



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2627-2019
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, ocho de noviembre de dos mil diecinueve.

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

Primero.- Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación interpuesto por la empresa demandante, **Constructora Inmobiliaria Dima S.A.**, obrante a fojas doscientos ochenta y uno, contra la sentencia de vista, de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve, obrante a fojas doscientos setenta y tres, emitida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **revocó** la sentencia apelada de fecha siete de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos veintiuno, que declaró **fundada** la demanda de desalojo, y **reformándola** declaró **infundada** la demanda, con lo demás que contiene.

Segundo.- Examinados los autos se advierte que el recurso en mención cumple con los requisitos de admisibilidad, de conformidad con el artículo 387, del Código Procesal Civil. Asimismo, tomando en cuenta que la sentencia de primera instancia no fue adversa a la empresa recurrente, no es exigible el requisito de procedibilidad establecido en el artículo 388, inciso 1, del Código Procesal Civil.

Tercero.- Asimismo, debe tenerse en consideración que el recurso de casación es formal y excepcional, por lo que debe estar redactado con precisión y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia, correspondiendo al impugnante puntualizar en cuál de las causales se sustenta, esto es, en la *infracción normativa* o en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial*, debiendo asimismo contener una fundamentación clara y pertinente respecto a cada una de las infracciones que se denuncian, demostrando la incidencia directa que tienen sobre la decisión impugnada, siendo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2627-2019
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

responsabilidad del justiciable *-recurrente-* consignar los agravios que invoca a las causales que para dicha finalidad se encuentran taxativamente determinadas en la norma procesal.

Cuarto.- Referente a los demás requisitos de procedencia y en el marco descrito por el artículo 388, incisos 2 y 3, del Código Procesal Civil, se desprende del texto del recurso que éste se sustenta en las siguientes causales:

a) Infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución

Política del Perú. Alega que, el principio de congruencia procesal está íntimamente relacionado con el principio de motivación de las resoluciones judiciales; sin embargo, el séptimo considerando de la resolución impugnada, contraviene el debido proceso, toda vez que la Sala Superior, señala y se pronuncia sobre hechos no precisados por la apelante, ya que la materia de la presente demanda, no es el cobro de las cuotas dejadas de abonar por la demandada, sino que, se trata de un desalojo por la falta de pago de más de tres cuotas y/o letras de cambio; y, en todo caso, que por error mecanográfico se haya señalado dieciocho o veinticinco cuotas, ello no cambia en nada el incumplimiento del pago incurrido por la demandada, pues, basta adeudar más de tres cuotas para incurrir en la causal de resolución del contrato y en el presente caso las cuotas adeudadas superan largamente las tres cuotas.

Asimismo indica que, la sentencia de vista tiene un pronunciamiento *extra petita*; y, de igual modo refiere que el considerado octavo de la sentencia de vista, materia de impugnación, señala que: “(...) *habrían transcurrido más de 18 años de la celebración del contrato y por tanto habría prescrito, ésta circunstancia evidencia que el vendedor no actuó diligentemente en el cobro de sus acreencias ni en el cumplimiento de sus demás obligaciones contractuales (...) hecho que resta aún más el*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2627-2019
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

sustento de la demanda de desalojo (...)”, lo cual contraviene el derecho al debido proceso, porque el simple transcurso del tiempo no hace que una obligación se extinga, sino que necesariamente debe ser declarada por el órgano jurisdiccional; y, refiere que no se precisa que obligaciones contractuales se incumplieron, ya que la propia sentencia de vista señala y reconoce que entregó el bien inmueble por adelantado, sin que la demandada haya cancelado el íntegro del precio.

- b) Infracción normativa del artículo 1429, del Código Civil.** Sostiene que, la Sala Superior en el noveno considerando, resuelve sin tomar en cuenta que la carta notarial que les remitió la demandada, dando respuesta a su requerimiento notarial de fecha dos de junio de dos mil catorce, les fue remitida extemporáneamente, es decir fuera del plazo de quince días otorgados por ley y además sin cumplir con el requerimiento de pago, pues no adjuntó los recibos que demostrarían que se haya efectuado el pago total de la compraventa, tan solo mencionó que viene poseyendo el inmueble.
- c) Infracción normativa del artículo 911, del Código Civil.** Señala que, efectivamente la demandada se encuentra inmersa dentro de lo establecido en la segunda condición copulativa del citado artículo, pues si bien ocupaba el inmueble en mérito al contrato de compraventa de fecha diez de mayo de mil novecientos noventa y seis, ese título feneció al haberse resuelto válidamente dicho documento en aplicación de lo prescrito en el artículo 1429, del Código Civil.
- d) Apartamiento inmotivado del precedente judicial, Sentencia Casatoria N.º 2195-2011-Ucayali.** Indica que es inexacto lo señalado en la sentencia de vista “(...) especialmente si está en discusión un derecho constitucional de carácter inviolable como es el derecho de propiedad (...)” dado que no guarda congruencia y sustento en la sentencia del IV Pleno Casatorio vinculante, puesto que el fallo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2627-2019
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

establece: “2.- (...) *cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer (...)*”.

e) Infracción normativa del segundo párrafo, del artículo 1372, del Código Civil. Señala que, se ha inaplicado la norma citada, porque las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado.

Quinto.- Respecto a las infracciones denunciadas en los puntos **a), b), c) y d)**, debemos precisar que el recurso de casación exige una mínima técnica casacional, la cual no ha sido satisfecha por la impugnante, toda vez que la interposición del referido medio impugnatorio no implica una simple expresión de hechos y de dispositivos legales, carentes de una sustentación clara y precisa, en la que no se llegue a razonar y concretar cómo y por qué la sentencia recurrida infringe una norma. Y es que esta técnica casacional no se satisface con la mera expresión de hechos y normas legales, como se fundamenta en el presente recurso, sino que se debe argumentar con claridad y precisión la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, lo que no se ha cumplido en el presente caso, pues, la recurrente no señala de qué manera los dispositivos normativos invocados incidirán en el resultado del proceso y de qué manera modificará las conclusiones arribadas por el Colegiado Superior, derivadas de la valoración conjunta del material probatorio, lo cual se encuentra proscrito en sede casatoria.

En el presente caso, éste Supremo Tribunal advierte que lo que realmente pretende la recurrente es que se realice un nuevo análisis de los hechos y medios probatorios aportados al proceso, a fin de obtener una nueva decisión favorable, sin tener en cuenta que el recurso de casación no se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2627-2019
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

constituye en una tercera instancia donde se puedan ventilar tales cuestiones por ser contrario a sus fines; más aún, si se verifica que la Sala Superior ha valorado las alegaciones y medios de prueba incorporados al proceso, concluyendo acertadamente que corresponde revocar la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y reformándola declarar infundada, pues, dicha decisión ha sido producto de la aplicación adecuada del precedente vinculante contenido en la Casación N.º 2195-2011-Ucayali, denominado como Cuarto Pleno Casatorio Civil, pues, cabe precisar que el juez está facultado a analizar la eficacia jurídica de la resolución extrajudicial, en que se sustenta la pretensión de desalojo, es así, que se puede apreciar que la conclusión emitida en el *fundamento noveno* de la recurrida es correcta, que señala: “[...] *nos permite concluir que las cartas notariales de resolución extrajudicial de la compraventa por falta de pago, formulada por la empresa demandante, carecen de eficacia jurídica por contener un requerimiento de pago impreciso y contradictorio al expuesto en la invitación a conciliar y en la demanda de desalojo así como por no haberse adjuntado, a dicho requerimiento notarial, las cuotas y/o letras de cambio presuntamente impagas; y, por lo mismo dicha resolución extrajudicial no sirve para constituir a la compradora en poseedora precaria ni para afectar, sin más, su derecho de propiedad, máxime si dicho derecho, conforme lo dispone el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, es un derecho fundamental inviolable y el Estado lo garantiza*”.

De otro lado, resulta necesario precisar que en el presente caso en particular, se advierte que la entidad pretensora escoltó a su demanda el documento de fojas ochenta y siete, denominado “Compromiso de Compra”, en el que se señala que el citado documento es un compromiso y que posteriormente se firmará el contrato de compraventa, en síntesis, no obra en autos un documento que contenga el contrato de compraventa



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2627-2019
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

con cláusula expresa, sólo existe el citado compromiso de compra de fecha diez de mayo de mil novecientos noventa y seis, asimismo a fojas ochenta y nueve obra la Carta Notarial de fecha dos de junio de dos mil catorce, mediante la cual requiere el pago de treinta cuotas y/o letras de cambio; a fojas noventa corre la Carta Notarial de fecha tres de julio de dos mil catorce, mediante la cual requiere el pago de veinticinco cuotas y/o letras de cambio; a fojas noventa y cinco obra la solicitud presentada al Centro de Conciliación el veintiuno de setiembre de dos mil quince, mediante la cual señala que la demandada adeuda dieciséis cuotas y/o letras de cambio y por el contrario la demandada contesta mediante Carta Notarial de fecha diecisiete de junio de dos mil catorce, corriente a fojas noventa y tres, que no adeuda monto alguno; y, es por esa razón que viene conduciendo el predio hace dieciocho años. Se advierte igualmente que la entidad actora, en las cartas notariales y la solicitud de conciliación señala de manera capciosa que se adeuda cuotas y/o letras; sin embargo, en el documento de “Compromiso de Compra” de fojas ochenta y siete, se señala en forma expresa: veinte letras de ciento diez dólares americanos (USD 110.00) y diez letras de ciento veintitrés dólares americanos (USD 123.00) respectivamente, en consecuencia de conformidad con el artículo 1233, del Código Civil, tratándose del pago con títulos valores, es la entidad pretensora la que debe acreditar que tiene el título en su poder aún impago, lo que no se advierte de autos.

En suma se observa que la sentencia cuestionada se encuentra acorde con el mérito de lo actuado y el derecho, no advirtiéndose vulneración al principio de congruencia procesal, menos aún apartamiento del IV Pleno Casatorio Civil; además contiene una suficiente, clara y congruente motivación, cumpliendo de ese modo con las garantías del debido proceso, sin afectación alguna al derecho de defensa. Por lo tanto las infracciones denunciadas deben ser desestimadas.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2627-2019
LIMA NORTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sexto.- Finalmente, en lo concerniente a la exigencia contenida en el inciso 4, del artículo 388, del Código Procesal Civil, la recurrente cumple con indicar su pedido casatorio; sin embargo, ello no es suficiente para atender el recurso materia de calificación, toda vez que los requisitos de procedencia de este medio impugnatorio son concurrentes, conforme prescribe el artículo 392, del precitado Código.

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo previsto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N.º 29364, declararon: **IMPROCEDENTE** interpuesto por la empresa demandante, **Constructora Inmobiliaria Dima S.A.**, obrante a fojas doscientos ochenta y uno, contra la sentencia de vista, de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve, obrante a fojas doscientos setenta y tres, emitida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos contra Raquel Esther Zuasnabar Ramos, sobre desalojo por ocupación precaria; *y los devolvieron*. Por licencia del señor Juez Supremo Hurtado Reyes, integra esta Sala Suprema, el señor Juez Supremo Ruidias Farfán. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordoñez Alcántara**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

RUIDIAS FARFÁN

Vpa/Mam