

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2720-2012

HUÁNUCO

Lima, seis de agosto de dos mil doce.-

VISTOS; con su acompañado; y **CONSIDERANDO:** -----

PRIMERO.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fojas ciento ochenta y cuatro, interpuesto por el demandado Alejandro Siu Sánchez contra la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y dos, del quince de junio de dos mil doce, que confirmando la de primera instancia de fojas ciento trece, del catorce de marzo de dos mil once, declaró fundada la demanda; en consecuencia se ordena que se restituya al demandante la posesión del bien inmueble dentro del plazo de seis días; correspondiendo calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio establecidos por los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, conforme a la modificación establecida por la Ley número 29364. -----


SEGUNDO.- Que, en cuanto a los requisitos de admisibilidad, el presente recurso, se ha interpuesto: **i)** Contra la sentencia de vista expedida por la Sala Superior respectiva que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada; **iii)** Dentro del plazo previsto, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, conforme se corrobora con el cargo de notificación de fojas ciento sesenta y cuatro; y **iv)** adjunta el recibo de pago de la tasa judicial por el monto de quinientos ochenta y cuatro nuevos soles como se verifica a fojas ciento sesenta y cinco.-----




TERCERO.- Respecto a los requisitos de procedencia contemplados en el artículo 388° del precitado cuerpo normativo, es de verse que el recurrente cumple con lo exigido en el inciso 1° del antes citado artículo, porque no ha consentido la sentencia de primera instancia de fojas ciento trece, del catorce de marzo de dos mil once.-----


CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2720-2012

HUÁNUCO

 **CUARTO.-** Que, asimismo, los numerales 2° y 3° del artículo 388° del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, establecen que constituyen requisitos de procedencia del recurso, la descripción clara y precisa de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como el demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. -----



 **QUINTO.-** Que, el recurrente denuncia la infracción de los **artículos 1426°, 1428° y 1429° del Código Civil**, porque en su opinión el Colegiado Superior no consideró estos dispositivos legales pese a que lo invocó en su escrito de recurso de apelación, agrega, el recurrente que los contratos privados de locación y conducción mutua, si bien es cierto tienen fecha de vencimiento, también es cierto que estos contratos no tienen la calidad de contrato de arrendamiento, porque para que sea como tal se debe ceñir a lo que prescribe el artículo 1666 del Código Civil; precisa el impugnante que los contratos que firmaron con el demandante son contratos de prestaciones recíprocas por el cual deben regirse por el artículo 1426° y siguientes del Código Sustantivo, pese a ello le cursaron carta notarial donde le concedían setenta y dos horas para que desocupe en inmueble, situación que transgrede el artículo 1429 del Código Acotado que establece el plazo de quince días; y, por último señala que el demandante ya no es propietario del inmueble materia de litis, sino es Danitza Enriqueta Lula Luciano.-----

 **SEXTO.-** Que, las alegaciones precedentes no pueden ser atendibles por cuanto la causal de la infracción normativa sustentada en la contravención de la norma de derecho material no se ajusta al mérito de lo actuado, conforme se desprende de lo discernido por la Sala Civil en la sentencia de vista recurrida que estableció *"lo que está en discusión es si efectivamente se encuentra vigente o no el plazo del contrato de arrendamiento y si el que está demandando es la misma persona que dio*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2720-2012

HUÁNUCO

en uso el inmueble objeto de la prestación del contrato de arrendamiento; siendo menester precisar que no está en discusión dilucidar la titularidad del bien materia de litis, si se tiene en cuenta que en la acción de desalojo los sujetos activos pueden ser tanto el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que tenga derecho a la restitución de un predio como lo tiene establecido el artículo 586 del Código Procesal Civil. De ahí que los argumentos que esgrime el apelante respecto a que el demandante no es propietario carece de sustento legal por no ser motivo de discusión en el presente proceso, sino de la vigencia o no del contrato (...). Interpretados los contratos de locación y conducción mutua, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 168 del Código Civil, se tiene que se trata de un contrato de arrendamiento y es inexacto lo que afirma el apelante que no cumple con lo prescrito por el artículo 1666 del Código Civil, por lo mismo que ambas partes han dado en uso un bien inmueble y las partes en el uso de la autonomía de la voluntad prevista en el artículo 1354° y 1356° del Código Sustantivo, convinieron en compensar la renta con el uso que ambas partes estaban dando a los bienes inmuebles (...). A la fecha de interposición de la demanda, esto es, el cinco de octubre de dos mil once, se ha vencido el contrato de arriendo y por consiguiente al haber sido requerido el demandado mediante carta notarial entregada el veinte de agosto de dos mil once para que devuelva el inmueble dado en arriendo, se tiene que se ha cumplido con poner término al contrato indeterminado, de allí que el demandante arrendador tiene el derecho de exigir la devolución del bien dado en arriendo. Siendo de precisar que no es de aplicación los artículos 1426° y 1428° del Código Civil, que alega el demandado en su escrito de impugnación, si se tiene en cuenta como lo ha reconocido el propio demandado al contestar la demanda que el ahora demandante le "hizo entrega de mi inmueble ubicado en el jirón Manuel Lara número 152, Urbanización Villa Sol, distrito de Los Olivos, entrega

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2720-2012

HUÁNUCO

que me hizo recién el ocho de abril de dos mil once”, afirmación que constituye declaración asimilada, por lo que siendo así no existe una obligación recíproca de las partes de entregar los inmuebles, sino únicamente del ahora demandado” –véase décimo, décimo primero, décimo segundo y décimo tercero fundamentos jurídicos de la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y dos, del quince de junio de dos mil doce-.-----

SÉTIMO.- Que, por tanto, en el caso materia de autos, no se aprecia la vulneración de derecho o garantía alguna o que se hayan aplicado incorrectamente normas de derecho material –se verifica que la sentencia de vista se encuentra debidamente motivada y el Colegiado Superior valoró adecuadamente las pruebas actuadas y respondió todos los agravios planteados en el recurso de apelación de fojas ciento veintiocho-, además, en puridad las alegaciones del recurrente están dirigidas a cuestionar la valoración de lo actuado por la instancia de mérito lo que implica que se estaría utilizando la casación como una vía para reexaminar lo decidido lo que desnaturaliza los fines del presente recurso extraordinario; más aún cuando, la Corte Suprema no constituye una instancia más; pues queda excluida de su labor todo lo referente a la valoración del caudal probatorio, el aspecto fáctico del proceso y cuestionar los motivos que formaron la convicción de la respectiva instancia de mérito; de ahí que también son excluidos aquellos hechos que el impugnante estima probados.-----

OCTAVO.- Que, en conclusión se debe señalar que el impugnante no ha cumplido con los requisitos de procedencia establecidos en los incisos 2° y 3° del artículo 388 del Código Procesal Civil, porque del estudio de la resolución de vista recurrida, se puede ver, que la Sala de mérito, en el presente caso sometido a su competencia, ha motivado e invocado adecuadamente los fundamentos fácticos y jurídicos correspondientes, garantizando la observancia del debido proceso, la motivación y congruencia de las resoluciones judiciales.-----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2720-2012

HUÁNUCO

Por estas consideraciones al no haberse cumplido con las exigencias de fondo antes citadas; en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 392 del Código acotado: declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Alejandro Siu Sánchez mediante escrito de fojas ciento ochenta y cuatro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad, y los devolvieron; en los seguidos por César Oswaldo Bermejo Alarcón con Alejandro Siu Sánchez, sobre desalojo por vencimiento del contrato. Interviene como Juez ponente el señor Calderón Castillo.-

SS.

TAVARA CÓRDOVA

RODRIGUEZ MENDOZA

HUAMANÍ LLAMAS

CASTAÑEDA SERRANO

CALDERÓN CASTILLO

WLV/khm

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DRA. LESLIE SOTELO ZEGARRA
SECRETARIA
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

19 NOV. 2012