



Se vulnera el derecho a la motivación, en sus manifestaciones del derecho a probar y de la debida valoración probatoria, cuando los órganos jurisdiccionales, al expedir sentencia omiten efectuar una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios.

Lima, veinte de octubre de dos mil quince.



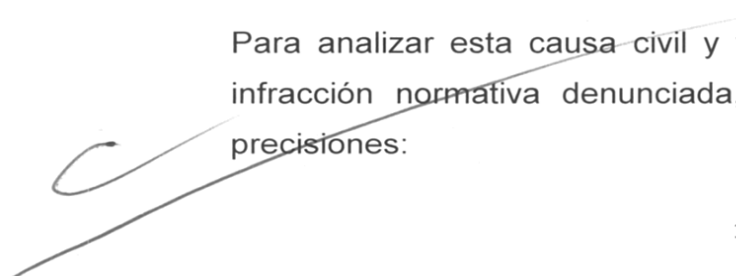
**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número 316 -2015, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**



Que se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **SIGDELO S.A.** a fojas cuatrocientos noventa y seis, contra la sentencia de segunda instancia de fecha veintitrés de setiembre de dos mil catorce, de fojas cuatrocientos setenta y nueve, que **confirma** la sentencia apelada de fecha tres de octubre de dos mil trece, de fojas cuatrocientos veintitrés, que declara **fundada** la demanda; en consecuencia, ordenaron a la parte demandada cumpla con pagar los arrendamientos respecto del inmueble ubicado en la Av. Canadá N°1092-1094-1096-1098, Urbanización Santa Catalina, Distrito de La Victoria, correspondientes a los meses de abril a noviembre del dos mil siete, por la suma de US \$ 32,460 nuevos soles; con lo demás que contiene.

**II. ANTECEDENTES.**



Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

**1. DEMANDA.**

Por escrito de fojas cuarenta y cuatro, **Rosina Liliana Zanabria Zacarías** interpone demanda de desalojo por falta de pago de arriendo, contra SIGDELO S.A. respecto del inmueble ubicado en la Avenida Canadá N° 1092 – 1094 – 1096 – 1098, Urbanización Santa Catalina, Distrito de La Victoria, por haber incurrido los demandantes en la falta de pago de treinta y seis meses de renta desde los meses de abril del dos mil siete hasta junio del dos mil nueve, por la suma de US\$ 114,597.00 dólares americanos. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Que con fecha doce de agosto de mil novecientos noventa y seis DELOSI S.A. y SIGDELO S.A. suscribieron un contrato de arrendamiento del predio *sub litis*, con la entonces propietaria del citado predio, Angélica Fortunata Ayne Vila, el cual fue inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima con fecha veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y seis; **2)** Que mediante escritura pública de compraventa de doce de abril de dos mil siete, la demandante Rosina Liliana Zanabria Zacarías adquiere el inmueble de su anterior propietaria Mónica Susan Torres Ayma, derecho que se inscribe con fecha cuatro de mayo de dos mil siete; **3)** Que mediante carta notarial del trece de agosto de dos mil siete, la demandante comunica a los codemandados su condición de nueva propietaria del predio *sub litis* a efecto que cumplan con sus obligaciones de pago de la renta, al encontrarse el arrendamiento inscrito en Registros en la Partida Electrónica N° 490400054, además de comunicarles que, al no haber pagado la renta de los meses anteriores, el contrato quedaba resuelto de pleno derecho; y, **4)** De acuerdo a las cláusulas cuarta y quinta de la Escritura Pública que contiene el contrato de arrendamiento, el predio *sub litis* se arrienda en un primer período a DELOSI S.A y luego a partir del primero de agosto de dos mil cinco a SIGDELO S.A, que vencería el treinta y uno de julio de dos mil quince, por una merced conductiva de US\$ 3,792 dólares americanos mensuales por los primeros veinticuatro meses, US \$ 4,323 dólares americanos por el período correspondiente de

cuarenta y ocho meses y, por US \$ 4,934 dólares americanos por el período correspondiente a los siguientes cuarenta y ocho meses.

## **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Mediante escrito doscientos treinta y ocho, SIGDELO S.A., contesta la demanda, alegando los siguientes: **1)** Que la demandante suscribió con SIGDELO SA. una transacción extrajudicial con fecha veinticuatro de setiembre de dos mil nueve y una adenda del veintiséis de octubre de dos mil nueve, por la cual se pagó parte de las rentas por el arrendamiento, por los meses desde diciembre del dos mil siete a junio dos mil nueve que reclama en el presente proceso; que como consecuencia de ello, la demandante reconoció y ratificó la vigencia del contrato de arrendamiento del treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y seis; que así consta expresamente del primer párrafo del numeral 5 de la cláusula segunda de la referida transacción extrajudicial, por la demandante se obligó a desistirse de cualquier tipo de reclamo o demanda judicial que hubiera tenido como propósito el cobro de las rentas canceladas; **2)** Que respecto de la pretensión de pago de arriendos por los meses de abril a noviembre de dos mil siete, con fecha veintidós de noviembre de dos mil seis, SIGDELO SA. pagó por adelantado la suma US\$ 40,043.52 dólares americanos a la propietaria primigenia señora Verónica Paulina Marcos Ayre, correspondientes a arrendamiento del inmueble desde el mes de diciembre de dos mil seis hasta el mes de noviembre de dos mil siete, inclusive; precisando por el pago adelantado, la señora Verónica les otorgó un 12% de descuento sobre el monto total de la renta mensual; y, **3)** Que ha recibido una carta notarial de Inversiones KANACA S.A.C. la que se presenta como la nueva propietaria del inmueble materia de *litis*, en la cual reiteran que es a dicha empresa a la que deberán pagar la merced conductiva, a partir del mes de noviembre del dos mil nueve, en adelante.

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.**

Se ha establecido como punto controvertido determinar la obligación del pago de arriendos por parte del demandado SIGDELO S.A. a favor de la demandante, respecto del período comprendido desde abril del dos mil siete a noviembre del dos mil siete, con relación al inmueble ubicado en la Avenida Canadá N° 1092 - 1094 - 1096 -1098, Urbanización Santa Catalina, Distrito de La Victoria.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas cuatrocientos veintitrés, su fecha tres de octubre de dos mil trece, declara **fundada** la demandada; en consecuencia, ordena a la parte demandada cumpla con pagar los arrendamientos respecto del inmueble ubicado en la Avenida Canadá N°1092 - 1094 - 1096 - 1098, Urb. Santa Catalina, Distrito de La Victoria, correspondientes a los meses de abril a noviembre del dos mil siete, por la suma total de US \$ 32,460 nuevos soles, tras considerar que: **1)** Mediante escrito del veintiuno de junio del dos mil doce, la demandante acepta haber firmado el documento de transacción extrajudicial del veinticuatro de setiembre de dos mil nueve, por lo que los diferentes conceptos materia de la demanda han sido satisfechos y pagados por el demandado, por lo cual toda pretensión económica que no seareferida a los arriendos comprendidos de abril a noviembre del dos mil siete han quedado excluidos de toda discusión, así como la pretensión referida al desalojo; **2)** Por su parte el demandado sostiene que con fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis pagó por adelantado a su arrendadora Verónica Paulina Marcos Ayre, las rentas por el arrendamiento desde diciembre del dos mil seis hasta el mes de noviembre del dos mil siete, por la suma total de US \$40,043.52 dólares americanos; sin embargo, no presenta ningún recibo de arrendamiento cancelado, en donde conste que en efecto pagó por los meses de abril a noviembre del dos mil siete; y, **3)** Con relación a la carta que adjunta en

fotocopia, fechada el veintidós de noviembre de dos mil seis, en ésta se declara que la citada arrendadora recibió el pago de los arriendos hasta el mes de noviembre del dos mil siete; sin embargo dicha fotocopia ha sido legalizada el doce de mayo del dos mil diez, por lo cual adquiere fecha cierta el indicado día, mes y año, no antes; por tanto no está acreditado de manera fehaciente, que en verdad se efectuó el pago de los arriendos hasta el citado mes de noviembre.

#### **5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

Mediante escrito de la página cuatrocientos treinta y cuatro, la demandada SIGDELO S.A., interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que: **1)** El *A quo* no ha valorado el documento de fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis que acredita el pago válido de las rentas desde el mes de diciembre de dos mil seis hasta el mes de noviembre de dos mil siete, por la suma de US\$ 40,043.52 dólares americanos, efectuado a doña Verónica Marcos Ayre; que el referido pago resulta válido, por cuanto se efectuó antes de que el derecho de propiedad de la demandante se inscribiera en los Registros Públicos; y, **2)** No se ha tomado en cuenta los recibos emitidos por la SUNAT, correspondientes al periodo que va desde el mes de diciembre del dos mil seis hasta el mes de noviembre de dos mil siete, así como tampoco se ha valorado el formato de guía para arrendamiento de la SUNAT, en el que se establece como monto de alquiler un valor similar que el consignado en el documento del veintidós de noviembre de dos mil seis (US\$ 40,043.52 dólares americanos); de igual modo tampoco se ha valorado la relación de cheques pagados por SCOTIABANK PERÚ S.A.A., en los cuales consta la entrega a doña Verónica Marco Ayre de la suma de \$ 40,043.52 dólares americanos.

#### **6. SENTENCIA DE VISTA.**

Los Jueces Superiores de la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima expiden la sentencia de vista de fecha veintitrés de

setiembre de dos mil catorce, de fojas cuatrocientos setenta y nueve, que confirma la sentencia apelada que declara **fundada** la demandada; en consecuencia, ordenan a la parte demandada cumpla con pagar los arrendamientos respecto del inmueble *sub litis*, correspondientes a los meses de abril a noviembre del dos mil siete, por la suma de US \$ 32,460 nuevos soles, fundamentando la decisión en lo siguiente: **1)** Que atendiendo a los argumentos de la apelación, es de señalar que si bien a fojas doscientos treinta obra la declaración escrita, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis, de Verónica Marcos Ayre, en la cual ésta declara haber recibido de parte de la recurrente SIGDELO S.A la suma de US \$ 40,043.52 dólares americanos, correspondiente al pago de las rentas del mes de diciembre del dos mil seis y de enero hasta noviembre de dos mil siete, por concepto de arrendamiento del inmueble *sub litis*, cabe señalar que, no obstante que la referida documental consigna como fecha de emisión el veintiocho de noviembre de dos mil seis, su fecha cierta data recién del doce de mayo de dos mil diez, (en que es certificada), por lo que no genera convicción en este Colegiado en relación a si el pago allí reconocido se efectuó antes o después de que la actora Rosina Liliana Zanabria Zacarías adquiriera la propiedad del predio sub materia, teniendo en cuenta que la adquisición por parte de esta última se publicitó con fecha veinticinco de abril de dos mil siete, conforme es de verse del asiento D00004 de la copia literal de la Partida Electrónica N° 49040054; y, **2)** Que, de otra parte, la guía para arrendamiento - SUNAT, que corre a fojas doscientos veintisiete, en la que se señala como monto de alquiler la suma de S/ 129,140.35 nuevos soles, tampoco genera convicción en este colegiado como medio probatorio que acredite el pago de arrendamiento, por los meses de abril a noviembre de dos mil siete, pues de éste no se desprende que se trate de un pago por los meses antes referidos; que de igual forma los vouchers de pago que corren a fojas doscientos veintiocho, que solo obran en copia simple, tampoco generan convicción respecto a que dicho pago se hubiere efectuado por concepto de arrendamiento por los meses anteriormente

referidos; que, por esa misma razón, la relación de cheques pagados que corre a fojas doscientos treinta y dos, tampoco generan convicción de que el monto que allí se indica, realmente corresponda al pago de los meses de arriendo que son materia de controversia, por lo que de un análisis probatorio en conjunto de las documentales antes referidas, y al no haber en autos medio probatorio que de manera contundente, ya sea recibos de pago, o, declaración con fecha cierta, durante la vigencia de la propiedad de Verónica Marcos Ayre, acredite el pago de la merced conductiva por los meses materia de controversia; no se puede llegar a concluir que la demandada haya efectuado un pago anticipado respecto de estos a la nombrada ex propietaria.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN.**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha treinta de julio de dos mil quince, de folios cuarenta y uno del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada SIGDELO S.A, por las siguientes causales:

**Infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**, alega que la sentencia recurrida adolece de una motivación aparente y arbitraria e insuficiente evaluación de la prueba del documento de fecha cierta del veintiocho de noviembre de dos mil seis y de la relación de cheques pagados; que la demandante reclama el pago de unas rentas derivadas de un alquiler sobre el predio sub materia, sin embargo, esas rentas fueron pagadas a la anterior propietaria, cuando aún no se tenía conocimiento de la adquisición del referido predio por parte de la demandante; que para acreditar el pago de las rentas a Verónica Marcos Ayre, derivadas del alquiler del predio sub materia, ha presentado una declaración escrita de dicha persona de fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis, en la que aquélla precisa que ha recibido la suma de US\$ 40,043.52, por las rentas del mes de diciembre de dos mil seis y de enero hasta noviembre de dos mil siete, documento de fecha cierta del veinticuatro de abril de dos mil siete la cual no ha sido

evaluada por la Sala; finalmente con fecha veinticuatro de abril de dos mil siete, SCOTIABANK emite el reporte de la relación de los cheques cobrados durante el mes de diciembre de dos mil seis en donde figura que ese mes y año, se cobró el cheque por la suma de US\$ 40,043.52, el cual corresponde a las rentas pagadas a Verónica Ayre Marcos por el mes de diciembre del dos mil seis y de enero hasta noviembre de dos mil siete sobre el predio *sub litis*; que debe advertirse que ese reporte es de un día anterior al que se publicita la adquisición del predio *sub litis* por parte de la demandante; además que, el monto del cheque que se indica, es coincidente con el que se señala en la Carta de fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis emitida por Verónica Ayre Marcos.

#### **IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.**

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si la sentencia de segunda instancia incurre en infracción normativa de las normas denunciadas, esto es, si se ha vulnerado el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva al incurrir de una indebida motivación, al no haber efectuado una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios.

#### **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.**


**PRIMERO.-** Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

**SEGUNDO.-** Procediendo al análisis de la infracción contenida en el numeral III de la presente resolución, es menester indicar que el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la


Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

**TERCERO.-** Que, el artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*, Michele Taruffo al respecto señala: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir*

de de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”<sup>1</sup>.



**CUARTO.-** Asimismo, si bien no está dentro de la esfera de las facultades de la Corte de Casación efectuar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han servido de base a la sentencia recurrida, los que formaran convicción para el respectivo pronunciamiento; no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior, origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o, en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez, que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba –incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado debidamente




**QUINTO.-** Que, la Sala de mérito arriba a la conclusión que no se ha acreditado el pago por concepto de arriendos desde del mes de abril a noviembre del año dos mil siete, pues las pruebas no le han causado convicción, entre ellas, señala que la declaración escrita de fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis de Verónica Marcos Ayre, en la cual ésta declara haber recibido de parte de la recurrente SIGDELO S.A la suma de US \$ 40,043.52 dólares americanos correspondiente al pago de las rentas de los referidos meses, recién adquiere fecha cierta el doce de mayo de dos mil diez, fecha muy posterior a la adquisición del predio por parte de la actora Rosina Liliana Sanabria Zacarías; sin embargo, no




<sup>1</sup> TARUFFEO, Michele *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A., Madrid 2008, p. 131.

se ha tomado en cuenta que la certificación no corresponde a una copia simple, sino más bien a una copia legalizada, cuya fecha data del veinticuatro de abril del dos mil siete; asimismo se advierte que no se ha tomado en cuenta que la suma de renta reconocida por Verónica Marcos Ayre, es coincidente con el registro emitido por SCOTIABANK referente a la relación de cheques pagados en dólares americanos.



**SEXTO.-** De lo analizado se colige que la sentencia recurrida, solo se limita a realizar un descripción incompleta de los referidos medios probatorios sin realizar un análisis del contenido de los mismos, de manera tal que mantenga una conexión lógica con los hechos materia del conflicto, y pueda sustentarse en ellos una conclusión acerca de la verdad de tales hechos; también se advierte que no se ha compulsado los medios probatorios de manera conjunta y razonada para dilucidar si se ha efectuado el pago de arrendamiento respectivo; por lo que siendo ello así, se concluye que la Sala Superior ha emitido una resolución con infracción del derecho a una debida motivación, contenida en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, en sus manifestaciones del derecho a probar y de la debida valoración probatoria, observando los criterios o principios lógicos del razonamiento, lo que determina la nulidad insubsanable de la recurrida a tenor de lo dispuesto en el artículo 171 del Código Procesal Civil.



#### **VI. DECISIÓN.**

**A)** Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 396 numeral 1° del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada SIGDELO S.A obrante a fojas cuatrocientos noventa y seis; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha veintitrés de setiembre de dos mil catorce, de fojas cuatrocientos setenta y nueve.

**B) ORDENARON** que la Quinta Sala especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emita nueva resolución con arreglo a

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN NRO. 316 – 2015  
LIMA  
PAGO DE ARRENDAMIENTO

derecho teniendo en cuenta las consideraciones de este Supremo Tribunal, contenidas en la presente resolución.

C) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Rosina Liliana Sanabria Zacarías con SIGDELO S.A y otra, sobre pago de arrendamiento; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **del Carpio Rodríguez**.

SS.

ALMENARA BRYSON

WALDE JÁUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

12 5 ENE 2016

Ec/Sg

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almendra Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción

SAVIN CAMPAÑA CORDOVA  
Relator  
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema