

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3930-2009

LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Lima, veintidós de octubre

del año dos mil diez.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil novecientos treinta - dos mil nueve; en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, se emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** El presente caso versa sobre los recursos de casación interpuestos por la empresa demandada Representaciones Alexander Oré Editora Rao Jurídico Sociedad de Responsabilidad Limitada con fecha dieciocho de agosto del año dos mil nueve y el litisconsorte necesario pasivo Artemio Manuel Escobar Oré con fecha trece de agosto del año dos mil nueve, contra la sentencia de vista de fecha quince de abril del año dos mil nueve, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada de fecha veintidós de octubre del año dos mil siete, obrante a folios trescientos cincuenta y tres, que declara fundada la demanda; con lo demás que contiene; en los seguidos por Transportes El Pino Sociedad Anónima Cerrada contra Representaciones Alexander Oré Editora Rao Jurídico Sociedad de Responsabilidad Limitada, sobre desalojo por vencimiento de contrato; **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Mediante resolución de fecha once de enero del año dos mil diez, se declaró *procedente* el recurso de casación interpuesto por la parte demandada Representaciones Alexander Oré Editora Rao Jurídica Sociedad de Responsabilidad Limitada, por la causal de **infracción normativa procesal**, por haberse vulnerado el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil, al dictarse sentencia de vista sin haber resuelto el pedido de conclusión del proceso de fecha catorce de abril del año dos mil ocho, en donde señala que había entregado los inmuebles materia de controversia, lo cual afecta su derecho de defensa y debido proceso, incurriendo en nulidad insubsanable previstas en los artículos 122 y 176 del Código Procesal Civil y el artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3930-2009
LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Asimismo, mediante resolución de fecha veintidós de junio del año dos mil diez, obrante a folios setenta y cinco del cuadernillo de casación, se declaró **procedente** el recurso de casación interpuesto por el litisconsorte necesario pasivo **Artemio Manuel Escobar Oré**, por la causal de **infracción normativa procesal**, al denunciar que: **a.-** Al emitirse la recurrida se ha infringido lo previsto en los artículos 122 inciso 4 y 176 del Código Procesal Civil, así como el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, por cuanto al solicitar su intervención litisconsorcial formuló la nulidad de lo actuado con el fin de ser emplazado con la demanda y sus anexos, a efectos de ejercer su derecho de defensa por encontrarse en posesión del bien inmueble materia de controversia, conjuntamente con la demandada. Refiere, que el veintitrés de julio del año dos mil ocho reiteró su pedido de nulidad de lo actuado y solicitó la conclusión del proceso, sin embargo dichos pedidos no han sido resueltos por la Sala Civil Superior infringiéndose las normas antes acotadas; **b.-** Al emitirse la citada resolución se infringe lo previsto en los artículos 93 y 95 del Código Procesal Civil, pues se ha dictado sentencia de vista sin que se emita un pronunciamiento sobre su situación jurídica, afectando su derecho de defensa previsto en las citadas normas, pues se le incorporó al proceso como litisconsorte necesario pasivo, y por lo tanto se le debe incorporar a la relación procesal, razón por la cual debe ser necesariamente incluido en el pronunciamiento jurisdiccional emitido en autos; **CONSIDERANDO: Primero.-** La motivación de las resoluciones judiciales constituye un principio y a su vez una de las garantías de la administración de justicia recogida en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado. Dicho principio preconiza la exigencia de: *“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”*. Asimismo, el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil prevé la exigencia que en las resoluciones judiciales se expresen los fundamentos de hecho y derecho que la sustentan según el mérito de lo actuado en el proceso, por cuanto en la motivación el Juez expone las razones del fallo, la causa o hecho que justifican

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3930-2009
LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

su decisión; **Segundo.-** Examinado el presente proceso, para determinar si se ha configurado la infracción normativa procesal en los términos denunciados, es del caso efectuar las siguientes precisiones: **I.-** La demandante Transportes El Pino Sociedad Anónima Cerrada postula la presente demanda, solicitando que la demandada Representaciones Alexander Oré Editora Rao Jurídica Sociedad de Responsabilidad Limitada, desocupe y entregue el inmueble constituido por los locales comerciales ubicados en el jirón Miguel Aljovín número ciento cincuenta y nueve y ciento noventa y nueve del Cercado de Lima, en razón que con la empresa demandada celebraron un contrato de comodato de fecha veintiséis de julio del año dos mil cinco (obrante de folios cinco a ocho) pactando ambas partes en la cláusula tercera del referido contrato de comodato la vigencia del mismo, cuyo plazo sería de un año, venciendo definitivamente el veinticinco de julio del año dos mil seis; sin embargo vencido el plazo del contrato de comodato la empresa demandada no ha cumplido con restituir el inmueble sub litis; **II.-** Tramitado el presente proceso por los cauces que a su naturaleza corresponde, el Décimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima mediante resolución número siete de fecha veintidós de octubre del año dos mil siete, de folios trescientos cincuenta y tres, declaró fundada la demanda ordenando que la empresa demandada restituya a la actora el bien inmueble - concluyendo entre otros aspectos - que la empresa demandada no ha acreditado que el plazo del contrato se hubiere ampliado o renovado; al contrario, con la carta notarial de fecha cuatro de agosto del año dos mil seis, de folios ciento treinta y siete, ofrecida en su escrito de contestación de demanda, permite concluir que el plazo del contrato se encuentra vencido; desestimando el argumento de la parte demandada sobre violación a su derecho de defensa y debido proceso, al no haberse notificado la solicitud de conciliación en la dirección del inmueble sub materia, que fue objeto de nulidad por la parte demandada, la cual fue declarada improcedente por resolución de folios doscientos setenta y ocho, la cual no fue materia de impugnación alguna; **III.-** La Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en consecuente acto procesal emitió

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3930-2009
LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

resolución, confirmando la sentencia apelada que declara fundada la demanda, y ordenó que la empresa demandada cumpla con desocupar el bien inmueble materia de controversia; **Tercero.-** El principio de motivación conjunta de los medios probatorios, para el autor Marcelo Sebastián Midon¹ consiste en: *“En el caso del derecho a la prueba, este contenido esencial se integra por las prerrogativas que posee el litigante a que se admitan, produzcan y valoren debidamente los medios aportados al proceso, con la finalidad de formar la convicción del órgano judicial acerca de los hechos articulados como fundamentos de su pretensión o de defensa. El derecho a la adecuada valoración de la prueba se exhibe, entonces, como manifestación e ineludible exigencia del derecho fundamental a probar. Si el poder de probar tienen por finalidad producir en el juzgador convicción suficiente sobre la existencia o inexistencia de los hechos litigiosos, este se convertiría, alerta Taruffo, en una garantía ilusoria, en una proclama vacía, si el magistrado no pondera o toma en consideración los resultados obtenidos en la actuación de los medios probatorios (...) el derecho a probar se resiente, y, por consiguiente, también la garantía del debido proceso, si el juzgador prescinde de valorar algún medio probatorio admitido; o lo hace de manera defectuosa, invocando fuentes de los que se extraen las consecuencias aseveradas como fundamento de la sentencia, o atribuyendo valor de la prueba a la que no puede tener ese carácter (sea por desconocimiento de una norma legal que predetermina la valoración de la prueba o por conceder eficacia a pruebas ilícitas o por violar proposiciones lógicas u observaciones de la experiencia)”*; **Cuarto.-** En ese sentido, respecto a los agravios denunciados en el primer recurso de casación por la empresa demandada, se advierte de autos que la Sala de mérito sostiene como argumento medular en el quinto y sexto fundamento, lo siguiente: *“(...) habiendo vencido este plazo corresponde instaurar el reclamo a quién suscribió el contrato como comodatario en aplicación de lo establecido por los numerales 1361, 1363 y 1738 inciso 5 del*

¹ TARUFFO, Michelle, citado por Marcelo SEBASTIÁN MIDON. *Derecho Probatorio, Parte General*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Cuyo, 2007, pp. 167-168.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3930-2009
LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Código Civil (...) los hechos alegados como fundamento de la apelación no puede considerarse como impedimento para no cumplir con devolver el predio sub litis (...)”; sin embargo, se aprecia que en efecto la Sala Civil Superior ha omitido pronunciarse respecto del pedido de conclusión del proceso por sustracción de la materia formulado por la empresa demandada mediante escrito de fecha catorce de abril del año dos mil nueve, obrante a folios seiscientos cuarenta y dos, máxime si a dicho recurso la citada Sala que actúa como órgano de segunda instancia proveyó que se tenga presente lo expuesto al momento de resolver; por lo que la sentencia recurrida incurre en incongruencia procesal, configurándose por ende la causal de infracción normativa procesal denunciada respecto a esta parte; **Quinto.-** Con relación al segundo recurso de casación interpuesto por el litisconsorte necesario pasivo Artemio Manuel Escobar Oré, se advierte de autos, que dicha parte solicitó su intervención litisconsorcial en segunda instancia, luego de emitida y apelada la sentencia de primera instancia por la parte demandada, conforme se aprecia de su recurso de nulidad de actuados de folios cuatrocientos cinco; siendo su agravio, el hecho de ser parte de la relación jurídica sustantiva al haber suscrito el contrato de comodato conjuntamente con la empresa demandada y estar en posesión del bien inmueble, por lo que los efectos de la sentencia emitida le producen agravio, si se tiene en cuenta que además de perder la posesión del inmueble cuya restitución solicita, tiene derecho al pago del valor de las mejoras introducidas en el citado bien inmueble; asimismo, solicitó mediante escrito de folios cuatrocientos noventa y cuatro, la conclusión del proceso por las razones expuestas en el citado recurso; es así que, mediante resolución número siete de fecha siete de agosto del año dos mil ocho, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima resuelve integrar al proceso como litisconsorte necesario pasivo a Artemio Manuel Escobar Oré; **Sexto.-** Al respecto, la doctrina refiere que: *“La figura procesal del litisconsorte necesario - también conocida como obligatorio-, surge cuando la relación del Derecho sustancial, sobre la cual debe pronunciarse el Juez, está integrada por una pluralidad de sujetos, bien sea activos o pasivos (...) el litisconsorte*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3930-2009
LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

necesario implica la existencia de una sola pretensión con pluralidad de sujetos, eventualmente legitimados y de que, por lo tanto, la sentencia definitiva debe tener un contenido único para todos los litisconsortes(...)"¹;

Sétimo.- En ese contexto, se advierte de autos que la Sala Civil Superior al absolver el grado ha omitido pronunciarse sobre la nulidad de actuados y la conclusión del proceso peticionada por el litisconsorte necesario pasivo Artemio Manuel Escobar Oré en sus recursos de fecha veintiuno de mayo del año dos mil ocho, de folios cuatrocientos cinco y veintitrés de julio del año dos mil ocho, de folios cuatrocientos noventa y cuatro, respectivamente; debiéndose tener presente, que conforme lo establece el *artículo 101*² del Código Procesal Civil, al integrarse al proceso en segunda instancia Artemio Manuel Escobar Oré, su incorporación se produce en el estado en que éste se halle al momento de su intervención; **Octavo.-** De lo expuesto, se concluye que la sentencia impugnada infringe lo previsto en el artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política del Estado y los artículos 50 incisos 6 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, así como el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, relativos al deber de motivación de las resoluciones judiciales; por tanto, los recursos de casación debe declararse fundados. Por tales consideraciones declararon: **FUNDADOS** el recurso de casación interpuesto por Representaciones Alexander Oré Editora Rao Jurídico Sociedad de Responsabilidad Limitada mediante escrito obrante a folios setecientos ochenta y ocho, así como el recurso de casación interpuesto por Artemio Manuel Escobar Oré mediante escrito obrante a folios cuarenta del cuadernillo de casación; **CASARON** la sentencia impugnada; en consecuencia; **NULA** la sentencia de vista de folios seiscientos cincuenta y dos, su fecha quince de abril del año dos mil nueve; **ORDENARON** que la Sala de mérito, expida nueva resolución en atención a los fundamentos que anteceden; **DISPUSIERON** la

¹ PEYRANO, Jorge, citado por LEDESEMA NARVAEZ, Marianella. *Comentarios al Código Procesal Civil*. Tomo I. Lima: Editorial Gaceta Jurídica. p. 347.

² **Artículo 101.-** Requisitos y trámite común de las intervenciones

Los terceros deben invocar interés legítimo. La solicitud tendrá la formalidad prevista para la demanda, en lo que fuera aplicable, debiendo acompañarse los medios probatorios correspondientes.

El Juez declarará la procedencia o denegará de plano el pedido de intervención. En el primer caso, dará curso a las peticiones del tercero legitimado. Sólo es apelable la resolución que deniega la intervención. Los intervinientes se incorporan al proceso en el estado en que este se halle al momento de su intervención.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3930-2009

LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; bajo responsabilidad; en los seguidos por Transportes El Pino Sociedad Anónima Cerrada contra Representaciones Alexander Oré Editora Rao Jurídico Sociedad de Responsabilidad Limitada, sobre desalojo por vencimiento de contrato; y los devolvieron; Ponente Señora Aranda Rodríguez, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

CAROAJULCA BUSTAMANTE

PALOMINO GARCÍA

MIRANDA MOLINA

ARANDA RODRÍGUEZ

Rcd