



**CASACIÓN N° 1251-2018
PIURA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, doce de junio de dos mil dieciocho.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

Primero: Es objeto de calificación el recurso de casación interpuesto por el codemandado **Cesar Narvaez Maza**, con fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete¹, contra la sentencia de vista expedida el veinte de noviembre de dos mil diecisiete², que confirmó la sentencia apelada, de fecha seis de setiembre de dos mil diecisiete³, que declaró fundada la demanda; por lo que, se debe proceder a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley N° 29 364.

Segundo.- El recurso de casación cumple con los requisitos de admisibilidad previstos en el modificado artículo 387 del Código Procesal Civil, pues se advierte que: i) Se impugna una resolución expedida por la Sala Superior respectiva que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; ii) Se ha interpuesto ante la Sala que emitió la resolución impugnada; iii) Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificada la parte recurrente con la resolución impugnada; y, iv) Se adjunta el arancel judicial correspondiente por concepto de casación conforme se observa a fojas cuatrocientos sesenta y tres.

Tercero.- Antes de analizar los requisitos de procedencia, resulta necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema. En ese sentido, su fundamentación debe ser **clara, precisa y concreta**, indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran

¹ Fs. 466

² Fs. 422

³ Fs. 346



**CASACIÓN N° 1251-2018
PIURA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial.

Cuarto.- En cuanto a las causales de procedencia, estas se encuentran contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, según el cual: “El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial”.

A su vez, los numerales 1, 2, 3 y 4 del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, establecen que constituyen requisitos de procedencia del recurso, que el recurrente no hubiera consentido la sentencia de primera instancia que le fue adversa, cuando esta fuera confirmada por la resolución objeto del recurso, se describa con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como el demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, e indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio.

Quinto.- En cuanto al primer requisito de procedencia previsto en el inciso 1) del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, tenemos que la parte recurrente cumplió con impugnar la sentencia de primera instancia que le fue desfavorable, conforme se verifica del escrito de apelación obrante a fojas trescientos cincuenta y ocho.

Sexto.- Para establecer el cumplimiento de los incisos 2 y 3 del referido artículo 388 del Código Procesal Civil, la recurrente debe precisar las infracciones normativas denunciadas; y, de ser el caso, los fundamentos que sustentan el apartamiento inmotivado del precedente judicial para el caso concreto.



**CASACIÓN N° 1251-2018
PIURA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

De la revisión del recurso de casación materia de calificación, esta Suprema Sala advierte que la parte recurrente denuncia como causales casatorias, las siguientes:

a) Infracción normativa del artículo 999 y 1000, inciso 2, del Código Civil.

Señala que la Sala Superior no ha evaluado el hecho de que existe un contrato de usufructo celebrado entre las partes, situación que habría sido reconocida por la propia demandante en su carta notarial de fecha diecinueve de agosto de dos mil catorce, por el cual se permite usar y disfrutar temporalmente un bien inmueble, el mismo que al no requerir de solemnidad alguna para su perfeccionamiento, ha sido celebrado de manera verbal en el caso concreto; indica además, que en ninguna parte de la carta notarial mencionada se tiene por terminado o resuelto el usufructo, lo cual evidencia que no se aplicó el derecho que corresponde al proceso, lo cual hubiera llevado a determinar la existencia de un título verosímil que ampararía a los demandados. Agrega que al existir un acto jurídico que desvirtúa la precariedad de los demandados, se debe discutir en otro proceso lato el término o resolución del contrato de usufructo, declarándose la improcedencia de la demanda de conformidad con lo dispuesto por el artículo 427, inciso 4, del Código Procesal Civil.

b) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar, 188 y 221 del Código Procesal Civil.

Sostiene que no se tomó en cuenta en su adecuada dimensión el dicho de la demandante en la carta notarial antes indicada, de conformidad con el artículo 221 del Código Procesal Civil, según el cual las afirmaciones contenidas en actuaciones judiciales o escritos de las partes se tienen como declaración de éstas y, por ende, constituyen un medio probatorio pleno que demuestra la existencia de un título que permite la posesión que ejercen los demandados, no siendo relevante el hecho de que no haya sido invocado al absolver la demanda, dado que el juzgador se encuentra obligado respecto a este parámetro normativo procesal. Añade que la referida carta notarial de fecha



**CASACIÓN N° 1251-2018
PIURA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

diecinueve de agosto de dos mil catorce, acompañada como medio probatorio de la demanda, resulta idónea a fin de demostrar la existencia del usufructo y, por ende, la existencia de título válido, el cual desvirtúa la figura de la precariedad establecida en el artículo 911 del Código Civil. Además, indica que no se evaluó el correcto sentido del artículo 188 del Código Procesal Civil, dado que la indicada carta notarial en ninguno de sus parámetros pondría fin al usufructo.

Séptimo.- Absolviendo las causales denunciadas en los **literales a) y b)** del considerando que antecede, se advierte que ninguna de ellas satisface el requisito de procedencia exigido por el inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, al no apreciarse la incidencia directa que tendrían sobre la decisión impugnada. En efecto, el recurrente sostiene que la posesión que ejerce se ampara en el contrato de usufructo que habría celebrado de manera verbal con la demandante; sin embargo, dicha circunstancia debió ser alegada y probada en los actos postulatorios, no apreciándose que la demandada haya indicado siquiera cuáles serían los términos y condiciones del mismo que sustentarían su derecho a la posesión del inmueble en controversia, limitándose a reproducir lo argumentado en su escrito de apelación, siendo absuelto por la Sala Superior -pese a que ello no fue opuesto en su escrito de contestación a la demanda- en el sentido de que si bien es cierto que en la carta notarial de folios dieciocho y diecinueve la propietaria refiere que dio el inmueble a los emplazados para que lo cuiden y usufructúen temporalmente, también lo es que con la misma carta notarial se puso fin al cuidado y uso, solicitándoles la entrega del inmueble; con lo cual no se advierte que su entrega temporal en usufructo legitime la posesión que ejerce el recurrente sobre el inmueble en controversia, ya que el mismo fue concluido por la demandante al requerir su entrega, debiendo tenerse presente que en virtud de lo dispuesto por el artículo 1365 del Código Civil, basta la comunicación notarial para poner fin a los contratos de plazo indeterminado, lo cual habría ocurrido en el caso de autos por decisión de la demandante plasmada en la carta



**CASACIÓN N° 1251-2018
PIURA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

notarial en referencia, situación fáctica establecida por las instancias de mérito que no ha sido desvirtuada por el recurrente de modo que ponga en evidencia algún error por motivación y que no puede ser objeto de examen en sede casatoria, pues su análisis implicaría el reexamen de los hechos y la revaloración probatoria que están proscritas ante esta Suprema Sala, cuyo ámbito se restringe a examinar cuestiones eminentemente jurídicas y no de hecho.

Cabe indicar que el objeto del proceso de desalojo se circunscribe sustancialmente a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión inmediata del inmueble y, dado su carácter sumarísimo, requiere de tutela urgente y tiene por ende limitaciones en el debate probatorio; motivo por el cual, cualquier tema que exceda de su objeto debe hacerse valer en la vía procesal correspondiente; más aún, si tenemos en consideración que ello implicaría una directa actividad de revaloración probatoria, lo cual se encuentra proscrito en sede casatoria, como ya se ha mencionado.

Estando a lo anteriormente indicado, no se advierte de qué modo lo argumentado por la parte recurrente podría influir sobre la decisión impugnada variándola a su favor, debiendo declararse, por tanto, la improcedencia de las causales examinadas, al no tener incidencia alguna sobre la decisión impugnada.

Octavo.- Con respecto a la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388 del Código Procesal Civil, el recurrente menciona que su pedido casatorio es revocatorio; no obstante, el cumplimiento aislado de este último requisito no es suficiente para declarar procedente el recurso de casación postulado; por cuanto, los requisitos de procedencia de dicho medio impugnatorio son concurrentes conforme lo señala el artículo 392 del código adjetivo en mención; lo cual, de acuerdo a lo desarrollado en los fundamentos precedentes, no se ha cumplido en el presente caso.



**CASACIÓN N° 1251-2018
PIURA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Por estas consideraciones: declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el codemandado **Cesar Narvaez Maza**, el veinte de diciembre de dos mil diecisiete; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Solange María Elaine Rosales García contra el recurrente y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Por licencia de los señores Jueces Supremos Távara Córdova y Hurtado Reyes, integran esta Suprema Sala los señores Jueces Supremos De la Barra Barrera y Céspedes Cabala. Interviniendo como ponente, el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.

SS.

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

Mmc/Lva