

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

**CASACIÓN 134-2012
LIMA
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

Lima, dieciocho de mayo
del año dos mil doce.-

VISTOS; y, **CONSIDERANDO:** Primero.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación obrante de fojas quinientos veinte a quinientos veintiocho interpuesto el veinticuatro de noviembre del año dos mil once por Rosa Hortencia Osorio Romero, correspondiendo calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio conforme a la modificación establecida por la Ley número 29364. Segundo.- Que, en cuanto a los requisitos de admisibilidad, es preciso señalar que el presente recurso de casación acorde a lo dispuesto por el artículo 387 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364 se ha interpuesto: **a)** Contra la resolución expedida por la Sala Superior respectiva que como órgano de segundo grado pone fin al proceso; **b)** ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada; **c)** dentro del plazo previsto en la ley contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna conforme se corrobora con la constancia de notificación que obra a fojas cuatrocientos noventa; y **d)** Adjuntando la tasa judicial obrante a fojas quinientos quince ascendente a quinientos setenta y seis nuevos soles. Tercero.- Que, en cuanto a los requisitos de procedencia, se advierte que la recurrente no consintió la sentencia de primera instancia corriente de fojas trescientos ochenta y uno a trescientos ochenta y cinco que declara fundada la demanda la misma que al ser apelada por esta parte ha sido confirmada según resolución de vista obrante de fojas cuatrocientos setenta y cinco a cuatrocientos setenta y ocho, consecuentemente el recurso de casación interpuesto reúne el requisito contemplado en el artículo 388 inciso 1) del Código Procesal Civil. Cuarto.- Que, en relación a los

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

CASACIÓN 134-2012

LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

requisitos de procedencia contenidos en el artículo 388 incisos 2, 3 y 4 del Código Procesal Civil corresponde a la parte impugnante describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, por ende si denuncia la infracción normativa tiene el deber procesal de demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada así como señalar la naturaleza de su pedido casatorio si es anulatorio o revocatorio y en el caso que fuese anulatorio si éste es total o parcial y hasta dónde debe alcanzar dicha nulidad y si es revocatorio cómo debe actuar la Sala de Casación.


Quinto.- Que, la parte impugnante sustenta el recurso de casación en la infracción consistente en lo siguiente: **1)** aplicación indebida del artículo 1700 del Código Civil; señala que se puso en conocimiento del Juzgado en el escrito de contestación de la demanda que posteriormente al vencimiento del contrato se convino o se pactó la nueva Merced Conductiva por la suma de setecientos nuevos soles, lo cual se acredita con las Cartas Notariales de fecha veintiséis de setiembre del año dos mil ocho y veintisiete de enero del año dos mil nueve y con las copias de los Recibos de Alquiler de lo que se colige que el Contrato de Arrendamiento de fecha primero de junio del año dos mil uno había sido renovado resultando improcedente que se pretenda el desalojo por vencimiento de contrato sustentado en uno que ya había fenecido y por voluntad de las partes fue renovado por otro pactándose como Merced Conductiva la suma de setecientos nuevos soles; sostiene que estando a que dicha renovación del contrato de arrendamiento no se encuentra por escrito o en un documento debe tenerse en cuenta que la voluntad de los contratantes tiene que ser manifestada necesariamente en alguna forma que puede ser escrita o verbal siendo esto así la existencia del contrato verbal de

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




CASACIÓN 134-2012

LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO



la renovación del arrendamiento es real y creíble lo cual se corrobora con los Recibos de Alquiler obrantes de fojas ochenta a ochenta y cinco y las Cartas Notariales aplicándose indebidamente el artículo 1700 del Código Civil cuando lo adecuado era aplicar el artículo 1703 del Código Civil concordante con los artículos 1365 y 1690 del Código Civil; e, **2)** infracción a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso; sostiene que resulta evidente que el Juez ha contravenido la norma procesal acotada, toda vez que no ha valorado en forma conjunta las pruebas en el proceso considerando que se trata de una demanda de Desalojo por Vencimiento de Contrato que importa que una persona sea desalojada de su posesión sin analizar las instrumentales presentadas en la contestación de la demanda lo que evidencia una valoración parcial de las pruebas actuadas en el proceso afectándose la garantía constitucional del derecho al debido proceso previsto en el artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Estado y el artículo 122 incisos 3) y 4) del Código Procesal Civil; afirma que la sentencia de primera instancia y la de vista se pronuncian en base al Contrato de Arrendamiento de fecha primero de junio del año dos mil uno siendo el fundamento de derecho el artículo 1700 del Código Civil sin valorar los medios probatorios como los Recibos de Alquiler y las Cartas Notariales de fechas veintiséis de setiembre del año dos mil ocho y veintisiete de enero del año dos mil nueve; señala que debe examinarse el artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Estado, toda vez que en el presente caso la Sala Superior no ha tenido en cuenta su deber de valorizar conjunta y razonadamente las pruebas confrontándolas unas con otras puntualizando su concordancia o su discordancia para luego concluir con su convencimiento. **Sexto.-** Que, de la lectura del medio




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





CASACIÓN 134-2012

LIMA

DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO



impugnatorio se aprecia que la recurrente no describe la infracción normativa que incida directamente en el fallo no estando facultada esta Sala Suprema a sustituir a las partes por las omisiones en que éstas incurran, correspondiendo precisar al respecto que el recurso extraordinario de casación es estrictamente formal exigiéndose que el mismo cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, lo cual no se efectúa en el presente caso por cuanto la causal de aplicación indebida de una norma de derecho material se configura cuando se ha aplicado una norma impertinente a los hechos establecidos por las instancias de mérito por ende mal puede considerar la recurrente que el artículo 1700 del Código Civil no resulta pertinente para resolver la controversia si se ha determinado que el Contrato de Arrendamiento suscrito con fecha primero de junio del año dos mil uno ha vencido advirtiéndose que lo que pretende es que se aplique los artículos 1365 y 1690 del Código Civil que regulan el contrato a plazo indeterminado y el arrendamiento de duración indeterminado a hechos que se consideran probados pretendiendo que se establezcan en sede casatoria sin considerar que este Supremo Tribunal no puede revisar los hechos ni revalorizar pruebas atendiendo a la finalidad prevista en el artículo 384 del Código Procesal Civil no resultando estimables las alegaciones contenidas en el punto 1) del considerando precedente, así como las contenidas en el punto 2) por cuanto en materia de la prueba el Código Procesal Civil en el artículo 197 adopta el sistema de la libre valoración lo cual no implica que el Juzgador tenga que referirse a todas las pruebas en sus resoluciones sino a las que dan sustento a la decisión; siendo esto así al no reunir el presente recurso de casación los requisitos exigidos por el artículo 388 del Código Procesal Civil modificado por la Ley número



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

**CASACIÓN 134-2012
LIMA
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**

29364; con la facultad conferida por el artículo 392 de la acotada norma procesal, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Rosa Hortencia Osorio Romero; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Teresa Capcha Rojas viuda de Robles y otros contra Rosa Hortencia Osorio Romero sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato; y *los devolvieron*. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

S.S.

TICONA POSTIGO

ARANDA RODRÍGUEZ

PONCE DE MIER

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

FDC/DRO

SE PUBLICO CONFORME A LEY
Dra. MERY OSORIO VALLADARES
Secretaria de la Sala Civil Transitoria
de la Corte Suprema
08 JUN 2012