

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE



CASACIÓN N° 1653-2018
LIMA ESTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veinte de julio de dos mil dieciocho.-

VISTOS; con su acompañado y, **CONSIDERANDO**:

PRIMERO.- Se procede a la calificación del recurso de casación presentado por el demandado **ALVARO REBAZA DOMÍNGUEZ**, en contra de la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y uno de fecha dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete que confirma la resolución número veinticuatro que declara fundada la demanda y ordena al demandado Álvaro Rebaza Domínguez desocupe y restituya a favor del demandante el inmueble ubicado en la Avenida Canto Grande Mz. M, lote 19 de la Asociación Pro Vivienda Ayacucho del Distrito de San Juan de Lurigancho, por lo que, resulta necesario examinar si el recurso extraordinario cumple con los requisitos que exigen los artículos 386°, 387° y 388° del Código Procesal Civil (modificados por la Ley N° 29364).

SEGUNDO.- Antes de revisar el cumplimiento de los requisitos para el recurso de casación se debe tener presente que éste es extraordinario, eminentemente formal y técnico, por lo que tiene que estar estructurado con sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad¹, es decir, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es: *i)* en la *infracción normativa*; o, *ii)* en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial*; asimismo, debe efectuar una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las causales, demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Que esta exigencia es para lograr los fines de la casación: nomofiláctico, uniformizador y dikelógico. Siendo así, es obligación procesal del justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para

¹ El Juez declara la inadmisibilidad de un acto procesal cuando adolece de un defecto subsanable. Declara su improcedencia si el defecto es insubsanable.

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

interpretar el recurso extraordinario, ni integrarlo o remediar las carencias del mismo o suplir la falta de causal; tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre el casacionista en la formulación del mencionado recurso. Cabe precisar que esto último es diferente al supuesto previsto en la norma que dispone la procedencia excepcional² del recurso de casación, ya que ésta es una facultad de la Sala Civil de la Corte Suprema que aplica cuando considera que al resolver el recurso éste cumplirá con los fines de la casación³, para cuyo efecto debe motivar las razones de dicha procedencia excepcional.

TERCERO.- En ese sentido, se verifica que el recurso de casación, cumple con los **requisitos para su admisibilidad**, conforme al artículo 387° del Código Procesal Civil, toda vez que se interpuso: **i)** Contra la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y uno de fecha dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete, que confirma la sentencia subida en grado la cual declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, que como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; **ii)** Ante el referido órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; **iii)** Dentro del plazo de diez días contados desde el día siguiente de notificada la sentencia de revisión que se impugna, pues ésta fue notificada al recurrente el veinticinco de enero de dos mil dieciocho, conforme a la constancia del cargo de notificación (fojas doscientos noventa y tres), y el recurso de casación fue interpuesto el treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, como se verifica del Cargo de Ingreso de Escrito del Centro de Distribución General y, **iv)** asimismo, se cumple con adjuntar el arancel judicial correspondiente a la interposición del recurso, el mismo que obra a fojas trescientos veintidós.

² Artículo 392-A.- Procedencia excepcional (Código Procesal Civil).- Aun si la resolución impugnada (entiéndase el recurso) no cumpliera con algún requisito previsto en el artículo 388, la Corte puede concederlo excepcionalmente si considera que al resolverlo cumplirá con alguno de los fines previstos en el artículo 384. Atendiendo al carácter extraordinario de la concesión del recurso, la Corte motivará las razones de la procedencia. Artículo incorporado por el artículo 2 de la Ley N° 29364, publicada el 28 de mayo de 2009.

³ El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

CUARTO.- Para establecer el cumplimiento de los incisos 2°, 3° y 4° del precitado artículo 388° del Código Procesal Civil, la parte recurrente deber describir con claridad la infracción normativa y precisar la incidencia que tendría esta sobre la decisión impugnada. En el presente caso, denuncia:

A) Infracción del artículo VII del Título Preliminar del Código Civil.

Refiere que no se ha tenido en cuenta el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, relativo a que el Juez con mejor conocimiento del derecho debe aplicar la norma jurídica que le corresponda, debiendo considerarse que el casacionista es propietario del 50% de acciones y derechos respecto del inmueble sub litis, celebrado con el demandante y su cónyuge Olinda Zapata Carrasco, acto jurídico corroborado y convalidado a través de un documento suscrito con fecha veinte de julio de dos mil diez, donde los vendedores se comprometieron a hacerle la devolución de diez mil dólares americanos, siendo que los jueces de mérito no han tomado en cuenta que se ha incoado una demanda en la vía arbitral, habiéndose inclusive decretado el saneamiento procesal.

B) Infracción de los incisos 3 y 4 del artículo 122 y artículo 197 del Código procesal Civil, así como del artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.

Señala que ofreció medios probatorios relevantes que no fueron admitidos por el *A quo* en el acto de audiencia de saneamiento y actuación de pruebas, lo cual vulnera el artículo 139 incisos 3 y 14 de la Constitución Política del Perú.

Asimismo, hace referencia que no se ha realizado una adecuada valoración de la prueba y tampoco se ha motivado adecuadamente la sentencia, al no haberse analizado conforme a ley su recurso de apelación, lo cual constituye una infracción de las normas procesales como es el debido proceso, más aún, que la demanda debió ser declarada improcedente por cuanto el inmueble no se encuentra independizado.

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

QUINTO.- Respecto a la infracción descrita en el “**literal A**” del considerando cuarto, se aprecia que el demandado al momento de contestar la demanda dedujo la excepción de litispendencia, la cual fue declarada inadmisibles por no haber adjuntado el arancel judicial correspondiente, así lo informa la resolución número siete de fojas ciento veintidós, siendo que al subsanar la omisión anotada, el demandado además deduce la excepción de convenio arbitral, esto fuera del plazo al que hace referencia el artículo 552° del Código Procesal Civil, razón por la cual, el A quo emitió la resolución número **ocho** de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciséis que obra a fojas ciento treinta y uno, la misma que admite a trámite la excepción de litispendencia, no obstante, en relación a la excepción de convenio arbitral postulada, señala que no es atendible dicho pedido; posteriormente, el recurrente solicitó la nulidad de la mencionada resolución número ocho (fojas ciento cincuenta y cuatro), la cual fue declarada **infundada**, siendo materia de apelación como consta en el escrito de fecha cuatro de octubre de dos mil dieciséis, que fue concedido sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida. Finalmente, el *Ad quem* en decisión motivada, resolvió confirmar los extremos de la resolución número trece que declara infundada la nulidad formulada. Siendo así, y de acuerdo al recorrido procesal descrito, se pone en evidencia que la *excepción de laudo arbitral* deducida por el demandado, fue postulada extemporáneamente, esto es al momento de subsanar la inadmisibilidad de la excepción de litispendencia, siendo así, no resulta admisible que los jueces de mérito subroguen a las partes procesales en la articulación de la defensa técnica, como es la excepción deducida tardíamente, razón por la cual, el argumento utilizado por el casacionista para denunciar la infracción del artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, no puede ser admitida en esta sede de casación.

SEXTO.- En relación a los agravios descritos en el “**literal B**” del cuarto considerando, el recurrente sostiene que el *A quo* habría rechazado medios probatorios relevantes para las resultas del proceso, tales como la copia del documento de fecha veinte de julio de dos mil diez, donde el demandante y su

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE



CASACIÓN N° 1653-2018
LIMA ESTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

cónyuge se comprometen a devolver la suma de diez mil dólares que recibieron como pago del 50% de acciones y derechos de la compra venta del inmueble *sub litis*, la declaración asimilada de la cónyuge de la demandante en el proceso de otorgamiento de escritura pública, entre otros, **no obstante**, se aprecia de autos, que el rechazo de dichos medios probatorios se produjo al momento de llevarse a cabo la Audiencia Única de Saneamiento y Actuación de Pruebas que obra a fojas doscientos veinte, por lo que, su cuestionamiento tuvo que canalizarse vía apelación, lo cual no se produjo; en razón a ello, y como se ha mencionado en el párrafo anterior, esta sede de casación no puede subsanar las omisiones en relación a la ausencia de impugnación atribuible a la emplazada, y tampoco puede efectuar una revaloración de la prueba, lo cual se encuentra proscrita. Asimismo, es necesario poner énfasis en que la decisión emitida por la Sala Superior se encuentra debidamente justificada, tal como se aprecia de los considerandos octavo a catorce de la misma, sustentada fundamentalmente en que, si bien, entre la esposa del demandante y el casacionista se celebró un acto jurídico (de compra venta del 50% de acciones y derechos del inmueble *sub litis*) la ley establece que para la validez del mismo debe darse con la intervención de ambos cónyuges, lo cual afecta la validez para efectos del perfeccionamiento del referido contrato, a lo cual se suma que el demandado demandó el otorgamiento de la escritura pública en relación al inmueble *sub litis*, pretensión que ha sido declarada infundada en ambas instancias (Expediente 00194-2013), siendo estos los argumentos principales por los cuales se declaró fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, al no haber acreditado el emplazado tener título suficiente que sustente su posesión.

Dicho lo anterior, este Supremo Tribunal concluye que de la secuela de los actuados, no se aprecia vulneración al debido proceso, y además, que la fundamentación de la demanda se ajusta a los parámetros de la debida motivación de las resoluciones judiciales, apreciándose de los argumentos

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

vertidos por el casacionista están orientados a buscar un nuevo análisis de los hechos involucrados en el conflicto.

SÉTIMO.- Finalmente, si bien es cierto, la parte recurrente cumple con señalar la naturaleza de su pedido casatorio como anulatorio y revocatorio, debe considerarse que, en virtud a lo dispuesto en el artículo 392° del Código adjetivo, los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes; en consecuencia, el incumplimiento de cualquiera de ellos da lugar a la improcedencia.

Por estos fundamentos: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación presentado por el demandado **ALVARO REBAZA DOMÍNGUEZ**, contra la sentencia de vista emitida el dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Francisco Jorge Antialon Zanabria 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. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.

SS.

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

Ychp/Lva