

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

**CASACIÓN 1746 – 2011**

**LIMA**

**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

Lima, veintisiete de junio  
del año dos mil once.-

**VISTOS; y, ATENDIENDO: Primero.-** Que, el recurso de casación interpuesto por Mario Américo Mendoza Díaz cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme lo exige el artículo trescientos ochenta y siete del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro, toda vez que se ha interpuesto contra la sentencia de vista que pone fin al proceso, ante el Órgano Jurisdiccional que expidió la resolución impugnada, dentro del plazo de diez días contados desde el día siguiente de notificada la referida sentencia y adjuntando el recibo del arancel judicial por el presente recurso. **Segundo.-** Que, el recurrente sustenta su recurso en la primera causal prevista en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, a cuyo efecto alega: **a) Infracción normativa de los artículos noventa y tres, noventa y cinco y noventa y siete del Código Procesal Civil**, pues se infringen las normas de litisconsorte necesario e intervención de terceros, ya que la decisión judicial de desocupar el inmueble sub *litis* afecta a su hijo, el denunciado civilmente, que domicilia en el predio materia de controversia al tener una relación jurídica sustancial con los demandados, y será afectado con la orden judicial de desocupación del referido inmueble, por lo que resulta inobjetable su intervención en el proceso, para evitar que quede en indefensión con la prosecución del proceso. **b) Infracción normativa de los artículos trescientos cuarenta y seis y trescientos cuarenta y ocho del Código Procesal Civil**, referidos al abandono del proceso, pues la sentencia de vista así como la resolución de primera instancia, no se han pronunciado en forma clara y precisa sobre el punto controvertido consistente en que si ha operado el plazo de abandono en esta *litis*. **c) Infracción normativa del artículo novecientos noventa y nueve del Código Civil**, pues resulta que sobre el bien sub *litis* pesa un usufructo, conforme a la propia inscripción registral que la demandante ha ofrecido como medio probatorio al momento de interponer su acción judicial, por lo que se desprende que son solamente los usufructuarios los que cuentan con legitimidad para este proceso; por el contrario la demandante no posee dicha facultad, en consecuencia se debe declarar nulo todo lo actuado y actuando como

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

**CASACIÓN 1746 – 2011**  
**LIMA**

**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

sede de instancia declarar improcedente la demanda. **Tercero.-** Que, se debe tener presente que el recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional, por lo que tiene que estar estructurado con precisión y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad; esto es, debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta si en la *infracción normativa* o en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial*. Tener una fundamentación clara y pertinente respecto de la referida causal y demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; siendo así, es carga procesal de los justiciables recurrentes saber adecuar los agravios que denuncian a las causales que para dicha finalidad taxativamente se encuentran previstas en la norma procesal, 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 supuesto y explícita la falta de causal, tampoco subsanar de oficio los defectos incurridos por el recurrente en la formulación del recurso. **Cuarto.-** Que en ese sentido, al evaluar los requisitos de procedencia previstos en el artículo trescientos ochenta y ocho del Código Procesal Civil, se tiene que el recurrente cumplió el primer requisito previsto en el inciso primero del referido artículo, toda vez que no consintió la sentencia de primera instancia, pues al serle adversa, la impugnó. Pero, por otra parte, si bien precisa que su recurso se sustenta en la causal de infracción normativa, y así atiende la segunda condición establecida en el inciso segundo del artículo aludido; sin embargo, esta causal exige que tal infracción incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, conforme lo requiere de forma patente el inciso tercero del artículo trescientos ochenta y ocho del Código Procesal Civil, lo cual se advierte que no cumple el casante, pues respecto al acápite a), se precisa que María Blanca Cecilia Ramos Gálvez interpuso demanda contra el recurrente y su cónyuge, Carmen María Serrano Gandulia de Mendoza, para que desalojen el inmueble de su propiedad por vencimiento del contrato de arrendamiento de fecha uno de octubre del año mil novecientos noventa y siete, pues consta que entregó el referido inmueble, en arrendamiento, sólo a los demandados cónyuges, así las cosas, se determinó y precisó que en efecto el recurrente y su cónyuge son los únicos que están obligados a satisfacer la pretensión, y no el denunciado civil, hijo

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

**CASACIÓN 1746 – 2011**

**LIMA**

**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

del recurrente, más aún si no existe con éste una relación de arrendador y arrendatario, pues no se acreditó la relación contractual, obligación o responsabilidad, por lo que es previsible que la decisión judicial a recaer no lo afectará toda vez que sus derechos no están en controversia en el presente proceso, tampoco su intervención sería coadyuvante. A parte de ser un agravio ajeno, de quien, incluso fue declarado rebelde. Por tanto, no se configura la infracción normativa de las normas procesales que indica. **Quinto.-** Que, en relación al acápite **b)**, se tiene que el argumento sobre el abandono ya fue resuelto por la segunda instancia e incluso también fue materia de pronunciamiento por el Juez, quien dispuso la prosecución del proceso conforme a su estado, y en ambos pronunciamientos se aprecia una debida motivación; por lo tanto no se configura la infracción normativa. Por último, en cuanto al acápite **c)**, es un argumento que ya fue resuelto por el Órgano Jurisdiccional de apelación, con la debida motivación, al determinar que la resolución que declaró saneado el proceso por existir una relación jurídica procesal válida; es decir, respecto a la legitimidad procesal de la demandante por un supuesto usufructo, se tiene que tal argumento no fue planteado oportunamente en la etapa y modo correspondiente, por lo que fue causa o motivo para la preclusión de la etapa de saneamiento procesal, toda vez que no fue objeto de impugnación o recurso de apelación, encontrándose consentida o ejecutoriada, y así precluyó toda petición referida, directa o indirectamente, a la validez de la relación aludida. **Sexto.-** Que, la empresa OREI Sociedad Anónima Cerrada, representada por su Gerente General Walter Gustavo Gonzáles Adrián, mediante escrito obrante a fojas trescientos noventa y ocho, indica que conforme a la copia certificada de la Resolución número cuarenta y nueve, obrante a fojas trescientos noventa y cuatro, de fecha quince de marzo del año dos mil once, expedida por el Décimo Juzgado Civil Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia Lima, recaída en el Proceso de Ejecución de Garantías, seguido por OREI Sociedad Anónima Cerrada contra María Blanca Cecilia Ramos Gálvez, se adjudicó en pago el inmueble sub *litis* del presente proceso; siendo así, con legítimo interés económico y moral se apersona al presente proceso y solicita que en su condición de actual propietario del predio sub *litis*, se le considere como sucesor procesal de la demandante María Blanca

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

**CASACIÓN 1746 – 2011**  
**LIMA**

**DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

Cecilia Ramos Gálvez, pedido que no fue resuelto por la Sala Superior de procedencia; por lo que éste debe proveerse o resolverse en el Juzgado de origen; ya que este Supremo Tribunal resuelve exclusivamente el recurso de casación, conforme a la norma procesal civil. **Sétimo.-** Que, siendo así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y dos del Código Procesal Civil, corresponde desestimar el recurso de casación en todos sus extremos. Por estos fundamentos, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Mario Américo Mendoza Díaz, a través del escrito obrante a fojas trescientos cuarenta y cuatro, contra la sentencia de vista de fojas trescientos tres, de fecha quince de setiembre del año dos mil diez; **DISPUSIERON** que la solicitud de la empresa OREI Sociedad Anónima Cerrada, respecto a su pedido de ser declarado sucesor procesal, se resuelva o provea en el Juzgado de origen; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por María Blanca Cecilia Ramos Gálvez contra Mario Américo Mendoza Díaz y otra, sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

**S.S.**

**TICONA POSTIGO**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

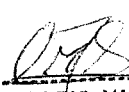
**PALOMINO GARCÍA**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**MIRANDA MOLINA**

LQF/GVQ

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

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

**22 AGO 2011**