

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

**CASACIÓN N° 859 - 2014**  
**LIMA NORTE**  
**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

Lima, veintitrés de mayo de dos mil catorce.-

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que, se procede a calificar el recurso de casación interpuesto por el demandado **Joselino Mendoza Huamán** (fojas doscientos setenta y cinco), contra la sentencia de segunda instancia, (fojas doscientos sesenta y siete), del diecinueve de setiembre de dos mil trece, que revocó la sentencia apelada, (fojas doscientos veintiséis), del veintidós de abril de dos mil trece, que declaró infundada la demanda interpuesta por Ricardina Montellanos Sir, sobre desalojo. reformándola la declaró fundada en consecuencia dispuso, que Joselino Mendoza Huamán desaloje en un plazo de seis días el inmueble ubicado en la avenida San Juan manzana A lote 2 Asociación de Propietarios El Porvenir distrito de Puente Piedra, y lo entregue a Ricardina Montellanos Sir, bajo apercibimiento de ejecución forzada. Por lo que corresponde examinar si el recurso extraordinario cumple con los requisitos que exigen los artículos 386, 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364.

**SEGUNDO.-** Que, antes de revisar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el recurso de casación se debe tener presente que éste es extraordinario, eminentemente formal, técnico y excepcional, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, es decir, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es en la **i) infracción normativa** o en el **ii) apartamiento inmotivado del precedente judicial**. Presentar una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Y esta exigencia es

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

**CASACIÓN N° 859 - 2014**

**LIMA NORTE**

**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

para lograr sus fines principales del recurso extraordinario: nomofiláctica, uniformizadora y dilogógica. Siendo así, es obligación procesal, del justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso de casación, ni de integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco subsanar de oficio los defectos incurridos por el casacionista en la formulación del referido recurso. Cabe precisar que esto último es diferente de la norma que dispone la procedencia excepcional<sup>1</sup> del recurso de casación, ya que esta es una facultad de la Sala Civil de la Corte Suprema que aplica cuando considera que al resolver el recurso éste cumplirá con los fines de la casación, para cuyo efecto debe motivar las razones de la procedencia excepcional. Pero el presente caso no amerita ello.

**TERCERO.**- Que, en ese sentido, se verifica que el recurso de casación cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme exige el artículo 387 del Código Procesal Civil -modificado por la Ley número 29364-, toda vez que se ha interpuesto: **i)** contra la sentencia de vista expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas doscientos sesenta y siete) que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; **ii)** ante el referido órgano jurisdiccional que

---

<sup>1</sup> Artículo 392-A.- *Procedencia excepcional (Código Procesal Civil).*-

*Aun si la resolución impugnada (entiéndase el recurso) no cumpliera con algún requisito previsto en el artículo 388, la Corte puede concederlo excepcionalmente si considera que al resolverlo cumplirá con alguno de los fines previstos en el artículo 384.*

*Atendiendo al carácter extraordinario de la concesión del recurso, la Corte motivará las razones de la procedencia. Artículo incorporado por el artículo 2 de la Ley N° 29364, publicada el 28 de mayo de 2009.*

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

**CASACIÓN N° 859 - 2014**

**LIMA NORTE**

**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

emitió la resolución impugnada; **iii)** dentro del plazo de diez días contados desde el día siguiente de notificada la sentencia de revisión que se impugna, pues ésta fue notificada al recurrente el veintiuno de noviembre de dos mil trece, conforme a la constancia del cargo de notificación (fojas doscientos sesenta y nueve), y el referido recurso de casación lo interpuso el dos de diciembre de dos mil trece, como se verifica del Cargo de Ingreso de Escrito –computarizado- del Centro de Distribución General – CDG y sello inserto en la parte superior del escrito aludido (fojas doscientos setenta y dos y doscientos setenta y cinco); es decir, al sétimo día de notificada; y, **iv)** adjunta el recibo del arancel judicial por el presente recurso (fojas doscientos setenta y cuatro).

**CUARTO.-** Que, al evaluar los requisitos de procedencia dispuestos en los cuatro incisos del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, se verifica que al presente recurso de casación no le es exigible el primer requisito previsto en el inciso 1 del artículo mencionado, que dispone: -que el recurrente no consienta previamente la resolución adversa de primera instancia, cuando esta fuere confirmada por la resolución objeto del presente recurso-, pues al recurrente la sentencia de primera instancia (fojas doscientos veintiséis) le fue favorable, por eso no la impugnó, sino que la consintió.

**QUINTO.-** Que, el recurrente sustenta su recurso de casación, en la primera causal, previstas por el artículo 386 del Código Procesal Civil, a cuyo efecto denuncia:

- a) **Infracción normativa de los artículos 139 incisos 6 y 20 de la Constitución Política del Perú, I, IX del Título Preliminar y 50 inciso 4 del Código Procesal Civil;** alega que se ha aplicado indebidamente una norma distinta frente al proceso de desalojo, se

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

**CASACIÓN N° 859 - 2014**

**LIMA NORTE**

**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

ha vulnerado la garantía del proceso atentando contra el principio de seguridad.

- b) **Infracción normativa del artículo 1361 del Código Civil;** señala que la Sala Superior ha cometido infracción al haber formulado una apreciación completamente ajena a la ley y al derecho, atropella normas de carácter sustantivo referido a la obligatoriedad del contrato; agrega, que la prueba de carácter instrumental con el que se sustenta la demanda lo constituye el contrato de arrendamiento del once de noviembre de dos mil ocho, con periodos renovables, siendo el último contrato el suscrito el quince de noviembre de dos mil diez, apreciándose en su cláusula octava que establece prestaciones recíprocas que deben cumplirse inexorablemente. En ese orden de ideas la Sala revisora no ha considerado el acuerdo de voluntad y priva al recurrente de poder recuperar la inversión del valor de cuatro tiendas construidas.

Finalmente indica que su pedido casatorio es revocatorio.

**SEXTO.-** Que, el casacionista para sustentar su recurso se acoge a la causal de infracción normativa. Sin embargo, primero, no cumple la condición establecida en el numeral 2 del artículo 388 del Código Procesal Civil, esto es, no describe con claridad y precisión en qué consistiría la referida infracción normativa, ya que del análisis de su escrito, se tiene, que la invocación de la causal de infracción normativa que hace es imprecisa, es decir, no alega de forma comprensible y explícita en qué radicaría el error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, en el que habrían incurrido los juzgadores; segundo, esta causal exige, que tal infracción normativa (anomalía, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, lógica – jurídica [ratio decidendi], en el que incurrió el juzgador) incida directamente sobre la

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

**CASACIÓN N° 859 - 2014**

**LIMA NORTE**

**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

decisión contenida en la resolución impugnada, conforme lo requiere de forma patente el inciso 3 del mencionado artículo 388, lo que, en consecuencia, tampoco cumple el casacionista, pues prácticamente solo se tiene una mera mención de artículos del ordenamiento jurídico sin demostrar, ni sustentar de forma puntual, precisa, concreta y sin vaguedad, en qué consistiría la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, debido a que sus argumentos son difusos.

**SÉTIMO.-** Que, a pesar de las deficiencias del recurso de casación, por el principio de motivación de las resoluciones judiciales, debemos precisar, respecto a la denuncia del acápite **a)**, se verifica y controla que la decisión –resolutiva- contenida en la sentencia de segunda instancia, si cumple con garantizar la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho al debido proceso en su manifestación de, pluralidad de instancia, la debida motivación de las resoluciones y el derecho de defensa, ya que –la sentencia de segunda instancia- contiene una motivación adecuada, coherente, precisa y suficiente, toda vez que los Jueces para resolver el recurso de apelación (se cumple con el análisis de la sentencia de primera instancia y pluralidad de instancia) utilizaron su apreciación y juicio para expedir una decisión que se sustenta en la evaluación, valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados por las partes al proceso; señala de forma precisa las normas aplicables, para determinar la decisión recaída sobre el petitorio, es decir, ofrece una justificación fáctica y jurídica de la decisión, que ha resuelto la controversia, y permitió que el derecho actúe en defensa de la justicia; por ello en la sentencia de revisión no se verifica la concurrencia de vicios insubsanables que afecten el debido proceso.

**OCTAVO.-** Que, en cuanto a la denuncia del epígrafe **b)**, se tiene que la denuncia del recurrente tampoco puede ser atendible por cuanto los

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

**CASACIÓN N° 859 - 2014**

**LIMA NORTE**

**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

fundamentos del recurso de casación se dirigen a cuestionar las conclusiones fácticas de las instancias de mérito, al pretender que en sede casatoria se vuelvan a valorar las pruebas (el contrato de arrendamiento del once de noviembre de dos mil ocho, con los periodos renovables, el último contrato suscrito el quince de noviembre de dos mil diez y su cláusula octava, entre otros), que considera, el impugnante, acreditarían que las prestaciones reciprocas deben cumplirse y así poder recuperar la inversión del valor de cuatro tiendas construidas; no obstante que las referidas pruebas ya han sido objeto y materia de evaluación, valoración conjunta y de pronunciamiento por parte de la instancia de mérito, que ha resuelto la controversia planteada ante el órgano jurisdiccional, al determinar con claridad y precisión que: el recurrente alega que no puede ser desalojado porque ha efectuado construcciones. Sin embargo, ya se estableció, con relación a las posibles construcciones, que tiene expedito su derecho para hacerlo valer con arreglo a ley.

**NOVENO.-** Que, se debe precisar que la demandante solicitó al recurrente la devolución del inmueble sub litis, vía notarial (artículo 1700 del Código Civil), mediante la carta del dieciséis mayo de dos mil once (fojas cincuenta y dos), en la que también le informó que el contrato de arrendamiento no sería renovado ni prorrogado y debería desalojar el inmueble sub litis. La referida carta notarial fue contestada por el recurrente a través de la carta notarial del veintiocho mayo dos mil once (fojas ochenta y tres a ochenta y cuatro), en el sentido que no se le puede desalojar porque existió un acuerdo de caballeros sobre la posible venta del inmueble sub litis cuando culmine la titulación respectiva. Lo cual no fue ni es atendible, porque conforme a lo dispuesto en el artículo 1361 del Código Civil, en el contrato se acordó que la fecha de vencimiento del contrato sería el quince de junio de dos mil once, por lo que al haberse requerido la desocupación del inmueble con la carta notarial aludida, el

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

**CASACIÓN N° 859 - 2014**

**LIMA NORTE**

**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

recurso extraordinario no tiene base real ni jurídica. Por lo tanto, los órganos jurisdiccionales no han incurrido en infracción normativa de las normas que el recurrente denuncia.

**DÉCIMO.-** Que, en conclusión el casacionista no ha cumplido con los concurrentes requisitos de procedencia establecidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil. En tal contexto fáctico y jurídico, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392 del Código Procesal Civil, reformado por la mencionada Ley, corresponde desestimar el recurso de casación en todos sus extremos.

Por estos fundamentos: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Joselino Mendoza Huamán** (fojas doscientos setenta y cinco), contra la sentencia de segunda instancia, (fojas doscientos sesenta y siete), del diecinueve de setiembre de dos mil trece; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Ricardina Montellanos Sir, en representación de Roxana Haydee Romero Montellanos, Luís Alexander Romero Montellanos y Elizabeth Magali Romero Montellanos de Martinez, contra Joselino Mendoza Huaman, sobre desalojo por vencimiento de contrato; y, los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Estrella Cama.-**

**SS.**

**ALMENARA BRYSON**  
**TELLO GILARDI**  
**ESTRELLA CAMA**  
**RODRÍGUEZ CHÁVEZ**  
**CALDERON PUERTAS**

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**Dr. STEFANO MORALES INCISO**  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

PPA/sg.

**12 5 SEP 2014**