



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

Sumilla: *El proceso de desalojo por la causal de falta de pago se encuentra expresamente regulado por lo dispuesto en los artículos 585 y 591 del Código Procesal Civil, por lo que, los argumentos impugnatorios orientados a cuestionar la existencia de la mencionada causal resultan desestimables.*

Por otro lado, el proceso de desalojo por falta de pago, es distinto al desalojo por la causal de precario, encontrándose la controversia en este proceso en determinar, básicamente, si la parte emplazada cumplió o no con su obligación de pago, siendo ello así, no corresponde en este proceso dilucidar acerca de la resolución de contrato, lo cual, es pertinente para otras causales de desalojo como es la de precario.

Palabras Claves: *Desalojo por falta de pago, resolución de contrato.*

Lima, siete de noviembre de dos mil veinticuatro.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
DE LA REPÚBLICA:**

El 26 de enero de 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, por el término de tres meses, entrando en funciones a partir del 1 de junio de 2023, habiéndose prolongado su vigencia.

Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través del Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ de fecha 7 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica que la entrega de los expedientes será efectuada por el Jefe de Mesa de Partes.

Por Resolución Múltiple N.º 2 de 9 de junio de 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria resolvió: 1) Disponer la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

Vista la causa tres mil setecientos treinta y uno de dos mil veintidós, realizada la audiencia pública en la fecha, y producida la votación con arreglo a ley: **CONSIDERANDO:**

I. ASUNTO.

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación, obrante a fojas 303, interpuesto por la demandada Mountain Lodges Of Perú SAC, contra la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 13, de 31 de mayo de 2022, obrante a folios 286, que confirmando la apelada declara fundada la demanda y ordena que la demandada restituya la posesión de los inmuebles objetos del proceso.

II. ANTECEDENTES.

Para efectos de realizar el control casatorio sobre las infracciones normativas denunciadas respecto a la sentencia de vista es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el presente caso, sin que ello signifique un control de los hechos o de la valoración de la prueba.

1. Demanda.

Mediante escrito de 13 de julio de 2022, obrante en folio 77, Inversiones El Tunqui SA., interpone demanda contra Mountain Lodges Of Perú SAC., con las siguientes pretensiones:

1. Desalojo por falta de pago, respecto de los lotes 1 y 2 del inmueble sito en la calle Siete Cuartones N.º 306 distrito, provincia y departamento de Cusco, inscrito en la partida N.º 11083359.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

2. Desalojo por precario respecto del lote 3 del inmueble sito en la calle Siete Cuartones N.º 306, distrito, provincia y departamento de Cusco inscrito en la partida 110499460.

Respecto de la primera pretensión principal, la recurrente alega que es propietaria del inmueble sub-litis, contando con derecho inscrito.

El 3 de febrero de 2016, la recurrente y la demandada suscribieron contrato de usufructo a título oneroso con una vigencia de 22 años, el cual, vencería el 22 de diciembre de 2037.

La demandada dejó de pagar la renta desde diciembre de 2019, solicitando el 12 de junio de 2020, cuando ya habían pasado 6 meses de incumplimiento, la suspensión del pago de la renta mensual por caso fortuito debido al estado de emergencia decretado el 16 de marzo de 2020 mediante D.S N.º 044-2020-PCM, incumplimiento que continuó incluso después de levantarse el estado de emergencia para la actividad hotelera acaecido el 1 de octubre de 2020.

Las partes convinieron que la falta de pago de 4 meses del monto pactado, habilita a su representada a pedir el desalojo por falta de pago.

Respecto a la segunda pretensión principal, alega que es propietaria del inmueble materia de litis, contando también con derecho inscrito; que celebró un contrato preparatorio de usufructo, estableciendo 24 meses para hacerlo, lo que nunca se realizó, por lo que, vencido el plazo la demandante no tiene título que justifique su posesión siendo precaria conforme al artículo 911 del Código Civil.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

2. Contestación de la demanda¹.

Mediante escrito de 13 de julio de 2011, obrante a fojas 172, la emplazada Mountain Lodge Perú SA contesta la demanda señalando lo siguiente.

La demanda es improcedente, ya que, no existe causal de desalojo por falta de pago, y si bien las normas del Código Procesal Civil (artículos 585 y 591) hacen alusión al llamado desalojo por falta de pago, haciendo parecer que sería una de las causales previstas para el desalojo, dichas normas no pueden interpretarse en ese sentido ya que se llegaría al absurdo de despachar desalojos en contra de poseedores que cuentan con títulos que autorizan su posesión, lo que, las normas antes mencionadas confieren al arrendador, es la facultad de dejar sin efecto el contrato, vía resolución de contrato, con lo cual recién queda habilitada para pedir la restitución de la posesión.

La cláusula décimo segunda del contrato recoge causales de resolución de contrato y no autoriza al llamado desalojo por falta de pago, por lo que, si el demandante considera que la contraprestación no se le había pagado injustificadamente debió comunicar su voluntad de resolver el contrato, siendo falso que la demandante se encuentre autorizada a instar su primera pretensión.

La demanda es infundada porque el contrato continúa vigente y no se ha configurado el supuesto de falta de pago, se encuentran dentro del escenario de caso fortuito invocado en la carta de 20 de junio de 2020, por lo que, no

¹ Contestación de la demanda fue declarada improcedente por extemporánea mediante resolución N.º 3 de 27 de septiembre de 2021, obrante de folios 191.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

existe obligación de pago, encontrándose suspendido el contrato existiendo solo una deuda anterior de 3 meses y 15 días.

3. Fijación de puntos controvertidos.

Mediante resolución N.º 6, dictada durante la audiencia única de 21 de octubre de 2021, obrante de folios 221, se fijó como puntos controvertidos: **1.** Determinar si la demandada es o no ocupante precaria del inmueble Lote 3; **2.** Determinar por consiguiente, si corresponde que la demandada debe o no desalojar el inmueble antes descrito; y, **3.** Determinar si la demandada debe o no desalojar el inmueble (lotes 1 y 2) por falta de pago.

4. Sentencia de primera instancia.

El magistrado a cargo del Quinto Juzgado Civil Sede-Central de la Corte Superior de Justicia del Cusco mediante resolución N.º 7 de 22 de noviembre de 2021, obrante de folios 238, declaró fundada la demanda y ordena que la demandada restituya la posesión de los inmuebles objeto del proceso.

El Juez respecto a la primera pretensión sostiene su decisión afirmando en síntesis, que las partes han convenido en la cláusula 12 del contrato de usufructo que la demandante se encuentra facultada para demandar el desalojo ante la falta de pago de 4 meses de renta acumulados, aun sin resolver el contrato, por lo que, la demanda en este extremo resultaba amparable; y, más aún, si se tiene en cuenta que se ha declarado la rebeldía de la demandada, lo que, da la presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

Respecto a la segunda pretensión de desalojo por precario, el Juez sostiene su decisión afirmando que al haberse acreditado que la demandante es titular del inmueble sub-litis, y que no se acreditó que la demandada tenga título para poseer el inmueble objeto del proceso, ya que, no se acreditó que se hubiese concretado lo acordado en el contrato de opción, esta última tenía la calidad de precario, por lo que, la demanda en este extremo también debía de prosperar.

5. Apelación de sentencia.

Mediante escrito de 13 de julio de 2021, obrante en folios 251, la demandada Mountain Lodge Perú SA, interpone recurso de apelación contra la sentencia invocando, en síntesis, los siguientes agravios: **1.** El grueso de las prestaciones supuestamente incumplidas tienen como marco la emergencia sanitaria derivada de la pandemia del COVID-19, causa que justifica el incumplimiento imputado; **2.** La demanda es improcedente porque no existe la causal de desalojo por falta de pago, así la demanda constituye un imposible jurídico; **3.** La cláusula 12 del contrato de usufructo recoge causales de resolución de contrato y no autoriza el llamado desalojo por falta de pago.

6. Sentencia de vista

El colegiado de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, mediante resolución N.º 13 de 31 de mayo de 2022, obrante de folios 286, entre otros, confirman la sentencia contenida en la resolución N.º 7.

La Sala Superior sustenta su decisión señalando, en síntesis, el caso fortuito es comprendido desde el 12 de junio de 2020 al 1 de octubre de 2020, no obstante, el incumplimiento va desde diciembre de 2019, continuando hasta



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

el momento de la interposición de la demanda, por lo que, el incumplimiento en el pago de la renta no se justifica por un caso fortuito.

La interpretación de la cláusula 12, si bien, podría entenderse que permite que se proceda con la restitución de un inmueble existiendo un contrato vigente; sin embargo, esto no es así, ya que, de una interpretación integral de dicho acuerdo, el órgano jurisdiccional considera que la facultad de solicitar judicialmente el desalojo, en los términos pactados, lleva implícito un pedido de conclusión del contrato por incumplimiento de la prestación.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema mediante auto calificadorio de recurso de fecha 2 de septiembre de 2024, obrante de folios 123 del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada Mountain Lodges Of Perú S.A., por las siguientes infracciones normativas:

1. infracción al artículo 139.3 de la Constitución, artículo I del Título Preliminar y artículo 172 del Código Procesal Civil, la recurrente alega, en síntesis, que se le ha privado del derecho de contradicción y a la prueba, señala que es falsa la afirmación hecha por la sala referida a que la notificación de la demanda efectuada en Lima se habría hecho de acuerdo a ley, no existiendo convalidación de la nulidad.
2. Infracción al artículo 139.5 de la Constitución Política del Estado, artículo VII del Título Preliminar, artículo 50.6, artículo 122.3 del Código Procesal Civil, el recurrente alega, en síntesis, que viene soportando un proceso de desalojo, pese a que cuenta con un contrato vigente, que no ha sido



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

resuelto, en el mencionado contrato se tiene la cláusula décimo segunda en la cual se regula la resolución del mismo y no el llamado desalojo por falta de pago, pues no existe conclusión o resolución de contrato implícita, ya que, al ser una facultad otorgada a la parte que se considera perjudicada con el incumplimiento, tiene que ser exteriorizada de manera expresa e indubitable, conforme a lo regulado en el artículo 1430 del Código Civil.

3. Infracción de los artículos 585 y 591 del Código Procesal Civil y del precedente 5 del Cuarto Pleno Casatorio, la recurrente alega, en síntesis, que se viene despachando el desalojo pese a que existe un título justificatorio, las normas acotadas que hacen referencia al desalojo por falta de pago en realidad se refieren al desalojo que se da en contra del precario que adquirió tal condición como consecuencia de habersele resuelto el contrato por haber dejado de pagar la renta, la Sala comete un desacierto al justificar su decisión en la denominada conclusión implícita del contrato, pues esta no es posible jurídicamente y transgrede el precedente 5 del Cuarto Pleno Casatorio

IV. FUNDAMENTOS

Cuestión jurídica a debatir

Atendiendo a lo actuado y expuesto por las partes, la materia jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior en la sentencia de vista incurre en la infracción normativa denunciada, para lo cual se debe determinar si la decisión de amparar se encuentra debidamente motivada y si esta resultada arreglada a lo dispuesto por las normas de orden material denunciadas.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

Fundamentos de la Sala Suprema

PRIMERO: El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema, como lo establece el artículo 384, del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, pero además tiene un fin didáctico, vinculado al valor justicia y uno pedagógico.

Al respecto Taruffo señala: “(...) *La función principal es la ya ilustrada de control de la sentencia impugnada que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)*”²

En este sentido, es tarea de la casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la corte de casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el control que realiza la casación es sobre el derecho y no sobre los hechos las pruebas o su valoración.

SEGUNDO: Se ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas de carácter procesal y material, por lo que, corresponde iniciar con el análisis de la infracción de normas de carácter

² TARUFFO, Michele (2005). El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación Civil. Lima Editorial Palestra; P. 174.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

procesal, ya que, si por ello se declarara fundado el recurso, carecerá de objeto emitir pronunciamiento en torno a las infracciones normativas materiales invocados, conforme a lo prescrito por el artículo 396 del Código Procesal Civil.

TERCERO: *Con relación al inciso 3 del artículo 139³ de la Constitución Política del Estado*, la norma en comento consagra como principios y derechos que informan al ejercicio de la función jurisdiccional, al derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional; al respecto, cabe mencionar que dichos derechos son de naturaleza compleja, ya que, contienen a su vez diversos derechos fundamentales tanto de orden formal como de orden material de muy distinta naturaleza que garantizan, básicamente, que toda persona ya sea natural, jurídica o colectiva que tenga un conflicto de interés pueda acceder libremente al órgano jurisdiccional en busca de tutela a través de un proceso revestido de unas garantías mínimas que le aseguren al justiciable un juzgamiento imparcial y justo.

Por su parte, la norma contenida en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, constituye una concreción de los derechos mencionados en el párrafo precedente, en cuanto, prescribe que toda persona goza del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y debido proceso.

Finalmente, en este extremo de la casación, el artículo 172 del Código Procesal Civil, recoge al principio de convalidación de la nulidad por vicios en la notificación.

³ Constitución Política del Estado, artículo 139. Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

CUARTO: La recurrente sostiene que, la notificación con la demanda efectuada en la ciudad de Lima no resulta arreglada a derecho, lo cual sostiene vulnera derechos y principios recogidos en las normas mencionadas en el considerando precedente.

El recurso de casación conforme a lo dispuesto por el artículo 384 del Código Procesal Civil, tiene por finalidad, entre otras, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto, para lo cual identifica y elimina los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalidan la solución jurídica del caso concreto, por ello, el recurso de casación debe limitarse a cuestiones netamente jurídicas, no permitiéndose una nueva evaluación de los hechos, de las pruebas actuadas y evaluadas por las instancias de mérito.

En este contexto, la infracción normativa denunciada resulta desestimable, ya que, lo pretendido por el actor es que esta Sala Suprema evalúe la validez de la notificación de la demanda realizada a la recurrente en la ciudad de Lima, lo que, no es posible realizar en sede casatoria dado los fines del recurso de casación, puesto que este Tribunal Supremo no es juez de hechos, sino de infracciones normativas.

QUINTO: Con relación a la infracción normativa del inciso 5 del artículo 139⁴ de la Constitución Política del Estado, esta norma consagra como principio y derecho que rige a la función jurisdiccional, al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales; respecto a este derecho podemos afirmar que, constituye una garantía contra la arbitrariedad judicial, en cuanto garantiza, entre otros, que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad

⁴ Constitución Política del Estado, artículo 139. Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

con la Constitución y las leyes, para lo cual impone a los jueces sea la instancia a la que pertenezcan, el deber, al momento de resolver las causas, de expresar las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una decisión, razones que deben provenir tanto del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, como de los propios hechos debidamente acreditados en el proceso, sin incurrir en modificaciones que alteren el debate procesal; en consecuencia, una resolución que no se encuentre debidamente motivada vulnera a su vez el derecho al debido proceso, incurriendo de este modo en causal de nulidad.

Por otro lado, las disposiciones contenidas en el artículo VII del Título Preliminar, inciso 6 del artículo 50, inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, resultan ser una concreción del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, ya que, exigen al Juez expresar de manera clara y precisa los fundamentos de su decisión acerca de la controversia puesta a su conocimiento.

SEXTO: El Tribunal Constitucional máximo intérprete de la Constitución en reiterada jurisprudencia, como es el caso de la **STC N.º 728-2008-HC/TC**⁵, ha delimitado el contenido constitucionalmente garantizado por el principio y derecho a la motivación de las resoluciones, señalando los siguientes supuestos:

- a) Inexistencia de motivación o motivación aparente, esto sucede, cuando la resolución no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o no responde a las alegaciones de las partes

⁵ Publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el día 8 de noviembre de 2008.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

del proceso, o solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.

- b)** Falta de motivación interna del razonamiento, se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa.
- c)** Deficiencias en la motivación externa, cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica.
- d)** Motivación insuficiente, básicamente, podemos decir que atendiendo a las razones de hecho o de derecho del caso, existe un mínimo de motivación exigible e indispensable para asumir que la decisión está debidamente motivada.
- e)** La motivación sustancialmente incongruente, se presenta cuando no se cumple con la obligación de resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos que vengán planteadas, sin cometer, por tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal.
- f)** Motivaciones cualificadas, existen casos como el rechazo de la demanda, o cuando, como producto de una decisión jurisdiccional se afectan derechos fundamentales, que hacen indispensable una especial justificación de la decisión adoptada.

SÉPTIMO: En este contexto, a efecto de determinar si se ha infringido el derecho al debido proceso en su manifestación de derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, el análisis deberá realizarse a partir del esquema argumentativo de la sentencia recurrida en casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

OCTAVO: De la demanda incoada se aprecia que, la accionante Inversiones El Tunqui SA., tiene como primera pretensión, entre otras, la restitución de los lotes 1 y 2 del inmueble sito en la calle Siete Cuartones N.º 306, distrito, provincia y departamento de Cusco, inscrito en la Partida N.º 11083359 de los Registros Públicos del Cusco, invocando para ello la causal de “falta de pago”, pretensión que ha sido acogida, por lo que, se colige que la Sala Superior entiende que sí existe dicha causal; siendo ello así, teniendo en cuenta que, la recurrente a lo largo del desarrollo del proceso niega la existencia de dicha causal y que en primer lugar debería de resolverse el contrato de usufructo para luego demandar desalojo por precario, el primer punto a dilucidar, es si la decisión adoptada por la Sala Superior en este extremo resulta arreglada a derecho y se encuentra debidamente motivada.

NOVENO: Los artículos 585 y 591 del Código Procesal Civil, constituyen la base normativa de la causal de desalojo por falta de pago, siendo ello así, corresponde realizar un acercamiento a lo dispuesto por dichas normas.

*“**Artículo 585.** La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.*

*Procede a decisión del demandante, **el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal.** Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.*

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código” (resaltado es nuestro).

*“**Artículo 591.** Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso” (resaltado es nuestro).*

De las normas en comento se desprende de manera clara que nuestro ordenamiento jurídico ha previsto la existencia del desalojo por la causal de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

falta de pago, causal que es distinta a otras como es el caso del desalojo por precario así lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia de la República en diversas casaciones, como la Casación 2896-2016-Lima Este.

DÉCIMO: Prosiguiendo con el análisis, cabe señalar que, cuando se plantea una demanda de desalojo por la causal de falta de pago, lo que se pretende es que se ordene la restitución al demandante del inmueble sub litis, debido a que el emplazado no cumplió con el pago a su cargo, por lo que, en este punto corresponde al demandante a efecto de amparar su demanda que acredite que el demandado tiene una obligación pendiente con él, mientras que al demandado con el fin de evitar el desahucio por esta causal tiene que acreditar que se encuentra al día en el pago de sus obligaciones.

UNDÉCIMO: De la sentencia de vista se aprecia que, la Sala Superior en el fundamento 3.14 y 3.15 absuelve el argumento de apelación referido a la inexistencia de desalojo por causal de falta de pago, señalando lo siguiente:

*“3.14. Una lectura de esta cláusula contractual permite establecer que, la común intención de las partes, al suscribirla; fue determinar que la falta de pago de 4 meses de renta acumulados, posibilitaba solicitar judicialmente el desalojo inmediato del bien; y si bien es cierto que, podría entenderse que esta medida, permitiría que se proceda a una restitución del inmueble, existiendo un contrato vigente; es decir, con título que autoriza la posesión; esto no es así, pues, en una interpretación integral de dicho acuerdo, considera este Tribunal, que la facultad de solicitar judicialmente el desalojo, en los términos pactados, **lleva implícito un pedido de conclusión de contrato, por incumplimiento de la prestación.***

*3.15. En ese escenario, es correcto el razonamiento que contiene la sentencia apelada, al haberse acreditado que la demandada dejó de pagar la contraprestación mensual desde diciembre del año 2019, evidenciándose un incumplimiento de pago de más de seis meses por parte de la demandada; lo que habilita a la parte actora a solicitar la restitución del inmueble, en los términos pactados, **lo que hace implícita la conclusión del contrato de usufructo**” (resaltado es nuestro).*

De lo expuesto se advierte que, la Sala Superior no da respuesta al argumento de apelación referido a la existencia o no de la causal de desalojo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

por falta de pago, sino que desvía el debate jurídico al entrar al análisis de puntos que no se relacionan con el tipo de desalojo planteado, como es el caso de la resolución del contrato de usufructo; cuando y como ya se señaló, la controversia giraba en torno a determinar si el demandado cumplió o no con las obligaciones de pago de la merced conductiva.

En este contexto, se tiene que, la resolución recurrida adolece de errores en su motivación; sin embargo, ello no significa *per se* que, la resolución cuestionada deba ser casada, ya que, en mérito de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 398 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema no casará la sentencia a pesar de la existencia del error en la motivación, siempre que la parte resolutive se ajuste a derecho, por lo que, corresponde analizar si la decisión de estimar la demanda de desalojo por falta de pago resulta ajustada a derecho.

DÉCIMO SEGUNDO: En el caso concreto el presente es un proceso de desalojo donde se invoca como causal la “falta de pago”, causal que atendiendo a lo expuesto precedentemente sí se encuentra prevista por el ordenamiento jurídico, por lo que, la denuncia de infracción normativa de los artículos 585 y 591 del Código Procesal Civil relacionada a la inexistencia de la referida causal no resulta estimable.

Por otro lado, al interior del proceso han quedado establecidos los siguientes hechos; **1.** La demandante es propietaria de los inmuebles denominados lotes 1 y 2, del inmueble sito en la calle Siete Cuartones N.º 306 distrito, provincia y departamento de Cusco, así como que celebró con la demandada un contrato de usufructo, por el cual, esta última se obligaba al pago de una merced conductiva mensual; **2.** La demandada no cumplió con pagar la merced conductiva; y, **3.** La emplazada se encuentra en posesión del inmueble, en ese orden de cosas, teniendo en cuenta que la controversia gira



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

en torno a determinar si el demandado cumplido con su obligación de pago, correspondía estimar la demanda de desalojo por la causal de falta de pago.

DÉCIMO TERCERO: Con respecto a la alegada vulneración a lo establecido en el precedente 5 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, cabe señalar que dicho precedente lista los supuestos de posesión precaria; sin embargo, el presente proceso versa sobre causal de desalojo por “falta de pago”, causal que como ya se señaló es distinta a la de precario y responde a supuesto distinto; siendo ello así, no se aprecia la vulneración al precedente vinculante alegado.

V. CONCLUSIÓN

Estando a lo expuesto, la sentencia de vista objeto del recurso de casación, si bien, infringe el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales; sin embargo, dado que la parte resolutive resulta ajustada a derecho no corresponde casar la sentencia de vista recurrida, razón por la cual, el recurso de casación debe ser declarado infundado.

VI. DECISIÓN:

Por las razones expuestas, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Mountain Lodges Peru SAC, contra la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 13 de 31 de mayo de 2022, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad. En los seguidos por Inversiones El Tunqui SA, sobre desalojo; *devuélvase y notifíquese*. Interviene el colegiado que suscribe por licencia de los señores jueces supremos Arias Lazarte, Bustamante Oyague,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 3731-2022
CUSCO
DESALOJO**

Coronel Aquino y Zamalloa Campero. Interviene como ponente la señora jueza suprema **Pinares Silva**.

SS.

**ARAUJO SÁNCHEZ
PINARES SILVA
NIÑO NEIRA RAMOS
LLAP UNCHON DE LORA
FLORIÁN VIGO**

eaql/wphfr