



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4335 - 2012**  
**LIMA**

*El principio de prevención, forma parte del derecho al debido proceso. Al haberse notificado primero al recurrente la resolución de la queja de derecho por denegatoria del recurso de apelación, con fecha dieciocho de julio de dos mil doce, que resolvió la Séptima Sala Civil, en tanto que la Cuarta Sala Civil que emitió la sentencia de vista lo notificó el uno de agosto de dos mil doce; en consecuencia la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que está gobernada por el principio de prevención y es la llamada a resolver el proceso.*

Lima, nueve de mayo de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** visto el expediente número cuatro mil trescientos treinta y cinco guión dos mil doce en esta sede, en Audiencia Pública de la data, con informe oral y, emitida la votación correspondiente conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, expide la siguiente sentencia:

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Que, se trata del recurso de casación interpuesto por **Jesús Juan Huaranga Castillo** (fojas 297), contra la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número veintiséis (fojas 281), del cuatro de setiembre de dos mil doce, que confirmó la sentencia apelada, contenida en la resolución número dieciocho, del once de abril de dos mil doce (fojas 164), que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por la empresa Helios Investment Sociedad Anónima Cerrada (antes Inversiones M y S Sociedad Anónima Cerrada) y, ordenó que el demandado Jesús Juan Huaranga Castillo cumpla con desocupar y restituir a favor de la empresa demandante la posesión del inmueble identificado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4335 – 2012  
LIMA

como local comercial N-057 del Centro Comercial "El Progreso II" ubicado en la avenida República Argentina número trescientos cuarenta y cuatro, jirón Pacasmayo número trescientos cincuenta y cinco, jirón Ascope número trescientos cuarenta y dos, distrito del Cercado de Lima, inscrito en la partida número 11445418 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en el plazo de seis días.

**2.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Que, el recurso de casación se declaró procedente, por resolución de fecha nueve de noviembre de dos mil doce (*fojas 23 del cuaderno de casación*), por la primera causal del artículo 386 del Código Procesal Civil, por: **a) infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado;** y, **b) infracción normativa de los artículos III del Título Preliminar y 1562 del Código Civil.**

**3.- ANTECEDENTES:**

Que, para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa reseñada en el párrafo que antecede, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada, materia del presente recurso:

**3.1.** Que, la empresa **Helios Investment Sociedad Anónima Cerrada**, representada por su apoderado Wilder Everd Trujillo Vargas, a través de su escrito que presentó y subsanó el trece y treinta de mayo de dos mil once, respectivamente (*fojas 29 y 37*), **interpuso demanda** contra Jesús Juan Huaranga Castillo, para que cumpla con desocupar y restituirle el local comercial N-057 del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4335 – 2012**  
**LIMA**

Centro Comercial "El Progreso II", ubicado en la avenida República Argentina número trescientos cuarenta y cuatro, jirón Pacasmayo número trescientos cincuenta y cinco, jirón Ascope número trescientos cuarenta y dos, distrito de Cercado de Lima (el inmueble tiene tres accesos diferentes por las mencionadas calles), inscrita en la partida número 11445418 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que esta siendo ocupada en forma precaria ilegítimamente. Para cuyo efecto alega los siguientes fundamentos: **A)** Inversiones M y S Sociedad Anónima Cerrada (ahora Helios Investment Sociedad Anónima Cerrada) es propietaria del inmueble materia de desalojo. **B)** Mediante minuta de fecha once de mayo de mil novecientos noventa y nueve, las partes suscribieron un contrato de compraventa respecto de dicho inmueble cuyo precio debía ser cancelado en cuotas mensuales, sin embargo el emplazado incumplió reiteradamente con su obligación de pago, motivo por el que, en aplicación de la décima cláusula del referido contrato y del artículo 1321 y 1563 del Código Civil se resolvió de pleno derecho mediante cartas notariales cursadas al emplazado, en las que además se le requirió desocupe el inmueble sin que haya cumplido con ello, razón por la que el demandado tiene la condición de ocupante precario. **C)** Al demandado lo notificaron para conciliar, sin que éste haya acudido al centro de conciliación. **D)** Se reserva demandar al emplazado para que cumpla con pagar la suma de catorce mil cuatrocientos dólares americanos (US\$. 14,400.00) por concepto de indemnización por daños y perjuicios debido al incumplimiento de pago de las cuotas pactadas y por haber usufructuado el referido local.

**3.2.** Que, mediante la resolución número trece, del quince de diciembre de dos mil once (fojas 119), el demandado Jesús Juan Huaranga Castillo, fue declarado **rebelde**, pese a estar debidamente notificado con el auto admisorio de la demanda y al haberse vencido el plazo legal para contestar la demanda no lo hizo.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4335 – 2012**  
**LIMA**

3.3. Que, la **sentencia de primera instancia**, contenida en la resolución número dieciocho, del once de abril de dos mil doce (*fojas 164*), declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por la empresa Helios Investment Sociedad Anónima Cerrada (antes Inversiones M y S Sociedad Anónima Cerrada), en consecuencia, ordenó que el demandado Jesús Juan Huaranga Castillo cumpla con desocupar y restituir a favor de la empresa demandante la posesión del inmueble identificado como local comercial N-057 del Centro Comercial "El Progreso II", ubicado en la avenida República Argentina número trescientos cuarenta y cuatro, jirón Pacasmayo número trescientos cincuenta y cinco, jirón Ascope número trescientos cuarenta y dos, distrito de Cercado de Lima, inscrito en la partida número 11445418 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

3.4. Que, el demandado Jesús Juan Huaranga Castillo, interpuso **recurso de apelación** (*fojas 185*), contra la sentencia de primera instancia.

3.5. Que, la **sentencia de segunda instancia**, contenida en la resolución número veintiséis, del cuatro de setiembre de dos mil doce (*fojas 281*), confirmó la sentencia apelada, contenida en la resolución número dieciocho, del once de abril de dos mil doce (*fojas 164*), que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por la empresa Helios Investment Sociedad Anónima Cerrada (antes Inversiones M y S Sociedad Anónima Cerrada), y ordenó que el demandado Jesús Juan Huaranga Castillo cumpla con desocupar y restituir a favor de la empresa demandante la posesión del inmueble identificado como local comercial N-057 del Centro Comercial "El Progreso II", ubicado en la avenida República Argentina número trescientos cuarenta y cuatro, jirón Pacasmayo número trescientos cincuenta y cinco, jirón Ascope número trescientos cuarenta y dos, distrito de Cercado de Lima, en el plazo de seis días.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4335 – 2012  
LIMA

**4.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que, al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in iudicando* e *in procedendo* como fundamentación de las denuncias y, ahora, al atender sus efectos, es menester realizar, previamente, el estudio y análisis de la primera causal (de acuerdo al orden mencionado en el auto calificadorio del recurso interpuesto), dado los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundada la Casación por la referida causal, deberán reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto, dejando sin objeto pronunciarse respecto a la causal de infracción normativa de normas materiales.

**SEGUNDO.-** Que, existe infracción normativa cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, en el que incurrió el juzgador, perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

**TERCERO.-** Que, respecto a la procedencia del recurso de casación por la causal de: **a) *infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado***, alega la vulneración de su derecho de defensa, ya que se apersonó al proceso, señaló domicilio procesal mediante recurso del diecinueve de marzo de dos mil doce, sin embargo no se le notificó el auto de señalamiento de fecha para la audiencia única del veintiuno de marzo de dos mil doce; asimismo, denuncia que pese a haber precisado en la vista de la causa que en autos había prevenido la Séptima Sala Civil, al avocarse al conocimiento del recurso de queja por denegatoria de apelación mediante expediente número 394-2012, como está acreditado con la copia que adjuntó, la Cuarta Sala Civil en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4335 – 2012**  
**LIMA**

forma indebida resolvió el grado ocasionando un vicio que inválida el procedimiento.

**CUARTO.-** Que, al subsumir la denuncia precedente se debe tener presente que ésta posibilita por su carácter procesal precisar que la Corte Suprema ha señalado que constituye principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso, conforme lo consagra el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. El debido proceso es conocido como proceso justo o regular, este último entendido como una restricción a las arbitrariedades de las autoridades. Es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier proceso, con el fin de asegurarse una oportuna y recta administración de justicia, en orden a procurar seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho; entonces es debido aquel proceso que satisface los requerimientos, condiciones y exigencias necesarias para garantizar la efectividad del derecho material. Supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

**QUINTO.-** Que, al subsumir la denuncia contenida en el literal **a)**, se verifica que las alegaciones vertidas por la casacionista tienen base real por cuanto se constata la concurrencia de vicios insubsanables que afectan el debido proceso, en tanto que la Sala Superior no cumplió con el deber de observar la garantía constitucional contenida en el incisos 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, toda vez que de la revisión del proceso se verifica que los Jueces Superiores han incurrido en la infracción normativa denunciada, lo cual afecta la tramitación del proceso y/o los actos procesales que lo componen.

**SEXTO.-** Que, el recurrente Jesús Juan Huaranga Castillo mediante escrito que ingresó el diecinueve de marzo de dos mil doce (*fojas 154*) dedujo la nulidad de todo lo actuado, y señaló que si bien en el contrato de compraventa se consignó





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4335 – 2012  
LIMA

como domicilio el jirón Callao número ochocientos veinticinco, departamento número ciento siete del Cercado de Lima, éste fue luego modificado al jirón Cotabambas número cuatrocientos sesenta y nueve del Cercado de Lima y comunicado a la demandante mediante Cartas Notariales de fechas veintiocho de febrero y cinco de abril de dos mil once, de lo que se colige que tenía pleno conocimiento de su domicilio real; por lo que se ha recortado su derecho de defensa. Mediante resolución número diecisiete, del cuatro de abril de dos mil doce (*fojas 163*), se declaró infundada la nulidad deducida, ya que del análisis de las Cartas Notariales de fechas veintiocho de febrero y cinco de abril de dos mil once que se adjuntan, no se verifica que el demandado haya comunicado expresamente a la demandante su cambio de domicilio real, más aún si se ha notificado al domicilio consignado en la minuta de compraventa y al domicilio del inmueble materia de desalojo conforme al artículo 589 del Código Procesal Civil. El demandado interpuso recurso de apelación contra la resolución número diecisiete (que declaró infundada la nulidad deducida), mediante escrito que presentó el dieciocho de mayo de dos mil doce (*fojas 190*). Por resolución número veinte, de fecha uno de junio de dos mil doce (*fojas 193*), se declaró inadmisible por extemporáneo el recurso de apelación contra la referida resolución número diecisiete.

**SÉTIMO.-** Que, el recurrente Jesús Juan Huaranga Castillo denunció que la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima previno en el proceso en segunda instancia, debido a que resolvió el recurso de queja que presentó contra la resolución denegatoria de su recurso de apelación contra la resolución que declaró infundada la nulidad de todo lo actuado; la decisión de la Sala Superior mencionada fue emitida el cuatro de junio de dos mil doce, como se verifica de la copia del expediente número 0394-2012 obtenida del Sistema Judicial, en tanto que la sentencia de revisión del presente proceso fue dictada por la Cuarta Sala Civil el cuatro de setiembre de dos mil doce, es decir, en fecha



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4335 – 2012**  
**LIMA**

posterior a la decisión emitida por la Séptima Sala Civil, en ese sentido, conforme a lo dispuesto por los artículos 29, 30 y 31 del Código Procesal Civil, la competencia para emitir la sentencia de vista era de la Séptima Sala Civil. Pues se debe tener presente que la Séptima Sala Civil (que resolvió la queja de derecho por denegatoria del recurso de apelación) notificó primero al recurrente, esto es en fecha dieciocho de julio de dos mil doce (*fojas 293*), en tanto que la Cuarta Sala Civil (que emitió la sentencia de vista) lo notificó el uno de agosto de dos mil doce (*fojas 203, reverso*).

**OCTAVO.**- Que, así los hechos y el derecho, se verifica que la decisión resolutive adoptada mediante **la sentencia de revisión no cumple con el derecho al debido proceso** ni con la garantía de la motivación adecuada y suficiente de las resoluciones judiciales, pues, no contiene una decisión que se sustenta en la valoración conjunta y razonada de las actuaciones, diligencias, resoluciones judiciales y medios probatorios aportados al proceso, para determinar la decisión recaída sobre el petitorio; por lo que se ha incurrido en infracción de la norma denunciada, que afecta la tramitación del proceso y/o los actos procesales que lo componen.

**NOVENO.**- Que, en tal contexto fáctico y jurídico, al configurarse el motivo de la infracción normativa *-procesal-*, el recurso de casación debe ser amparado por la referida causal, por lo que carece de objeto pronunciarse sobre las demás causales de casación, por tanto se debe proceder conforme a lo normado en el artículo 396 del Código Procesal Civil.

**5.- DECISIÓN:**

Por estos fundamentos, declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Jesús Juan Huaranga Castillo** (*fojas 297*); **CASARON** la sentencia de revisión impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de segunda instancia, contenida





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4335 – 2012  
LIMA

en la resolución número veintiséis (fojas 281), del cuatro de setiembre de dos mil doce, que pronunció la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. **MANDARON** que la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que está gobernada por el principio de prevención, expida nueva resolución con arreglo a derecho y al proceso; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Helios Investment Sociedad Anónima Cerrada (antes Inversiones M y S Sociedad Anónima Cerrada) *contra* Jesús Juan Huaranga Castillo, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente la Juez Suprema señora Huamani Llamas.-

SS.

ALMENARA BRYSON

HUAMANÍ LLAMAS

ESTRELLA CAMA

CALDERON CASTILLO

CALDERON PUERTAS

PPA/MGA

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA