

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

Lima, dieciséis de mayo de dos mil catorce.

VISTOS; con el expediente acompañado; y, **CONSIDERANDO**:

Primero.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación obrante a fojas quinientos dieciocho, que interpone el demandado Paul Mario Mendoza Quispe contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos ochenta y uno, su fecha treinta y uno de octubre de dos mil trece, que revocando la sentencia apelada de fojas cuatrocientos treinta y seis, su fecha veinticinco de marzo de dos mil trece, declara fundada en parte la demanda; en consecuencia, ordena que los demandados, Julio Ángel Mendoza del Carpio y esposa Esther Orccotuma Chávez, paguen a favor de la parte actora las mejoras útiles, con exclusión de las reparaciones realizadas en las instalaciones sanitarias, todo sobre la base de la valorización contenida en el documento denominado "Tasación de remodelación y mejoramiento del Hostal Incama Hostel", que asciende al monto de ciento ochenta y seis mil cincuenta y 15/100 Nuevos Soles, dentro del término de treinta días hábiles; con derecho de retención a favor del demandante y de la litisconsorte necesaria activa Sonia Góngora Meza hasta que le sean pagadas las mejoras; por lo que corresponde verificar los requisitos de admisibilidad y procedencia del recurso conforme a la modificatoria introducida por la Ley 29364.

Segundo.- Que, en cuanto a los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, se tiene que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: **I)** Se impugna una resolución expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **II)** Se interpone ante la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco que emitió la recurrida; **III)** Se presenta dentro del plazo que establece la norma, ya que el recurrente fue notificado con la aludida sentencia recurrida el seis de noviembre de dos mil trece, según se advierte de la cédula de notificación que obra a fojas cuatrocientos noventa, e interpuso el recurso el diecinueve de noviembre de dos mil trece conforme se aprecia a fojas quinientos dieciocho; y, **IV)** Se adjunta el arancel judicial respectivo por la suma de setecientos cuarenta y 00/100 Nuevos Soles según se advierte a fojas cuatrocientos noventa y nueve.

Tercero.- Que, en lo referente a los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388º del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, se advierte que al recurrente no le es exigible el requisito contemplado en el inciso 1 de la norma procesal anotada, toda vez que la sentencia en primera instancia le fue favorable.

Cuarto.- Que, para establecer el cumplimiento de los incisos 2, 3 y 4 del artículo 388º del Código adjetivo, se debe señalar en qué consisten las infracciones normativas denunciadas. Así, en el presente caso, el recurrente denuncia las infracciones siguientes:

- a) **Infracción normativa del artículo 139º, inciso 3, de la Constitución Política del Perú.** Alega que en la impugnada se incurrió en infracción al debido proceso por incongruencia entre lo demandado, lo sentenciado en primera instancia y lo decidido en segunda instancia.

Indica que en la sentencia se llegó a un análisis subjetivo a través de suposiciones, cuando la realidad es contraria en razón de la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

prueba, la fundamentación de la demanda y el fundamento que sustenta la sentencia de primera instancia.

- b) **Infracción normativa de las normas materiales aplicadas al caso.** Manifiesta que el juez de mérito no ajustó su decisión a la norma material correspondiente; por ello, hay un error en el contenido de la resolución judicial.
- c) **Infracción normativa del artículo II del Título Preliminar del Código Civil.** Alega que en las consideraciones sexta y séptima de la recurrida se incurre en la infracción normativa invocada, ya que se concluye que existió abuso de derecho, sin base legal ni material ni medio probatorio alguno respecto a que las mejoras han incrementado el [valor del] bien y, por ende, debía prosperar el pago de mejoras.

Señala que se infringe tal dispositivo porque la valorización no indica ni una sola mejora necesaria ni útil, menos detalla que se ha hecho; solo indica materiales, mano de obra; además, no solo no indica de qué se trata sino que no se entiende absolutamente a qué se está remitiendo.

Afirma que se incurre en la causal invocada porque si se desarrolla un análisis del pago de mejoras, [se debió tener en cuenta que] en principio éste fue concebido para poder dar la posibilidad de cobro a un buen arrendatario que salvó el bien, no que lo destruyó, no pagó alquileres, pegó a los propietarios del bien, los enjuició en la vía penal, los atemorizó, etcétera. Incluso, no hizo obra alguna, presentó una valorización sin pies ni cabeza y mucho menos crea convicción en la Superior Sala.

Indica que en la recurrida se valora de forma contraria los principios y garantías de nuestro ordenamiento jurídico, pues si ésta recoge los extremos de la demanda que indica que "para la habilitación de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

las habitaciones para hospedaje era necesario introducir mejoras", [entonces el demandante debió indicar] que apuntaló el techo para que no se caiga y construyó vigas, etcétera; pero ello no sucedió, ya que [las reparaciones] solo se tratan de pintura, mezcladora de agua caliente en uno o dos baños, etcétera.

- d) **Infracción normativa de los artículos 1361º y 1363º del Código Civil.** Alega que el análisis del segundo párrafo del considerando cuarto de la sentencia apelada se sustentó en lo dispuesto por los artículos 1361º y 1363º del Código Civil; sin embargo, tal análisis colisiona frontalmente con los fundamentos de la sentencia de vista en la que sin que exista soporte legal se llega a la conclusión de que se trata de mejoras útiles y necesarias y que se ha mejorado el bien arrendado, sin tomar en cuenta este análisis a la luz de la legalidad.
- e) **Infracción normativa del artículo 1709º del Código Civil.** Indica que en el segundo párrafo del considerando cuarto de la sentencia apelada se afirma que no puede tratarse de cobrar los supuestos daños mediante mejoras; análisis que no fue revisado por la Sala Superior en ningún momento, toda vez que esta fue el sustento de la apelada para declarar infundada la demanda.
- Concluye que tales infracciones inciden sobre la decisión impugnada porque encontrándose determinada la norma pertinente a este caso, se incurrió en interpretación incorrecta de la misma al subsumir los hechos a la norma.

Quinto.- Que, del examen de la argumentación expuesta por la parte recurrente, se advierte que ésta no cumple con los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388º del Código adjetivo, ya que no describe en forma clara y precisa en qué consisten las infracciones normativas

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

que denuncia; además, no demuestra la incidencia directa que tendrían tales infracciones invocadas sobre la decisión impugnada, por las siguientes razones:

En cuanto a la infracción propuesta en el acápite a), debe señalarse que se denuncia genéricamente que existiría incongruencia en la recurrida; sin embargo, los fundamentos del recurso referidos a esta infracción no reseñan de manera clara y precisa acerca de cuál fue la incongruencia específica que acusan. Y es que si se tiene en consideración que el demandante interpuso su demanda con el objeto de que: (1) se le pague la suma de doscientos diez mil quinientos setenta y cuatro y 07/100 Nuevos Soles por las mejoras necesarias y útiles realizadas en todas las habitaciones arrendadas y detalladas en la valorización efectuada por el ingeniero civil Gonzalo Minaya; (2) se le declare su derecho de retención mientras no se le paguen las mejoras; y, (3) se le pague las costas y los costos del proceso. Y si, además, se considera que luego, sobre la base de tales pretensiones, el juez emitió su sentencia en primera instancia desestimando por infundadas aquellas y la Sala Superior, al apelarse por el demandante dicha sentencia, revoca ésta y la reforma declarando fundada en parte la demanda y ordena que sean los demandados, Julio Ángel Mendoza del Carpio y esposa Esther Orcotuma Chávez, los que paguen a favor de la parte actora las mejoras útiles, con exclusión de las reparaciones realizadas en las instalaciones sanitarias, sobre la base de la valorización contenida en la "tasación de remodelación y mejoramiento del Hostal Incama Hostel", que asciende al monto de ciento ochenta y seis mil cincuenta y 15/100, dentro del término de treinta días hábiles; con derecho de retención a favor del demandante y de la litisconsorte necesaria activa Sonia Góngora Meza hasta que le sean pagadas las mejoras. Entonces era evidente que el recurrente

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

debía señalarse con toda objetividad por qué razón estima que existe incongruencia entre lo demandado y lo decidido por las instancias de mérito, puesto que no hacerlo impide a este Supremo Tribunal enjuiciar adecuadamente los alcances de la incongruencia que se acusa, dado que a priori la decisión no evidencia incongruencia con lo pretendido. De otro lado, tampoco se indica cuál habría sido el análisis subjetivo que se habría realizado a partir de suposiciones en la recurrida para a partir de ello examinar la decisión sobre la base de su fundamentación. Por ende, la denuncia en los términos planteados resulta improcedente.

En cuanto a la infracción propuesta en el acápite **b)**, debe señalarse que no se indica cuál es la norma material sobre la que el juez de mérito debía ajustar su decisión para evitar el supuesto error en que se habría incurrido en la recurrida. Lo más que se advierte en la denuncia es la existencia de una afirmación sin mayor consistencia que su sola alegación, lo que pone de manifiesto el desconocimiento del recurrente respecto de los fines del recurso extraordinario.

En cuanto a la infracción propuesta en el acápite **c)**, debe señalarse que solo se invoca la disposición que contempla la no admisión en nuestro ordenamiento del ejercicio abusivo del derecho sin precisarse de modo concreto cómo se infringió dicha disposición en las consideraciones sexta y séptima de la sentencia impugnada. Lo más que se advierte de la fundamentación de la denuncia respecto a este extremo es una reseña de hechos que denotan incoherencia en torno a la razón por la que se estima que el “abuso del derecho” constituiría la razón esencial por la que se amparó la demanda. Y es que si se toma como referencia lo expuesto en la parte final de la consideración sexta de la recurrida, es evidente que debe concluirse que lo que traduce la Sala Superior como

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

abuso del derecho es una derivación de su determinación efectuada respecto a la interpretación que realizó de las cláusulas octava y novena del contrato de arrendamiento que el uno de enero de dos mil siete celebraron, de una parte, en calidad de arrendadores propietarios, Julio Ángel Mendoza del Carpio y Esther Orcottuma Chávez, y de otra parte, en calidad de arrendatarios, César Augusto Charalla Farfán y Sonia Góngora Meza. De tales cláusulas es que la Sala Superior concluyó que existió acuerdo expreso sobre las mejoras a introducirse, esto es, en qué casos debían ser reconocidas y pagadas; y, por ello, es que al analizar las mejoras pactadas, consideró que éstas debían interpretarse en su contexto, ya que, a diferencia de un anterior contrato de arrendamiento celebrado entre dichas partes, se agregó la frase “según sea el caso”, lo que evidenció que las partes debían evaluar el tipo de mejoras introducidas, o sea, si debían o no ser reconocidas como tales, excluyéndose —conforme a la cláusula octava— las reparaciones necesarias de los servicios, mas no aquellas que incrementen el valor del inmueble.

De modo tal que la denuncia invocada debió hacer explícitas las razones por las que se considera que se infringía dicho artículo II del título preliminar del Código Civil sobre la base de sus alcances jurídicos, pero no relatar una serie de cuestiones fácticas respecto a lo que podría considerarse como mejoras necesarias y útiles, ya que la interposición de un recurso de casación no implica una simple expresión de voluntad, ni puede concretarse en una descripción de hechos o mención de normas, sino más bien supone la argumentación de la existencia de un error al momento de aplicar el derecho objetivo con el que debe resolverse la cuestión controvertida; lo que implica no solo diligencia, sino también la exigencia de razonar, concretar y plasmar cómo y por

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

que la sentencia recurrida incurre en error al aplicar las disposiciones normativas denunciadas en casación.

En cuanto a la infracción propuesta en el acápite d), debe señalarse que ésta solo reproduce los dispositivos invocados y el sustento en que se enmarca se haya desvinculado completamente de un razonamiento adecuado respecto de los alcances contemplados en cada uno de dichos dispositivos. Y es que si se tiene en cuenta que la cita de los artículos 1361º y 1363º del Código Civil en la consideración sexta de la impugnada se hizo para justificar porque los efectos de las cláusulas octava y novena del contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil siete, —en que se pactaron sobre las reparaciones que se debían realizar en las instalaciones de los servicios del predio arrendado y las mejoras a introducirse en el inmueble—, resultaban obligatorias y vinculantes para resolver la controversia relacionada con la pretensión de pago de mejoras, es evidente que se debió indicar por qué se estima que ello colisiona frontalmente con los fundamentos de la sentencia impugnada, pues dichos dispositivos no tienen incidencia directa alguna sobre lo que se decidió respecto al pago de mejoras, ya que es el contenido de aquellas cláusulas contractuales las que dieron sustento a la decisión del órgano jurisdiccional.

En cuanto a la infracción propuesta en el acápite e), debe señalarse que ésta no resulta pertinente al caso, toda vez que este proceso, entre otros, tuvo por objeto el pago de una suma exigida por concepto de mejoras necesarias y útiles que el demandante y su litisconsorte alegaron haber realizado sobre el predio en litis que luego fue enajenado a un tercero antes de vencerse el plazo del contrato de arrendamiento no inscrito registralmente; mas no así tuvo por objeto el pago de los

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

daños y perjuicios irrogados al arrendatario por haber el arrendador enajenado el bien arrendado, supuesto que es el que contempla el artículo 1709º del Código Civil.

Lo que en realidad evidencia el recurso es que todo el fundamento que se expone en relación a las infracciones invocadas se orientan a cuestiones de probanza, y a la búsqueda de una modificación del criterio asumido por la Sala Superior a partir de una revaloración de la prueba actuada, sin considerar que una Corte de Casación no constituye una instancia más en la que se pueda provocar un nuevo examen crítico del caudal probatorio y el aspecto fáctico del proceso que da base a las resoluciones expedidas por las instancias decisorias.

Sexto.- Que, en cuanto a la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388º, si bien el impugnante cumple con indicar que el pedido casatorio principal es revocatorio de la sentencia de vista; sin embargo, ello no es suficiente para atender el recurso materia de calificación.

Séptimo.- Que, en tanto que los requisitos de procedencia del medio de impugnación extraordinario son concurrentes conforme lo prescribe el artículo 392º del Código adjetivo, al no cumplirse éstos, según lo reseña la consideración precedente, debe desestimarse el recurso.

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 392º del Código Procesal Civil: declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas quinientos dieciocho, interpuesto por Paul Mario Mendoza Quispe contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos ochenta y uno, su fecha treinta y uno de octubre de dos mil trece; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por César Augusto Charalla Farfán y otra con Julio Ángel Mendoza del Carpio y otros sobre pago de mejoras con derecho a retención y otros; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.—

SS.

ALMENARA BRYSON
TELLO GILARDI
ESTRELLA CAMA
RODRÍGUEZ CHÁVEZ
CALDERÓN PUERTAS

Chmb.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

11.6 SEP 2014

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

Lima, dieciséis de mayo de dos mil catorce.

VISTOS; con el expediente acompañado; y, **CONSIDERANDO**:

Primero.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación obrante a fojas quinientos sesenta, que interponen los demandados Julio Ángel Mendoza del Carpio y esposa Esther Orcotuma Chávez contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos ochenta y uno, su fecha treinta y uno de octubre de dos mil trece, que revocando la sentencia apelada de fojas cuatrocientos treinta y seis, su fecha veinticinco de marzo de dos mil trece, declara fundada en parte la demanda; en consecuencia, ordena que los demandados, Julio Ángel Mendoza del Carpio y esposa Esther Orcotuma Chávez, paguen a favor de la parte actora las mejoras útiles, con exclusión de las reparaciones realizadas en las instalaciones sanitarias, todo sobre la base de la valorización contenida en el documento denominado "Tasación de remodelación y mejoramiento del Hostal Incama Hostel", que asciende al monto de ciento ochenta y seis mil cincuenta y 15/100 Nuevos Soles, dentro del término de treinta días hábiles; con derecho de retención a favor del demandante y de la litisconsorte necesaria activa Sonia Góngora Meza hasta que le sean pagadas las mejoras; por lo que corresponde verificar los requisitos de admisibilidad y procedencia del recurso conforme a la modificatoria introducida por la Ley 29364.

Segundo.- Que, en cuanto a los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, se tiene que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: I) Se impugna una resolución expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; II) Se interpone ante la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco que emitió la recurrida; **III)** Se presenta dentro del plazo que establece la norma, ya que los recurrentes fueron notificados con la aludida sentencia recurrida el seis de noviembre de dos mil trece, según se advierte de la cédula de notificación que obra a fojas cuatrocientos noventa, e interpusieron el recurso el diecinueve de noviembre de dos mil trece conforme se aprecia a fojas quinientos sesenta; y, **IV)** Se adjunta el arancel judicial respectivo por la suma de setecientos cuarenta y 00/100 Nuevos Soles según se advierte a fojas quinientos treinta y cinco.

Tercero.- Que, en lo referente a los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388º del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, se advierte que a los recurrentes no les es exigible el requisito contemplado en el inciso 1 de la norma procesal anotada, toda vez que la sentencia en primera instancia les fue favorable.

Cuarto.- Que, para establecer el cumplimiento de los incisos 2, 3 y 4 del artículo 388º del Código adjetivo, se debe señalar en qué consisten las infracciones normativas denunciadas. Así, en el presente caso, los recurrentes denuncian las infracciones siguientes:

a) **Infracción normativa del artículo 139º, inciso 3, de la Constitución Política del Perú.** Alegan que en la impugnada se incurrió en infracción al debido proceso por incongruencia entre lo demandado, lo sentenciado en primera instancia y lo decidido en segunda instancia.

Indican que en la sentencia se llegó a un análisis subjetivo a través de suposiciones, cuando la realidad es contraria en razón de la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

prueba, la fundamentación de la demanda y el fundamento que sustenta la sentencia de primera instancia.

- b) **Infracción normativa de las normas materiales aplicadas al caso.** Manifiestan que el juez de mérito no ajustó su decisión a la norma material correspondiente; por ello, hay un error en el contenido de la resolución judicial.
- c) **Infracción normativa del artículo II del Título Preliminar del Código Civil.** Sostienen que en las consideraciones sexta y séptima de la recurrida se incurre en la infracción normativa invocada, ya que se concluye que existió abuso de derecho, sin base legal ni material ni medio probatorio alguno respecto a que las mejoras han incrementado el [valor del] bien y, por ende, debía prosperar el pago de mejoras.

Puntualizan que se infringe tal dispositivo porque la valorización no indica ni una sola mejora necesaria ni útil, menos detalla que se ha hecho; solo indica materiales, mano de obra; además, no solo no indica de qué se trata sino que no se entiende absolutamente a qué se está remitiendo.

Alegan que se incurre en la causal invocada porque si se desarrolla un análisis del pago de mejoras, [se debió tener en cuenta que] en principio éste fue concebido para poder dar la posibilidad de cobro a un buen arrendatario que salvó el bien, no que lo destruyó, no pagó alquileres, pegó a los propietarios del bien, los enjuició en la vía penal, los atemorizó, etcétera. Incluso, no hizo obra alguna, presentó una valorización sin pies ni cabeza y mucho menos crea convicción en la Superior Sala.

Señalan que en la impugnada se valora de forma contraria los principios y garantías de nuestro ordenamiento jurídico, pues si ésta recoge los extremos de la demanda que indica que "para la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

habilitación de las habitaciones para hospedaje era necesario introducir mejoras", [entonces el demandante debió indicar] que apuntaló el techo para que no se caiga y construyó vigas, etcétera; pero ello no sucedió, ya que [las reparaciones] solo se tratan de pintura, mezcladora de agua caliente en uno o dos baños, etcétera.

d) **Infracción normativa de los artículos 1361º y 1363º del Código Civil.** Alegan que el análisis del segundo párrafo del considerando cuarto de la sentencia apelada se sustentó en lo dispuesto por los artículos 1361º y 1363º del Código Civil; sin embargo, tal análisis colisiona frontalmente con los fundamentos de la sentencia de vista en la que sin que exista soporte legal se llega a la conclusión de que se trata de mejoras útiles y necesarias y que se ha mejorado el bien arrendado, sin tomar en cuenta este análisis a la luz de la legalidad.

e) **Infracción normativa del artículo 1709º del Código Civil.** Indican que en el segundo párrafo del considerando cuarto de la sentencia apelada se afirma que no puede tratarse de cobrar los supuestos daños mediante mejoras; análisis que no fue revisado por la Sala Superior en ningún momento, toda vez que este fue el sustento de la apelada para declarar infundada la demanda.

Concluye que tales infracciones inciden sobre la decisión impugnada porque encontrándose determinada la norma pertinente a este caso, se incurrió en interpretación incorrecta de la misma al subsumir los hechos a la norma.

Quinto.- Que, del examen de la argumentación expuesta por la parte recurrente, se advierte que ésta no cumple con los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388º del Código adjetivo, ya que no describe en forma clara y precisa en qué consisten las infracciones normativas

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

que denuncia; además, no demuestra la incidencia directa que tendrían tales infracciones invocadas sobre la decisión impugnada, por las siguientes razones:

En cuanto a la infracción propuesta en el acápite a), debe señalarse que se denuncia genéricamente que existiría incongruencia en la recurrida; sin embargo, los fundamentos del recurso referidos a esta infracción no reseñan de manera clara y precisa acerca de cuál fue la incongruencia específica que acusan. Y es que si se tiene en consideración que el demandante interpuso su demanda con el objeto de que: (1) se le pague la suma de doscientos diez mil quinientos setenta y cuatro y 07/100 Nuevos Soles por las mejoras necesarias y útiles realizadas en todas las habitaciones arrendadas y detalladas en la valorización efectuada por el ingeniero civil Gonzalo Minaya; (2) se le declare su derecho de retención mientras no se le paguen las mejoras; y, (3) se le pague las costas y los costos del proceso. Y si, además, se considera que luego, sobre la base de tales pretensiones, el juez emitió su sentencia en primera instancia desestimando por infundadas aquellas y la Sala Superior, al apelarse por el demandante dicha sentencia, revoca ésta y la reforma declarando fundada en parte la demanda y ordena que sean los demandados, Julio Ángel Mendoza del Carpio y esposa Esther Orcotuma Chávez, los que paguen a favor de la parte actora las mejoras útiles, con exclusión de las reparaciones realizadas en las instalaciones sanitarias, sobre la base de la valorización contenida en la "tasación de remodelación y mejoramiento del Hostal Incama Hostel", que asciende al monto de ciento ochenta y seis mil cincuenta y 15/100, dentro del término de treinta días hábiles; con derecho de retención a favor del demandante y de la litisconsorte necesaria activa Sonia Góngora Meza hasta que le sean pagadas las mejoras. Entonces era evidente que los recurrentes

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

debían señalar con toda objetividad por qué razón estiman que existe incongruencia entre lo demandado y lo decidido por las instancias de mérito, puesto que no hacerlo impide a este Supremo Tribunal enjuiciar adecuadamente los alcances de la incongruencia que se acusa, dado que a priori la decisión no evidencia incongruencia con lo pretendido. De otro lado, tampoco se indica cuál habría sido el análisis subjetivo que se habría realizado a partir de suposiciones en la recurrida para a partir de ello examinar la decisión sobre la base de su fundamentación. Por ende, la denuncia en los términos planteados resulta improcedente.

En cuanto a la infracción propuesta en el acápite **b**), debe señalarse que no se indica cuál es la norma material sobre la que el juez de mérito debía ajustar su decisión para evitar el supuesto error en que se habría incurrido en la recurrida. Lo más que se advierte en la denuncia es la existencia de una afirmación sin mayor consistencia que su sola alegación, lo que pone de manifiesto el desconocimiento de los recurrentes respecto de los fines del recurso extraordinario.

En cuanto a la infracción propuesta en el acápite **c**), debe señalarse que solo se invoca la disposición que contempla la no admisión en nuestro ordenamiento del ejercicio abusivo del derecho sin precisarse de modo concreto cómo se infringió dicha disposición en las consideraciones sexta y séptima de la sentencia impugnada. Lo más que se advierte de la fundamentación de la denuncia respecto a este extremo es una reseña de hechos que denotan incoherencia en torno a la razón por la que se estima que el “abuso del derecho” constituiría la razón esencial por la que se amparó la demanda. Y es que si se toma como referencia lo expuesto en la parte final de la consideración sexta de la recurrida, es evidente que debe concluirse que lo que traduce la Sala Superior como

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

abuso del derecho es una derivación de su determinación efectuada respecto a la interpretación que realizó de las cláusulas octava y novena del contrato de arrendamiento que el uno de enero de dos mil siete celebraron, de una parte, en calidad de arrendadores propietarios, Julio Ángel Mendoza del Carpio y Esther Orcottuma Chávez, y de otra parte, en calidad de arrendatarios, César Augusto Charalla Farfán y Sonia Góngora Meza. De tales cláusulas es que la Sala Superior concluyó que existió acuerdo expreso sobre las mejoras a introducirse, esto es, en qué casos debían ser reconocidas y pagadas; y, por ello, es que al analizar las mejoras pactadas, consideró que éstas debían interpretarse en su contexto, ya que, a diferencia de un anterior contrato de arrendamiento celebrado entre dichas partes, se agregó la frase “según sea el caso”, lo que evidenció que las partes debían evaluar el tipo de mejoras introducidas, o sea, si debían o no ser reconocidas como tales, excluyéndose —conforme a la cláusula octava— las reparaciones necesarias de los servicios, mas no aquellas que incrementen el valor del inmueble.

De modo tal que la denuncia invocada debió hacer explícitas las razones por las que se considera que se infringía dicho artículo II del título preliminar del Código Civil sobre la base de sus alcances jurídicos, pero no relatar una serie de cuestiones fácticas respecto a lo que podría considerarse como mejoras necesarias y útiles, ya que la interposición de un recurso de casación no implica una simple expresión de voluntad, ni puede concretarse en una descripción de hechos o mención de normas, sino más bien supone la argumentación de la existencia de un error al momento de aplicar el derecho objetivo con el que debe resolverse la cuestión controvertida; lo que implica no solo diligencia, sino también la exigencia de razonar, concretar y plasmar cómo y por

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

qué la sentencia recurrida incurre en error al aplicar las disposiciones normativas denunciadas en casación.

En cuanto a la infracción propuesta en el acápite d), debe señalarse que ésta solo reproduce los dispositivos invocados y el sustento en que se enmarca se haya desvinculado completamente de un razonamiento adecuado respecto de los alcances contemplados en cada uno de dichos dispositivos. Y es que si se tiene en cuenta que la cita de los artículos 1361º y 1363º del Código Civil en la consideración sexta de la impugnada se hizo para justificar porque los efectos de las cláusulas octava y novena del contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil siete, —en que se pactaron sobre las reparaciones que se debían realizar en las instalaciones de los servicios del predio arrendado y las mejoras a introducirse en el inmueble—, resultaban obligatorias y vinculantes para resolver la controversia relacionada con la pretensión de pago de mejoras, es evidente que se debió indicar por qué se estima que ello colisiona frontalmente con los fundamentos de la sentencia impugnada, pues dichos dispositivos no tienen incidencia directa alguna sobre lo que se decidió respecto al pago de mejoras, ya que es el contenido de aquellas cláusulas contractuales las que dieron sustento a la decisión del órgano jurisdiccional.

En cuanto a la infracción propuesta en el acápite e), debe señalarse que ésta no resulta pertinente al caso, toda vez que este proceso, entre otros, tuvo por objeto el pago de una suma exigida por concepto de mejoras necesarias y útiles que el demandante y su litisconsorte alegaron haber realizado sobre el predio en litis que luego fue enajenado a un tercero antes de vencerse el plazo del contrato de arrendamiento no inscrito registralmente; mas no así tuvo por objeto el pago de los

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

daños y perjuicios irrogados al arrendatario por haber el arrendador enajenado el bien arrendado, supuesto que es el que contempla el artículo 1709º del Código Civil.

Lo que en realidad evidencia el recurso es que todo el fundamento que se expone en relación a las infracciones invocadas se orientan a cuestiones de probanza, y a la búsqueda de una modificación del criterio asumido por la Sala Superior a partir de una revaloración de la prueba actuada, sin considerar que una Corte de Casación no constituye una instancia más en la que se pueda provocar un nuevo examen crítico del caudal probatorio y el aspecto fáctico del proceso que da base a las resoluciones expedidas por las instancias decisorias.

Sexto.- Que, en cuanto a la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388º, si bien los impugnantes cumplen con indicar que el pedido casatorio principal es revocatorio de la sentencia de vista; sin embargo, ello no es suficiente para atender el recurso materia de calificación.

Séptimo.- Que, en tanto que los requisitos de procedencia del medio de impugnación extraordinario son concurrentes conforme lo prescribe el artículo 392º del Código adjetivo, al no cumplirse éstos, según lo reseña la consideración precedente, debe desestimarse el recurso.

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 392º del Código Procesal Civil: declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas quinientos sesenta, interpuesto por Julio Ángel Mendoza del Carpio y Esther Orccotuma Chávez contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos ochenta y uno, su fecha treinta y uno de octubre de dos mil trece; **DISPUSIERON** la publicación de la presente

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4994-2013
CUSCO

Pago de mejoras con derecho a retención

resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por César Augusto Charalla Farfán y otra con Julio Ángel Mendoza del Carpio y otros sobre pago de mejoras con derecho a retención y otros; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.—

SS.

ALMENARA BRYSON

TELLO GILARDI

ESTRELLA CAMA

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

Chmb.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CÓRTE SUPREMA

16 SEP 2014