

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2652-2010
LIMA
DESALOJO POR FALTA DE PAGO

Lima, catorce de septiembre
del año dos mil diez.-

VISTOS; y, **CONSIDERANDO:** **PRIMERO.**- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por EFCO del Perú Limitada Sucursal, para cuyo efecto este Colegiado debe proceder a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo establecido por el Código Procesal Civil en sus artículos trescientos ochenta y siete y trescientos ochenta y ocho modificados por la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro; **SEGUNDO.**- En cuanto se refiere a los requisitos de admisibilidad del recurso, previstos en el artículo trescientos ochenta y siete del Código Procesal Civil, es del caso señalar que el presente medio impugnatorio cumple con ellos, esto es: **i)** Se recurre contra una sentencia de vista expedida por la Sala Superior; **ii)** Se ha interpuesto ante la Sala Civil Descentralizada con sede en Villa María del Triunfo de la Corte Superior de Justicia de Lima, órgano superior que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado con la resolución impugnada; y, **iv)** Presenta tasa judicial por la suma de quinientos setenta y seis nuevos soles (S/.576.00); **TERCERO.**- En cuanto a los requisitos de procedencia del recurso, previstos en el artículo trescientos ochenta y ocho del mencionado Código Procesal, se establecen como requisitos los siguientes: **a)** El recurrente no debe haber consentido la resolución adversa de primera instancia cuando ésta fuere confirmada por la resolución objeto del recurso; **b)** El impugnante debe describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial; **c)** El que interpone el medio impugnatorio debe demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; y **d)** Finalmente, el recurrente debe indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, indicándose en su caso, hasta dónde debe alcanzar la nulidad. Si fuere revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala; **CUARTO.**- La impugnante no ha consentido la resolución de primera instancia obrante a fojas ciento sesenta y dos de fecha quince de octubre del año dos mil nueve que declara fundada la demanda, la que ha sido confirmada por la sentencia de vista objeto del recurso, obrante a fojas doscientos trece, su fecha veintiocho de abril del año dos mil diez; **QUINTO.**- La impugnante denuncia: Infracción Normativa: **I) Interpretación errónea del artículo mil setecientos ocho inciso segundo del Código Civil**, por cuanto los demandantes dieron por concluido el arriendo existente con la demandada al amparo de su derecho, según consta de la carta notarial de

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2652-2010

LIMA

DESALOJO POR FALTA DE PAGO

fecha treinta de septiembre del año dos mil ocho, procediéndose a solicitar la inmediata devolución de los bienes inmuebles materia de *litis*, concretándose este acto jurídico en la solicitud de conciliación extrajudicial cuyas pretensiones se encuentran sustentadas en la conclusión del arriendo y el reclamo de daños y perjuicios seguido ante un centro de conciliación extrajudicial que concluyó con la emisión de un acta de fecha once de noviembre del año dos mil ocho que ostenta el carácter de documento público, documento que no ha sido valorado por las instancias de mérito, por tanto el hecho que con posterioridad al catorce de noviembre del año dos mil ocho hayan revocado unilateralmente su decisión de concluir el arrendamiento no implica la celebración de un nuevo acto jurídico o que el contrato concluido recobre su vigencia de tal modo que obligue a la demandada a pagar la merced conductiva. Señala que mucho menos es cierto que haya existido una negociación y acuerdo de continuar con el arriendo, cuando el pedido de la demandada del veintiséis de septiembre del año dos mil ocho fue desatendido el treinta de septiembre del año dos mil ocho por los actores, siendo que la continuación de la demandada en la posesión del inmueble no debe entenderse como una aceptación de la decisión unilateral de los demandantes para continuar con el arriendo, intención que fue desestimada, habiendo incluso la parte demandante devuelto los pagos hechos por concepto de merced conductiva mediante cartas notariales de fecha diez de junio del año dos mil ocho refiere que la interpretación jurídica de la norma denunciada estriba en que al no estar inscrito el contrato como en este caso, el adquiriente da por concluido el mismo, sin posibilidad de hacer recobrar su vigencia; **II) Aplicación indebida del artículo mil seiscientos noventa y siete del Código Civil**, señala que las instancias de mérito al valorar la condición de accionantes en el proceso no han cumplido con verificar y en su caso aplicar la norma denunciada, toda vez que como ha quedado demostrado los demandantes haciendo uso del derecho que les confiere lo plasmado en el artículo mil setecientos ocho inciso segundo del Código Civil, dieron por concluido los arriendos de fecha quince de febrero suscrito con los anteriores propietarios, reclamando en su caso la desocupación por la causal congruente de conclusión del arriendo, siendo indebida la aplicación de la norma denunciada, ya que ha quedado demostrado indubitadamente que los accionantes en un actuar poco coherente rechazaron los ofrecimientos de pago realizados mediante sendas cartas notariales y consolidados en un proceso de conciliación extrajudicial, por lo que mal puede advertir ahora que haya habido una negativa de su parte de incumplir con algún pago de la renta, sino que por el contrario lo que ocurrió fue la falta de subrogación de la parte contraria frente a la

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2652-2010

LIMA

DESALOJO POR FALTA DE PAGO

recurrente demandada plasmada en la carta de fecha treinta de septiembre del año dos mil ocho y la solicitud de conciliación extrajudicial que fluye de autos;

III) Inaplicación del artículo ciento cuarenta y uno del Código Civil, alega que en materia de acto jurídico existen dos formas de manifestación de voluntad: expresa o tácita; si bien la demandada, continúa en la posesión del inmueble materia de *litis*, ello no quiere decir que exista una manifestación tácita de su parte de entender que ha aceptado la renovación unilateral del arriendo existente con los anteriores propietarios por parte de los actores, que si bien se solicitó ello, después de la comunicación notarial de los accionantes dando a conocer su decisión de poner fin a la relación contractual existente, han sido uniformes y congruentes en su negativa a aceptarlo y por tanto obligarse a una merced conductiva;

IV) Inaplicación del artículo dos mil diez del Código Civil, alega que por el principio de especialidad o sistema de folio real, al inmatricular un inmueble se genera una partida registral con la descripción que sirve para identificarlo en lo sucesivo y con la determinación de los propietarios y demás titulares de otros derechos sobre él; por tanto no soporta mayor análisis el entender que el bien materia de *litis* no se trata de una sola unidad inmobiliaria sino de varias que lo conforman, que incluso cuenta con distinto propietario y por tanto con distinto título que hace imposible acumular lo propuesto por los actores, recayendo en indebida al no presentarse conexidad que prevé el artículo ochenta y cuatro del Código Procesal Civil, alega que no está probada la afirmación que se sostiene en la impugnada de que ha habido reconocimiento de que se trata de una sola unidad inmobiliaria por parte de la demandada;

V) Afectación al debido proceso:

a) Respecto a la excepción de falta de legitimidad para obrar por parte del demandante se ha vulnerado el artículo ciento treinta y nueve inciso quinto de la Constitución Política del Estado - principio de motivación de las resoluciones, alega que la Sala Superior se ha limitado a señalar que los propietarios se encuentran legitimados para accionar el desalojo por haber revocado su decisión de resolver el contrato de arrendamiento, por cuanto justamente por esta alegación ellos perdieron la legitimidad en su derecho para demandar el desalojo por falta de pago, al haber dado por concluida la relación contractual existente entre los anteriores propietarios y la emplazada EFCO del Perú, sin perjuicio de haber querido reiniciar dicho vínculo con posterioridad a través de una comunicación notarial que contiene su decisión unilateral, en todo caso, de conformidad con el artículo mil setecientos ocho inciso segundo del Código Civil queda en los adquirentes demandar el desalojo por conclusión de contrato;

b) Se plasma una indebida acumulación de pretensiones

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2652-2010

LIMA

DESALOJO POR FALTA DE PAGO

contraviniendo lo preceptuado en los artículos doscientos diez del Código Civil, artículos ochenta y cuatro y ochenta y seis del Código Procesal Civil y artículo ciento treinta y nueve de la Constitución Política del Estado; c) La contravención del derecho al debido proceso por parte del órgano Superior Colegiado al no tomar en consideración la transferencia de uno de los inmuebles materia de *litis*, pese a la comunicación expresa de tal hecho, alega que una vez conocida la transferencia de dominio de uno de los bienes materia de arriendo por parte de uno de los adquirentes a favor de un tercero, debe entenderse que aquel ha perdido la titularidad que le permite accionar, a pesar de haber sido puesta a conocimiento con posterioridad a la sentencia emitida por el Juez, lo que debió ser considerada por el Juez Superior como parte de su función revisora de los actuados judiciales, independientemente de las alegaciones expuestas en el recurso impugnatorio de apelación; por lo que al dejarse de pronunciar al respecto se vulnera el principio del derecho al debido proceso; **SEXTO.**- Examinados los argumentos esgrimidos en el considerando anterior, es del caso señalar que si bien la impugnante no describe con claridad y precisión las causales contenidas en el numeral trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil modificado por la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro, pues denuncia las causales de aplicación indebida e interpretación errónea de una norma de derecho material, la inaplicación de normas de derecho material y la contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso, de acuerdo a lo regulado antes de la mencionada modificatoria; sin embargo, también es cierto que aquellas denuncias constituyen supuestos de infracción normativa; por lo que corresponde verificar si la fundamentación de las mismas cumplen con los demás requisitos de procedencia antes mencionados; **SÉPTIMO.**- Es del caso señalar que de acuerdo a los requisitos de procedencia previstos en el numeral trescientos ochenta y ocho, incisos segundo y tercero del Código Procesal Civil, el impugnante debe cumplir en describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial. Si denuncia la infracción normativa, el recurrente tiene el deber procesal de señalar en forma clara y precisa en qué habría consistido el error al aplicar o interpretar la norma de naturaleza material o procesal; más aún, para que se entienda cometida dicha infracción, ésta debe repercutir en la parte dispositiva de la sentencia, es decir, la infracción denunciada debe trascender el fallo. Sin embargo, examinados los argumentos expuestos en el quinto considerando de la presente resolución, no se cumple dicho requisito, ya que se desprende que en cuanto al numeral **I), II), III) y IV)** la empresa

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2652-2010

LIMA

DESALOJO POR FALTA DE PAGO

recurrente si bien denuncia cuál sería la norma infringida por los Juzgadores, sin embargo, no demuestra la incidencia directa de las supuestas infracciones sobre la decisión impugnada en casación, pues no explica cómo dichas infracciones van a repercutir en la parte dispositiva de la recurrida; es más los fundamentos esgrimidos por la recurrente se encuentran orientados al reexamen de los medios probatorios, situación que no puede verificarse en sede casatoria; y finalmente en cuanto a la denuncia **V)**, también se advierte que si bien la empresa recurrente denuncia cuál sería la norma infringida por los juzgadores, sin embargo, no demuestra la incidencia directa de las supuestas infracciones sobre la decisión impugnada en casación, pues no explica cómo dichas infracciones van a repercutir en la parte dispositiva de la recurrida, es más: en cuanto a la denuncia **a)**, se tiene que la sentencia impugnada se encuentra debidamente motivada, al señalar que los fundamentos de la excepción alegada guardan relación con el fondo de la cuestión controvertida; en cuanto a la denuncia **b)**, respecto a la indebida acumulación de pretensiones, debe señalarse que el Juez Superior ha establecido que los inmuebles inscritos en las fichas número dos uno dos uno seis uno y dos uno uno dos seis dos (correspondientes a las partidas número cuatro dos cuatro cinco dos cuatro uno seis y cuatro dos cuatro seis cinco nueve cero nueve) confirman una sola unidad inmobiliaria, por tanto en el presente proceso se ha presentado una acumulación subjetiva de pretensiones, el mismo que guarda relación con el predio materia de desalojo (una sola unidad inmobiliaria) cumpliendo con el requisito de conexidad prescrito por el artículo ochenta y seis del Código Procesal Civil; y finalmente en cuanto a la denuncia **c)**, es del caso señalar que la empresa recurrente no describe con claridad y precisión la alegada infracción normativa, toda vez que se circunscribe a denunciar la existencia de irregularidades procesales, sin describir claramente cuál sería la norma de naturaleza civil o procesal infringida por los Juzgadores. Es más, no demuestra la incidencia directa de las supuestas infracciones sobre la decisión impugnada en casación, pues no explica cómo dichas infracciones van a repercutir en la parte dispositiva de la recurrida;

OCTAVO.- Que, la recurrente sustenta su casación pretendiendo una nueva valoración del documento revocatorio de fojas ciento cuarenta y uno (principal), lo que no es posible efectuarse mediante la casación y en argumentos adicionales que no tienen trascendencia suficiente para ser examinados mediante este recurso. Por tales razones y en aplicación de lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y dos del Código Procesal Civil declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por EFCO del Perú Limitada Sucursal obrante a fojas doscientos veintisiete contra la

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2652-2010

LIMA

DESALOJO POR FALTA DE PAGO

sentencia de vista de fecha veintiocho de abril del año dos mil diez obrante a fojas doscientos trece; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; bajo responsabilidad; en los seguidos por Gloria Marco del Pont Shaw y otros contra EFCO del Perú Limitada Sucursal, sobre Desalojo por Falta de Pago y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

CAROAJULCA BUSTAMANTE

PALOMINO GARCÍA

MIRANDA MOLINA

ARANDA RODRÍGUEZ

Jvc