



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

**CASACIÓN 2979-2019**  
**JUNÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, veintiuno de abril  
de dos mil veinte.-

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:-----**

**PRIMERO.-** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por María Isabel Garma Rodríguez y otro, de fecha dos de mayo de dos mil diecinueve, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 10, de fecha uno de abril de dos mil diecinueve, emitida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que confirmó la sentencia de primera instancia, Resolución número 5, de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciocho, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria y otra; medio impugnatorio cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser verificados, de conformidad con la modificatoria de la Ley número 29364.-----

**SEGUNDO.-** El acto de calificación del recurso de casación, conforme lo dispone el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, comprende inicialmente la verificación del cumplimiento de los requisitos de admisibilidad, relacionados con: **a) La naturaleza del acto procesal impugnado:** que lo que se impugne sea una sentencia o un auto expedido por una Sala Superior que, como órgano de segundo grado, ponga fin al proceso; **b) Los recaudos especiales del recurso:** si el recurso de casación es interpuesto ante la Corte Suprema de Justicia de la República, debe acompañar copia de la cédula de notificación de la resolución impugnada y de la expedida en primer grado, certificada con sello, firma y huella digital, por el abogado que autoriza el recurso y bajo responsabilidad de su autenticidad, lo que no es exigible si se interpone ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; **c) La verificación del plazo:** que sea interpuesto dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando corresponda;



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

**CASACIÓN 2979-2019**  
**JUNÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

y, **d)** *El control de pago de la tasa judicial:* según la tabla de aranceles judiciales vigente al tiempo de la interposición del recurso. -----

**TERCERO.-** En el presente caso, el recurso de casación satisface los requisitos de admisibilidad antes mencionados, en cuanto se interpone contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 10, de fecha uno de abril de dos mil diecinueve, emitida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, no requiriendo adjuntarse los recaudos adicionales, en tanto se interpuso ante el mismo órgano jurisdiccional que dictó la resolución impugnada; observando el plazo legal, pues la resolución de vista se notificó a los recurrentes el doce de abril de dos mil diecinueve, y el recurso se interpuso el dos de mayo de dos mil diecinueve. Finalmente, cumplen con el pago de la tasa judicial. -----

**CUARTO.-** En tal contexto, corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos de procedencia, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 388 del Código Procesal Civil: **a)** En relación a los requisitos de procedencia, se cumple con el previsto en el numeral 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, al no haber los casantes consentido la decisión que le fue adversa en primera instancia; y, **b)** En cuanto a la descripción con claridad y precisión de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, referido en el inciso 2 del artículo 388 citado, se tiene que los recurrentes denuncian: **1) La infracción normativa material de los artículos 911, 1430 y 1529 del Código Civil.** Alegan los impugnantes que, los jueces en sede de instancia no han tomado en cuenta que con fecha veintidós de mayo de dos mil diecisiete, la demandante les transfirió en forma definitiva el inmueble *sub litis*, inexistiendo en el contrato de compraventa cláusula resolutoria que expresamente mencione que en caso de incumplimiento de alguna de las cláusulas fijadas, trajera como consecuencia la resolución del acto jurídico, por lo que, no se puede dejar sin efecto el acto jurídico en cuestión con una carta notarial,



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

**CASACIÓN 2979-2019**  
**JUNÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conforme a lo regulado en el artículo 1430 del Código sustantivo. En ese orden de exposición, precisan los casantes que, de conformidad con lo establecido en el artículo 911 del Código citado, para que opere una demanda de desalojo por ocupante precario, deben concurrir los tres presupuestos comprendidos en dicha norma, lo que no ocurre en el presente caso, toda vez que, el derecho de propiedad de la actora sobre el inmueble no se encuentra acreditado, y la condición de ocupante precario no está dada, por el contrario, estando a lo prescrito por el artículo 1529 del Código Civil, son los recurrentes los propietarios, derecho transferido por la actora a través del contrato en referencia; y, **2) La infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, y de los artículos 50 inciso 6, 122 incisos 3 y 4, y 197 del Código Procesal Civil.** Refieren los recurrentes que, en las sentencias emitidas en sede de instancia, los órganos jurisdiccionales no han cumplido con consignar las consideraciones de hecho y de derecho en forma ordenada y coherente, dejando de lado el estricto cumplimiento del deber de motivación, por cuanto no se ha establecido el derecho a la restitución del bien que demanda la actora, tampoco se acreditó plenamente que sea la titular del bien, cuya desocupación demanda. Añaden que, de las consideraciones de las sentencias cuestionadas, igualmente se advierte que, no se ha efectuado una debida valoración de los medios probatorios ofrecidos por ellos, lo que es relevante para la dilucidación de la controversia, todo lo cual evidencia la vulneración de los derechos fundamentales del debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y de la prueba, así como del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. -----

**QUINTO.-** Las causales casatorias que preceden devienen en improcedentes, por cuanto lo pretendido por los recurrentes es forzar a este Supremo Tribunal a una revaloración de las pruebas actuadas en el proceso y de la situación fáctica establecida en la instancia, a fin de que se emita un nuevo



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

**CASACIÓN 2979-2019**  
**JUNÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

pronunciamiento de fondo en sede de casación, lo que no se condice con los fines de este recurso extraordinario, en tanto que, esta Corte vela por el interés de la sociedad, de allí que a través de sus decisiones, se van delimitando criterios jurisprudenciales y conductas de vida; además de redefinir el sentido interpretativo de la norma para el caso en concreto, a fin de asegurar a las partes una solución, no solo conforme a derecho, sino justa. Más aún que, la Sala Superior ha determinado, respecto al acto negocial de compraventa en cuestión que, las alegaciones sobre que el referido acto jurídico no puede ser resuelto con una carta notarial, no tiene fundamento ni asidero legal, por cuanto nuestra normatividad ha establecido una forma de resolución, la extrajudicial, ante el incumplimiento de las prestaciones establecidas, y, en este caso, el procedimiento a la resolución extrajudicial se verifica con el requerimiento mediante la carta notarial, donde se solicita a los recurrentes que cumplan con las obligaciones contractuales de pago, bajo el apercibimiento de la resolución del contrato *sub materia*, y con posterioridad a la carta notarial citada, la demandante en aplicación de lo regulado en el artículo 1429 del Código Civil, comunicó a los ahora casantes la resolución del contrato en referencia mediante carta notarial, concluyendo el Colegiado de mérito que la empresa demandante ha procedido conforme a derecho, confirmando la decisión del *a quo* por encontrarse motivada y verificarse una evaluación conjunta y razonada de los medios de prueba.-----

Por las consideraciones expuestas, y de conformidad con lo previsto por el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por María Isabel Garma Rodríguez y otro, de fecha dos de mayo de dos mil diecinueve, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 10, de fecha uno de abril de dos mil diecinueve, emitida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; **DISPUSIERON** la



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

**CASACIÓN 2979-2019**  
**JUNÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Empresa Constructora MGL Sociedad Anónima Cerrada, contra María Isabel Garma Rodríguez y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, y otra; y *los devolvieron*. Ponente: Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

**RUIDÍAS FARFÁN**

Mcc/Csc