

*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria*

*CASACIÓN 800-2011  
LAMBAYEQUE*

*DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO*

Lima, diecisiete de mayo  
del año dos mil once.-

**VISTOS; y, CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Viene a conocimiento de este Supremo Colegiado el recurso de casación interpuesto por Soledad Agustina Salazar Pariamanco, 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 29364 "Ley que modifica diversos artículos del Código Procesal Civil". **SEGUNDO.-** En tal sentido, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, el referido medio impugnatorio cumple con ellos, a saber: **i)** Se recurre contra una sentencia expedida por la Sala Superior, la misma que pone fin al proceso; **ii)** Se ha interpuesto ante la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque (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.-** En el caso de autos, si bien es cierto, la recurrente invoca la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil por infracción normativa por inaplicación de normas de derecho material e infracción normativa por afectación al debido proceso, también lo es, que corresponde verificar si la fundamentación de la misma cumple con los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. **CUARTO.-** Que, como fundamento de su recurso, la recurrente denuncia: **a) la Infracción Normativa por inaplicación del artículo 1426 del Código Civil**, pues en el presente caso el incumplimiento por parte de la demandante es la negación a la devolución de la garantía otorgada y la devolución de las mejoras necesarias realizadas en el inmueble a pesar que se encuentran al día en el pago de la renta, pretendiéndose un desalojo prematuro sin que previamente se cumpla con garantizar el derecho de pago; **b) la inaplicación de los artículos 1700 y 1703 del Código Civil**, toda vez que la Sala Superior ha inaplicado el artículo 1700 del Código Civil por el solo hecho de que la renovación esta pactada en la cláusula tercera, no habiendo tomado en cuenta que el mismo artículo manifiesta que al momento de permanecer la recurrente en el uso del bien y de la otra parte seguir recibiendo la renta mensual y no encontrarse atrasada a la

*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

*CASACIÓN 800-2011*  
*LAMBAYEQUE*

*DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO*

fecha en el pago, este contrato se transformó de un contrato de plazo determinado a uno de plazo indeterminado, por lo que la demandante debió hacer uso de los mecanismos que establece el artículo 1703 del Código Civil, esto es, dar aviso a la recurrente mediante los conductos judiciales y extrajudiciales, hecho que no ha realizado en el presente proceso; y, **c) la contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso**, por cuanto la Sala se limita a transcribir la doctrina del arrendamiento y una interpretación literal del contrato de arrendamiento, mas no una interpretación sistemática del contrato y las normas del Código Civil, atentando contra el principio de razonabilidad que exige el artículo 197 del Código Procesal Civil sobre la valoración conjunta de las pruebas que conlleva a una sentencia con motivación aparente pues no se ha dado cumplimiento a las obligaciones formales respecto al contrato de duración indeterminada, estando además pendiente la devolución de la garantía contractual y la devolución de las mejoras efectuadas. **QUINTO.**- Que, es de advertirse que los cargos aludidos no pueden prosperar, toda vez que la recurrente lo que pretende es que se arribe a una conclusión distinta a la verificada por las instancias de mérito, en base a un nuevo reexamen de los medios probatorios actuados en autos, lo que resulta impropio a la función casatoria, pues resulta evidente que la recurrente sustenta su denuncia en hechos que han sido analizados y debatidos en su oportunidad por el Órgano Jurisdiccional. En efecto, respecto a la causal denunciada en el apartado a), la devolución del pago de mejoras y de la garantía son temas que han quedado debidamente zanjados en sede de instancia, al determinarse que el contrato prohibía expresamente que la arrendataria pudiera introducir alguna clase de mejoras en el predio sin el consentimiento de la arrendadora y que de existir, no obstante, éstos serian en beneficio exclusivo de esta última; además, respecto a la devolución de la garantía, no se ha establecido en autos el convenio para su devolución, por lo que la causal en este extremo debe ser desestimado; en relación a la causal denunciada en el apartado b), conforme fluye de los presentes actuados, el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes era de duración determinada y si bien existía la posibilidad de una renovación en los plazos, ello se encontraba supeditado al acuerdo que pudiera surgir entre las partes, lo que no se acredita que dicho acuerdo hubiese acontecido en el presente caso, mas aun cuando la demandante por voluntad propia decidió

*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN 800-2011**  
**LAMBAYEQUE**

**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

no renovar el contrato de arrendamiento vía carta notarial. Por último, en relación a la causal denunciada en el apartado c), este igualmente debe desestimarse, pues se advierte que la recurrente sólo narra hechos que considera probados, mas no realiza un sustento fáctico respecto a la denuncia formulada ni indica o 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; tanto mas, si de las sentencias expedidas, se advierte que las instancias de mérito han emitido un pronunciamiento adecuado, siendo motivados los argumentos de hecho y derecho que sustentan su decisión, resolviendo la presente controversia jurídica a mérito de lo actuado, así como expresando las valoraciones esenciales que sustentan su decisión a tenor del artículo 197 del Código Procesal Civil, no advirtiéndose por lo demás, la existencia de una motivación aparente en la sentencia de vista. **SEXTO.-** Que, en consecuencia el recurso de casación, no reúne los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley anteriormente mencionada, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 392 del citado cuerpo legal, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Soledad Agustina Salazar Pariamanco contra la sentencia de vista de fojas ciento treinta y dos, su fecha veintinueve de octubre del año dos mil diez; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Celinda Lucía Lara Nestares contra Soledad Agustina Salazar Pariamanco, sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato; y los devolvieron. Ponente Señor Palomino García, Juez Supremo.-

**S.S**

**TICONA POSTIGO**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

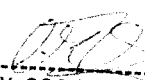
**PALOMINO GARCÍA**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**MIRANDA MOLINA**

jgi

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

  
Dra. MERY OSORIO VALLADARES  
Secretaría de la Sala Civil Transitoria  
de la Corte Suprema