la arrendataria deberá devolver el inmueble en un plazo no mayor de 20 días; en su defecto, pagará por cada día de retraso la penalidad prevista en la **Cláusula Quinta**.

5.6) Como es fácil de evidenciar, el **vencimiento del contrato** (conclusión del contrato) como la **resolución del contrato** son dos conceptos disímiles, que generan distintos efectos; tanto por lo normado en el Código Civil como por los acuerdos que las partes plasman en el respectivo contrato. En el caso de autos, se tiene que las partes convinieron en la **Cláusula Quinta** que la fecha de vencimiento del contrato sería el 08 de mayo del 2017; mientras que, en la **Cláusula Décimo Segunda** se establecieron los supuestos en que se entendería resuelto el contrato de arrendamiento. **Ello implica que, las partes diferenciaron claramente el concepto de vencimiento del contrato (conclusión) y el de resolución del contrato (ineficacia por causal sobreviniente); al punto que, en cada caso han establecido efectos y consecuencias distintas.**

Sexto: En relación a estos aspectos, corresponde precisar que, conforme se ha precisado en la demanda, el Contrato de Arrendamiento que vinculó a las contrapartes, se resolvió por falta de pago de dos mensualidades, dando lugar a que la arrendadora curse Carta Notarial de fecha 12 de octubre del



2012, obrante a fojas diez. En tal sentido, las penalidades que deberían aplicarse, son las previstas en el Contrato de Arrendamiento en caso de resolución del contrato, establecidas en la Cláusula Décimo Segunda. Esto es, de acuerdo con la demanda, se postularon como pretensiones las siguientes:

6.1) En lo relacionado a la **mora por la no entrega del bien**, debemos señalar que, si bien el Juez ha declarado la improcedencia de este extremo por cuanto no fue materia de “Conciliación Extrajudicial”, conforme ha quedado establecido en el Cuarto Considerando; debe hacerse ver que, abona el sentido de dicho pronunciamiento, el hecho de que, en el último párrafo de la Cláusula Décimo Segunda que establece que, de producirse la resolución del contrato, la arrendataria quedará obligada a la devolución del inmueble en un plazo no mayor de 20 días, desde la fecha en que se deja la carta notarial a la arrendataria; en su defecto, se le aplicará la penalidad prevista en la Cláusula Quinta (sobre duración del contrato); es evidente y manifiesto que, en la Cláusula Quinta, no está prevista penalidad alguna para este supuesto. En efecto, la Cláusula Quinta está referida a la duración del contrato. De otro lado, poniéndonos en el supuesto de que, a lo que se hacía referencia, era a la penalidad estipulada en la Sexta Cláusula; igualmente, se advierte que en esta última Cláusula se estipula una penalidad en caso de que la arrendataria no entregue el predio, en el supuesto en que se produzca el vencimiento del contrato; mas no la resolución del contrato. Vistas así las cosas, desde una u otra óptica, se infiere claramente que, las partes no estipularon penalidad alguna para el caso de producirse la demora en la entrega del bien, en el supuesto de resolución del contrato; por ende, el pedido del actor no puede estimarse.

6.2) En lo concerniente a la **penalidad de S/. 100,000.00**, estipulada en la **Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Arrendamiento**, se estableció claramente que, el plazo de vigencia del contrato fijada en la **Cláusula Quinta**, era de obligatorio cumplimiento para las partes; por lo que, si una de las partes decidía **resolver el contrato por causal no prevista en el contrato**, debía pagar a la otra parte una penalidad de S/. 100,000.00. Esto es, esta penalidad no resulta aplicable al caso de autos, por cuanto está referida al caso en que la **resolución del contrato se produzca por una causal no estipulada** previamente en el contrato. Sin embargo, conforme aparece de la Carta Notarial de fojas 10, la resolución del contrato se produjo por el **incumplimiento en el pago de dos mensualidades**, prevista en el numeral 12.2) de la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Arrendamiento obrante de foja 02 a 09.

6.3) En conclusión, se debe reiterar que, la **mora por la no entrega del bien** se sujetó a la penalidad, **presuntamente**, prevista en la **Cláusula Quinta**, que está referida a la duración del contrato; en la misma que, no se ha estipulado penalidad alguna para este supuesto. De otro lado, la penalidad de S/. 100,000.00, tiene que ver con el supuesto en que una de las partes **decide resolver el contrato por causal no estipulada en la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Arrendamiento**; esto es, dicha penalidad no resulta aplicable al caso de autos, pues la resolución del contrato se produjo por la causal prevista en el numeral 12.3) de la Cláusula Décimo Segunda. Siendo esto así, el pago de la acotada penalidad no merece ser estimada, conforme lo ha declarado el A quo en el punto Tercero del Fallo.

Séptimo: En lo concerniente a la interpretación de la **Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento** que establece la entrega de la suma de S/. 10,000.00 como garantía, la misma que sería utilizada para el pago de servicios (agua, luz, arbitrios), refacciones, penalidades y finalmente a rentas impagas. En relación a este rubro, se advierte lo siguiente:

7.1) En la parte inicial de la Cláusula Cuarta quedó claramente establecido que las partes convinieron como garantía la suma de S/. 10,000.00, la que debía ser depositada en la cuenta precisada en la Tercera Cláusula; además que, era **requisito indispensable su presentación al momento de la firma del contrato**. El caso es que, dicho requisito se entiende cumplido, pues de otro modo no podría haberse llegado a suscribir ni a ejecutar los acuerdos contenidos en el Contrato de Arrendamiento; el mismo que, si bien se resolvió; empero, se llegó a ejecutar, conforme a lo evidenciado en el decurso del presente proceso y de conformidad con lo vertido en el escrito de demanda. En efecto, en el punto 3.1) de los Fundamentos de Hecho de la Demanda, la propia accionante señala textualmente que: **“(…) en virtud del contrato de arrendamiento de fecha 09.07.2012, este fue suscrito conjuntamente con la demandada (...)”**

7.2) De otro lado, en la Cláusula en análisis, se estableció un orden prelativo para la disposición de la garantía, señalando que serviría para el pago de servicios, refacciones, penalidades y finalmente para rentas impagas, en ese orden prelativo.

7.3) El caso es que, se ha demandado el pago de penalidades y mensualidades; mas no se ha podido en evidencia que la demandada haya dejado pendiente el pago de servicios ni que hayan refacciones



pendientes en el inmueble sublitis; por ende, resulta válido que la garantía sirva para imputarlas al pago de las penalidades como a la merced conductiva demandada.

7.4) En cuanto a este punto, en la sentencia venida en grado, específicamente en los Considerandos Séptimo, Octavo, Décimo y Décimo Primero, se llega a establecer que la demandada pagó las rentas correspondientes a los meses de julio y agosto; pero, incumplió la correspondiente a septiembre y octubre; siendo que, a partir del 16 de octubre en que se cursa la Carta Notarial comunicando la resolución del contrato, no correspondía que se exija el pago de renta, pues el Contrato de Arrendamiento devino en ineficaz. Esto se ha establecido a nivel jurisprudencial, que señala: “(...) **la conclusión del contrato supone que el poseedor no tiene derecho a usar el bien por tanto, no existirá en estricto una contraprestación del pago de la renta; siendo esto así, la obligación de pagar por concepto de uso del bien es distinta del pago de la renta convenida (...)**” (Cas. N°1243-99-Lima, El Peruano 21.11.1999, p. 4050).

7.5) Finalmente, en el Decimo Tercer Considerando, el A quo, respetando lo estipulado por las partes en la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento, deduce el pago de la penalidad por mora en el pago de la merced conductiva y el pago de la mensualidad del mes de septiembre y parte de la mensualidad de octubre de los S/. 10,000.00 entregados por la demandada como garantía al momento de la suscripción del contrato; quedando pendiente de pago la suma de S/. 4,600.00. Monto que la parte demandada debe abonar a favor de la accionante más los intereses, costas y costos.

Octavo: Respecto a la aplicación del artículo 1704° del Código Civil para resolver el presente conflicto de intereses. En relación a este cuestionamiento, corresponde efectuar las siguientes reflexiones:

8.1) El inciso 5) del Artículo 139° de la Constitución Política del Estado, establece el deber de los Jueces de todas las instancias del Poder Judicial de motivar las decisiones, lo que implica que toda resolución debe estar sustentada en los hechos y en el derecho aplicable al caso concreto. Este mandato constitucional, ha sido desarrollado a nivel legal en el Artículo VII del Título Preliminar y en el artículo 122° del Código Procesal Civil, que prescriben que el **Juez debe aplicar el derecho que corresponde al caso aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente invocado; empero, se prohíbe que el Juez se sustente en hechos no invocados por las partes ni dar cosa distinta a la pretendida.** Así mismo, se precisa que los pronunciamientos judiciales deben contener los fundamentos de hecho y de derecho que motivan el fallo, evaluando la prueba actuada.

8.2) Se aprecia de los **fundamentos de hecho** de la demanda; y, específicamente, del petitorio de la demanda, que lo pretendido es:

- el pago de **06 meses impagos de la merced conductiva convenida por las partes.**
- Se señala que la **demandada viene incumpliendo el pago de las mensualidades desde septiembre del 2012 hasta el mes de enero del 2013** y las que se devenguen con posterioridad, por cuanto la demandada sigue en posesión del predio sublitis (puntos 3.4 y 3.5 de los fundamentos de hecho).
- Como sustento jurídico de su pretensión señala que los artículos 1352° y 1354° del Código Civil amparan su pedido.

8.3) Como se puede apreciar muy prístinamente, la accionante no demanda el pago de una penalidad o prestación igual a la renta del período precedente hasta la devolución efectiva del inmueble, conforme a lo previsto en el artículo 1704° del Código Civil; sino que, se demanda el pago de 06 meses de alquileres impagos. Pretensión ésta última que, resulta ser muy distinta a la prevista en el aludido artículo 1704° del Código Civil.

8.4) Si bien es cierto que, el Juez está facultado para aplicar el derecho que corresponde al caso concreto; sin embargo, en el caso particular de autos resulta inviable dicha facultad, pues los hechos que sustentan la pretensión demandada señalan, claramente, que la demandada vendría incumpliendo con el pago de la merced conductiva por un lapso de seis meses; situación que no puede ser variada por el Juzgador; sin el riesgo de emitir un pronunciamiento basados en hechos distintos a los expuestos por las partes como sustento de su pretensión.

8.5) En efecto, una cosa es demandar el pago de una prestación igual a la merced conductiva, por cuanto el arrendatario vendría ocupando indebidamente el inmueble arrendado; **pese a habersele comunicado la resolución del contrato de arrendamiento;** y, muy distinto es señalar que, el **inquilino viene incumpliendo el pago de la merced conductiva por seis meses; pues, esto presupondría la existencia de un contrato de arrendamiento vigente y válido.**

8.6) Como es obvio, en la forma y condiciones como ha sido redactada la demanda y por el mérito de los fundamentos de hecho y de derecho invocados por la parte actora como sustento de la pretensión;



resulta inviable, a aplicación de oficio del artículo 1704° del Código Civil. Primero, por que implicaría invocar hechos distintos a los señalados por las partes en los actos postulatorios; y, segundo, por cuanto se incurriría en incongruencia procesal, al otorgar cosa distinta a la pretendida.

Noveno: En este orden de ideas se aprecia que los argumentos del recurso de apelación no han logrado desvirtuar las razones y motivos dados por el Juzgador para emitir pronunciamiento. Así mismo, se aprecia que el A quo ha emitido pronunciamiento sustentándose en las normas de nuestro ordenamiento jurídico, en los **hechos invocados por las partes** y en los medios de prueba válidamente incorporados al proceso, no habiéndose denunciado ningún error ni vicio en la tramitación del proceso ni al expedir la sentencia; por ende, corresponde confirmar la venida en grado en el extremo impugnado.

VI.- DECISIÓN:

Por estos fundamentos y en aplicación de los incisos 3) y 5) del Artículo 139° de la Constitución, el inciso 2) del artículo 427° y los artículos 188°, 196° y 200° del Código Procesal Civil, este Colegiado en ejercicio de sus atribuciones: **CONFIRMARON** Sentencia (resolución número cincuenta y seis) de fecha once de julio del año dos mil dieciséis, que corre de fojas 519 a 529, mediante la cual se resuelve:

- **PRIMERO:** Declarar **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **ROSA CANDELARIA ALMEIDA GAVILÁN** contra **INVERSIONES TURÍSTICAS MONTE BLANCO E.I.R.L.**; y, en consecuencia, **SE ORDENA** a la referida demandada cumpla con pagar a favor de la demandante la suma total de S/. 4,600.00 (CUATRO MIL SEISCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES), más intereses legales, costas y costos.
- **SEGUNDO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda respecto del pago de S/. 16,600.00 (DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES) por concepto de la **mora por la no entrega del bien** ante la resolución del contrato; y,
- **TERCERO:** Declarar **INFUNDADA** la misma demanda con relación a la penalidad establecida en la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Arrendamiento, con lo demás que contiene y es objeto de grado; y, los devolvieron.-

SS.

DEL CARPIO MUÑOZ
RIEGA RONDÓN
MESÍAS GANDARILLAS

EL SECRETARIO DE LA SEGUNDA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA, QUE SUSCRIBE, CERTIFICA: QUE EL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR JUEZ SUPERIOR TONY ROLANDO CHANGARAY SEGURA, ES DEL TENOR SIGUIENTE:

AUTOS y VISTOS: CONSIDERANDO:

PRIMERO.- MATERIA DE APELACION

Viene en grado de apelación la resolución número cincuenta y seis de fecha once de julio de dos mil dieciséis, obrante en los folios 519 - 529, que resuelve declarar:

Primero.- **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **ROSA CANDELARIA ALMEIDA GAVILAN** contra **INVERSIONES TURISTICAS MONTE BLANCO EIRL** y en consecuencia se ordena a la referida demandada cumpla con pagar a favor de la demandante la suma total de S/. 4,600.00 (cuatro mil seiscientos y 00/100 nuevos soles), más intereses legales, costas y costos.

Segundo.- Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda respecto del pago de S/. 16,600.00 (dieciseis mil seiscientos y 00/100 nuevos soles) por concepto de la mora por la no entrega del bien ante la resolución de contrato.



Tercero.- Declarar INFUNDADA la demanda con relación a la penalidad establecida en la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Arrendamiento.

SEGUNDO.- FINALIDAD DE LA APELACION

2.1 Conforme a lo previsto por el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por finalidad que el Órgano Jurisdiccional Superior examine a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que refieren les produce agravio con el propósito de anularla o revocarla total o parcialmente; sin embargo, si ello no prospera por encontrarse arreglada a la Constitución y a la ley, consecuencia lógica es que se confirme. Por otro lado, debe tenerse presente que el artículo 366° del Código Adjetivo Civil acotado, resulta ser claro al señalar que *“El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria”*.

2.2 La Instancia plural o principio de doble instancia obedece a una concepción política encaminada a disminuir la posibilidad del error judicial. A través de la instancia plural se obtiene una mayor seguridad jurídica con el control que ejercen los diferentes órganos jurisdiccionales. La instancia plural es, pues, una garantía de una mejor justicia que se logra con la fiscalización de los actos procesales impugnados (generalmente resoluciones) que lleva a cabo el órgano judicial jerárquicamente superior, el mismo que se pronuncia sobre su validez o invalidez, confirmando o revocando –en ese orden- lo resuelto por el órgano jurisdiccional de inferior jerarquía.

TERCERO.- FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Mediante el recurso de apelación de folios 536 – 542 la apoderada de la demandante apela la sentencia antes mencionada indicando:

- Que existe error in iudicando y presunta desnaturalización del proceso por no haberse calificado adecuadamente la demanda.
- Que no se ha sustentado la diferenciación entre vencimiento de contrato y resolución de contrato, pues tendrían la misma condición por aplicación del principio de la realidad.
- Que en la clausula cuarta no se acordó que la suma de diez mil soles haya sido para cubrir rentas impagas.
- No se ha valorado la rebeldía de la demandada y no se ha indicado la norma que sustenta la decisión.
- Solicita que se le aplique el artículo 1704° del Código Civil y se ampare la demanda en todos sus extremos.

CUARTO.- DEL PETITORIO Y FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA.

Según la demanda que obra a fojas 17/25 esta tiene como petitorio el pago de S/.165,100.00, más los intereses legales, costas y costos del proceso, por los siguientes conceptos: a).- Por concepto de meses impagos de merced conductiva la suma de S/.30,00.00 (treinta mil y 00/100 nuevos soles); b).- Por concepto de mora diaria pactada la suma de S/.18,500.00 (dieciocho mil quinientos con 00/100 nuevos soles); c).- Por concepto de mora por la no entrega del bien ante la resolución del contrato la suma de S/.16,600.00 (dieciséis mil seiscientos con 00/100 nuevos soles) y d).- Por concepto de penalidad la suma de S/.100,00.00 (cien mil y 00/100 nuevos soles)

Debemos dejar establecido que el petitorio de la demanda debe interpretarse en base a los fundamentos fácticos y jurídicos de la demanda, y más no en forma aislada; en este orden la demandante en su escrito de demanda señala: Que en virtud del contrato de arrendamiento de fecha 09 de julio del año 2012 le otorgó en arrendamiento a la empresa demandada el inmueble ubicado en la calle Fray Ramón Rojas No 453-Cerro Prieto, distrito de Salas Guadalupe, provincia y departamento de Ica, contrato que fue inscrito en la Sunarp; la merced conductiva se pactó en la suma de S/.5,000.00 soles mensuales por los primeros dos años, debiéndose de incrementar a partir del tercer año en un 15% hasta finalizar dicho contrato, vale decir hasta mayo de 2017. Asimismo las partes en el mismo contrato que obra a fojas 6/9 acuerdan el pago de una penalidad diaria de S/.50.00 soles como mora al incumplimiento al pago de la renta mensual; la misma que se hará efectiva desde el día 16 de cada meses, hasta que se efectúe el pago correspondiente al mes vencido, en la cláusula sexta se estableció otra penalidad de S/.200.00



soles por cada día de la ocupación del inmueble por el demandado hasta la entrega efectiva del mismo y otra cláusula penal del pago de S/.100,000.00 soles ante el incumplimiento de alguna de las partes.

Fundamenta su demanda en las siguientes normas sustantivas del Código Civil: 1219 inciso 1, 1238, 1351, 1352, 1354.

QUINTO.-DE LA CONTESTACION DE DEMANDA POR LA DEMANDADA Y SU CONDICION DE REBELDE

La demandada Inversiones Turísticas Monte Blanco EIRL no cumplió con absolver la demanda dentro del término de ley, motivo por lo que fue declarado rebelde por el A quo mediante Resolución Judicial No 08 de fecha 24 de julio del 2013 a fojas 53.

El artículo 461 del Código Procesal Civil establece que la “declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda”, en este sentido se debe tener presente esta presunción legal por este tribunal al momento de resolver la apelada, más aún cuando su pretensión de la demandante esta escoltada con medios probatorios consistente en el contrato de arrendamiento de fojas 6/9 y cartas notariales de fojas 10 y 11.

SEXTO.- ANALISIS DE LA SENTENCIA IMPUGNADA.

6.1. El A quo a través de la sentencia que obra en los folios 519 - 529 ha declarado fundada en parte la demanda incoada por la demandante Rosa Candelaria Almeida Gavilán contra la demandada Inversiones Turísticas Monte Blanco EIRL, ordenando cumpla con pagar a la demandante la suma de S/. 4,600.00 (cuatro mil seiscientos y 00/100 nuevos soles), más intereses legales, costas y costos, conforme a la parte considerativa de la sentencia apelada se entiende que este monto amparado es por concepto de rentas impagas; asimismo ha declarado improcedente la demanda respecto al pago de S/.16,600.00 por concepto de mora por la no entrega del bien ante la resolución del contrato e infundada la demanda con relación a la penalidad establecida en la cláusula décimo tercera del contrato de arrendamiento.

6.2. De la revisión del proceso salta a la vista en primer orden que el A quo luego de la emisión de la sentencia de vista de folios 506 – 515 (emitida en discordia) ha expedido nueva sentencia con marcado cambio de criterio respecto a su primer pronunciamiento en el cual amparó la demanda y ordenó que la demandada pague a favor de la parte demandante la suma de S/.240,600.00, con la que el suscrito estuvo de acuerdo en parte y votó finalmente por su confirmatoria al llegar a la conclusión que ésta (primera sentencia) se encontraba arreglada a ley (así se advierte de folios 510 - 515) revocándola en cuanto al monto final a pagar.

6.3. En efecto, respecto al extremo de la demanda referido al pago de 6 meses impagos de MERCED CONDUCTIVA se indicó que las partes de común acuerdo ante cualquier suceso estipularon ello expresamente en la cuarta cláusula del contrato; es decir que frente a rentas impagas se haría efectivo su pago con la garantía señalada en estas cláusulas y que conforme a las cartas notariales de fojas 10 y 11 el contrato de arriendo de fojas 6/9 fue resuelto de pleno derecho el 16 de octubre del 2012 por la demandante; siendo así al amparo del artículo 1704° del Código Civil solo es exigible devolución del inmueble sub litis materia de arrendamiento y al cobro de la penalidad convenida conforme a lo pactado en la “décima segunda” cláusula del contrato (ver fojas 8 y 8v) y no puede exigirse paralelamente el pago de las rentas impagas hasta la devolución del inmueble. Ahora la cláusula “décima quinta” debe interpretarse en concordancia con la “sexta clausula” del contrato de arrendamiento. Siendo así, en aplicación estricta del artículo 1704° del Código Civil no procede ninguna clase de pago desde el 15 de setiembre 2012 hasta el 15 de enero 2013.

6.4. Se indicó también que en aplicación estricta de los artículos 1352°, 1354° y 1356° del Código Civil los acuerdos plasmados en el contrato de arriendo de folios 6/9 son obligatorios para los contratantes por ser voluntad de estos, expresados en plena libertad, y quien dice lo contrario está en la obligación de probarlo de conformidad con el artículo 1361° del Código Civil, lo que no ha ocurrido en el proceso; y, que en atención a tal prueba instrumental (contrato de folios 6/9 no es amparable la pretensión de rentas impagas correspondiente del 15 de agosto al 15 de octubre 2012 (dos meses) peticionada por la accionante por encontrarse cancelada esta deuda con la garantía dineraria entregada a la actora, ni el



pago de las moras reclamadas por este periodo que tiene la calidad de pretensión accesorio, por seguir la suerte del principal, esto de conformidad con el artículo 1335° del Código Civil.

6.5. En tal sentido decidí que debía revocarse estos dos extremos de la sentencia que fijó: S/.10,000.00 soles por concepto de rentas impagos de dos meses y S/. 4,600.00 por concepto de mora pactada como penalidad fijada en la última parte de la “cláusula tercera” del contrato (ver fojas 7) a raíz de S/.50.00 soles diarios y que fue amparada por la primigenia sentencia dejando a salvo el derecho de la demandada para que pida la devolución de su garantía en otra vía. En este orden de ideas me ratifiqué en mi posición antes vertida.

6.6. Ahora bien, respecto al RETARDO EN LA ENTREGA DEL BIEN ARRENDADO Y PAGO DE PENALIDAD, también me ratifiqué en mi voto anterior pues la actora a través de su demanda de fojas 17/25 también ha demandado como petición el pago de mora por la no entrega del bien inmueble ante la resolución del contrato a razón de S/.200.00 por día de ocupación hasta su entrega; y teniendo en cuenta que fueron 1130 días de retraso en la entrega del inmueble, comprendido desde el 16 de octubre del 2012 (fecha de resolución del contrato según la carta notaria de fojas 12) hasta el 24 de junio del 2015 (fecha de entrega del inmueble a la demandante según resolución judicial de fojas 403/408) se obtiene la suma de S/.226,000.00 (Doscientos veintiséis mil con 00/100 soles).

6.7. Lo anterior se da en atención a que tanto la demandante como la demandada, en su condición de contratantes han acordado en la “décima segunda” cláusula del contrato de fojas 6/9 la condición de resolución automática y de pleno derecho del contrato por una serie de motivos, encontrándose la causal de **“falta de pago de la renta por dos meses”** (ver 12.3) expresando además: **“En caso de trasgresión a cualquiera de estos supuestos, la arrendadora debe comunicar la resolución a la arrendataria mediante misiva notarial dirigida al domicilio que indica en el introito del presente. De producirse la resolución del contrato la arrendataria quedara obligada a devolver el inmueble en un plazo no mayor de 20 días calendario, contados desde la fecha en que el notario deje prenotada la carta a la arrendataria en el domicilio señalado. En caso que la arrendataria no efectúe la devolución en el plazo establecido se obligan a pagar a la arrendadora por cada día de atraso en la devolución del inmueble arrendado el pago de la penalidad estipulada en la cláusula quinta del presente contrato...”**.

6.8. Si bien es cierto los contratantes por error se han remitido a la “quinta cláusula” del contrato de fojas 6/9 esta debe entenderse de conformidad con el artículo 169° del Código Civil, que fue a la “sexta cláusula” del contrato, esto por motivo que “las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, y cuyo contenido de la “sexta cláusula” es el siguiente: **“Queda convenido que si al vencimiento del presente contrato la arrendataria no desocupara y entregara a la arrendataria el bien inmueble materia de este contrato, la arrendataria pagará a la arrendadora la suma de S/ 200 (doscientos soles) diarios, por cada día de ocupación hasta la entrega efectiva del inmueble a la arrendadora, sin que ello signifique renovación o prorroga del presente contrato, reservándose la arrendadora el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes e invocar lo establecido en los artículos 1984 y 1985 de nuestro código sustantivo”**.

DECISION:

Siendo así, por los fundamentos expuestos y al amparo de las normas legales invocadas, **MI VOTO**: es porque **SE REVOQUE** la sentencia contenida en la resolución número cincuenta y seis de fecha once de julio de dos mil dieciséis, obrante en los folios 519 - 529, que resuelve declarar:

Primero.- FUNDADA EN PARTE la demanda interpuesta por ROSA CANDELARIA ALMEIDA GAVILAN contra INVERSIONES TURISTICAS MONTE BLANCO EIRL y en consecuencia se ordena a la referida demandada cumpla con pagar a favor de la demandante la suma total de S/. 4,600.00 (cuatro mil seiscientos y 00/100 nuevos soles), más intereses legales, costas y costos.

Segundo.- Declarar IMPROCEDENTE la demanda respecto del pago de S/. 16,600.00 (dieciséis mil seiscientos y 00/100 nuevos soles) por concepto de la mora por la no entrega del bien ante la resolución de contrato.



Tercero.- Declarar INFUNDADA la demanda con relación a la penalidad establecida en la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Arrendamiento.

REFORMANDOLA SE DECLARE FUNDADA EN PARTE la demanda interpuesta por ROSA CANDELARIA ALMEIDA GAVILAN contra INVERSIONES TURISTICAS MONTE BLANCO EIRL y en consecuencia se ordene pagar a ésta última a favor de la demandante, la suma de S/.226,000.00 (Doscientos veintiséis mil con 00/100 soles), por concepto de penalidad por cada día de retraso en la devolución del predio e **IMPROCEDENTE** el pago de los demás conceptos demandados

S.
CHANGARAY SEGURA.