

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4310-2009
LIMA - NORTE
DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO**

*Lima, nueve de marzo
del año dos mil diez.-*

VISTOS; y CONSIDERANDO: PRIMERO.- Que, viene a conocimiento de este Colegiado Supremo el recurso de casación interpuesto por Rocio Jara Huancas contra la sentencia de vista número trescientos veintinueve, su fecha treinta de julio del año dos mil nueve, para cuyo efecto se debe proceder a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a la modificación establecida por la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro “Ley que modifica diversos artículos del Código Procesal Civil”; **SEGUNDO.-** Que, en tal sentido, verificado los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo trescientos ochenta y siete del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro, el referido medio impugnatorio cumple con ello, a saber: **i)** Se recurre contra una sentencia expedida por la Sala Superior que pone fin al proceso, **ii)** Se ha interpuesto ante la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima - Norte (órgano que emitió la resolución impugnada), **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado con la resolución impugnada; y, **iv)** Además ha adjuntado arancel judicial por concepto de recurso de casación; **TERCERO.-** Que, antes del análisis de los requisitos de fondo, es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este medio impugnatorio tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser *clara, precisa y concreta*, indicando ordenadamente cuales son las denuncias que configuran la infracción normativa; **CUARTO.-** Que, en el caso de autos, si bien la recurrente invoca las causales previstas en los incisos primero y tercero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, relativa a la aplicación indebida de una norma de derecho material y contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4310-2009

LIMA - NORTE

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO

también lo es, que aquellas constituyen supuestos de infracción normativa a que se contrae la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro, por lo que corresponde verificar si la fundamentación de la misma cumple con los requisitos de procedencia previstos en el artículo trescientos ochenta y ocho del Código Procesal Civil, modificado por la Ley antes mencionada; **QUINTO**.- Que, como fundamento de su denuncia, la recurrente alega principalmente lo siguiente: **a) Aplicación indebida del inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del Código Civil** pues la aplicación del citado numeral resulta impertinente para resolver la controversia porque de acuerdo a la estructura de la norma se requiere la existencia de los supuestos de manera copulativa y si bien en el presente caso existe un contrato de compraventa y también un contrato de arrendamiento, este último no ha sido celebrado entre el propietario vendedor con la recurrente, sino que el arrendamiento lo hizo Angela Pilares Obregón, que no era propietaria sino poseedora del bien, quien suscribió el contrato por derecho propio; **b) Contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso, (i)** pues los Jueces de instancia han amparado la demanda propuesta por el demandante sustentados en el supuesto poder otorgado por los progenitores de la arrendadora de fecha de certificación de firmas, diez de agosto del año dos mil tres; sin embargo, este medio probatorio no ha sido ofrecido en la etapa postulatoria de la demanda ni como hecho nuevo, menos aún ha sido admitido ni actuado en la audiencia única ni en Sede Superior; **(ii)** que de la pretensión invocada en la demanda y los puntos controvertidos fijados, se advierte que la pretensión invocada es la de desalojo por la causal de conclusión del contrato, sin embargo la sentencia de primera instancia había resuelto declarar fundada la demanda de desalojo por la causal de vencimiento de contrato, dicha irregularidad fue materia de apelación, sin embargo la sala ha incumplido con su deber de pronunciarse sobre dicho extremo apelado; **SEXTO**.- Que, en principio, el recurso de casación satisface el primer requisito de fondo previsto en el inciso primero del artículo trescientos ochenta y ocho del Código citado; no obstante ello incumple con los demás requisitos, por cuanto, así fundamentado el recurso no satisface

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CASACIÓN 4310-2009

LIMA - NORTE

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO

los requisitos previstos en los incisos segundo y tercero del mencionado numeral por cuanto si bien –de acuerdo a la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro - la denuncia que invoca se encuentra dentro de la causal de infracción normativa prevista en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, modificado por Ley antes mencionada; no obstante, no sustenta ni describe con claridad y precisión la infracción normativa respecto del caso en concreto, ni fundamenta la pertinencia de las mismas a los hechos determinados por las instancias de mérito y de qué manera ello haría variar el sentido de lo decidido o cuál es la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; **SÉTIMO.-** Que, en efecto, respecto a la aplicación indebida de una norma de derecho material, esta causal se presenta cuando el Juez, dentro del amplio margen que le concede el sistema jurídico para aplicar la norma que corresponde al caso concreto, escoge la que no es adecuada para resolverlo; situación que no se advierte en el presente caso pues las instancias de mérito han establecido debidamente que el demandante es el propietario del predio *sub litis*, por tanto al no haber sido inscrito el contrato de arrendamiento, ha sido el propio accionante quien ha dado por concluido el referido contrato suscrito con los anteriores propietarios via carta notarial, de lo que se desprende la aplicación pertinente del numeral denunciado. Asimismo, en cuanto a la causal procesal, es menester precisar que en el presente caso no es materia de discusión la facultad de arrendar de doña Angela Pilares Obregón pues el demandante ha reconocido la calidad de arrendataria de la demandada, por tanto la causal denunciada en este extremo tampoco debe ser estimada al no referirse a un hecho principal sino intrascendente para la dilucidación de la presente causa. Por las razones anotadas y en aplicación del artículo trescientos noventa y dos del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Rocio Jara Huancas mediante escrito obrante a fojas ciento noventa y uno contra la sentencia de vista, su fecha treinta de julio del año dos mil tres; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Celestino Alcantara Torres con Rocio del

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CASACIÓN 4310-2009

LIMA - NORTE

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO

Pilar Jara Huancas, sobre Desalojo por Conclusión de Contrato; y los devolvieron; interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Salas Villalobos.-

S.S.

TICONA POSTIGO

PALOMINO GARCÍA

MIRANDA MOLINA

SALAS VILLALOBOS

ARANDA RODRÍGUEZ

LQF