



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

**CASACIÓN 1657-2016
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, dieciséis de junio
de dos mil dieciséis.-

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

PRIMERO.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Isabel Jetrudes Ávila León a fojas doscientos ochenta y seis, contra la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y dos, de fecha diecinueve de enero de dos mil dieciséis, emitida por la Cuarta Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el extremo que revocó la sentencia apelada de fojas doscientos, de fecha ocho de julio de dos mil quince, que declaró infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; y reformándola declararon fundada la misma; por lo que deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en la Ley número 29364. -----

SEGUNDO.- Que, en tal sentido, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, se tiene que el presente recurso cumple con dichos requisitos, esto es: **I)** Se recurre contra la sentencia expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado pone fin al proceso; **II)** Se ha presentado ante la Cuarta Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que emitió la resolución impugnada; **III)** El recurso de casación ha sido interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado con la resolución impugnada, pues ésta fue notificada el seis de abril de dos mil dieciséis según constancia de fojas doscientos sesenta y ocho y el recurso fue presentado el veinte de abril del mismo año; y **IV)** Adjunta el arancel judicial correspondiente por recurso de casación, conforme consta a fojas doscientos ochenta y tres. -----

TERCERO.- Que, respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, se advierte que dicha exigencia no le es aplicable a la recurrente debido a que la sentencia expedida en primera instancia le fue favorable en parte a sus intereses. -----

CUARTO.- Que, para establecer el cumplimiento de los requisitos contenidos en



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

CASACIÓN 1657-2016

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, es necesario que la recurrente señale en qué consiste la infracción normativa o el apartamiento inmotivado del precedente judicial. -----

En el presente medio impugnatorio se denuncian las siguientes infracciones: ---

- a) **Infracción normativa del artículo 1529 del Código Civil**, señala que no debe confundirse el contrato de compraventa con el documento que sirve para probarlo, la Sala Superior ha señalado que el recibo de fecha catorce de setiembre de dos mil nueve no es título; sin embargo, dicho documento tiene por finalidad acreditar la ejecución del contrato de compraventa ya perfeccionado o acreditar la existencia de un contrato de compraventa. -----
- b) **Infracción normativa de los artículos 1373 y 1374 del Código Civil**, indica que para acreditar la existencia del perfeccionamiento de un contrato deben acreditarse únicamente los elementos del contrato y no otros, siendo esto así, se ha omitido analizar que el recibo señala que el precio pagado es por la venta del departamento de *litis*. -----
- c) **Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política**, existe falta de congruencia entre los considerandos décimo segundo al décimo cuarto de la sentencia de vista, ya que la Sala Superior no explica y menos señala los fundamentos de hecho y de derecho si existe o no ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute de los bienes inmuebles, hecho que no tiene nada que ver con la validez o no de un acto jurídico, siendo esto así, la Sala ha señalado que el recibo al no indicar el precio de venta, determinaría la inexistencia del acto jurídico y por ende la no justificación de la posesión, cuestión que debe ser declarada nula. -----
- d) **Apartamiento Inmotivado del Precedente Vinculante**, señala que la sentencia de vista no ha aplicado la segunda y quinta regla del Cuarto Pleno Casatorio, ya que la carencia de título no se está refiriendo al documento que haga alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto



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

CASACIÓN 1657-2016

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión de los bienes, y en el presente caso el recibo acredita la existencia de un acto jurídico de compraventa. -----

QUINTO.- Que, del examen de la argumentación expuesta se advierte que la recurrente no cumple con los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, esto es, describir con claridad y precisión la infracción normativa así como demostrar la incidencia directa sobre la decisión impugnada, por lo que las infracciones denunciadas en el considerando que precede deben ser desestimadas. -----

Respecto a las infracciones contenidas en los acápites señalados en el cuarto considerando, merecen ser desestimadas por cuanto se observa que carecen de sustento legal y fáctico, sin precisar de qué manera dichas disposiciones inciden en lo resuelto por la Sala Superior; más bien están dirigidas a cuestionar las conclusiones fácticas de aquellas, la que ha concluido que la demandante sí ha cumplido con presentar título que la autoriza a ejercer sus derechos y facultades inherentes, tras haberlo adquirido mediante compraventa de su anterior propietario; sin embargo, la demandada no puede señalar que el recibo adjuntado en autos pueda ser un título que justifique su posesión, ya que éste no reúne los presupuestos para ser considerado como un contrato de compraventa, ni como medio probatorio que justifique válidamente la posesión, por lo que se concluye que la demandada no cuenta con título posesorio para ocupar el inmueble materia del proceso. Cabe agregar además, que la fundamentación del recurso se encuentra referida a cuestiones de hecho y probanza que implican el reexamen de los medios probatorios, lo cual es ajeno a los fines del recurso de casación previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil. -----

SEXTO.- Que, en cuanto a la exigencia contenida en el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, la recurrente cumple con indicar que su pedido casatorio es anulatorio como principal y revocatoria como subordinada; sin embargo, ello no es suficiente para atender el recurso materia de calificación,



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

CASACIÓN 1657-2016

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

toda vez que los requisitos de procedencia de este medio impugnatorio son concurrentes, conforme estipula el artículo 392 del Código Procesal Civil. -----

Por las razones expuestas y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Isabel Jetrudes Ávila León a fojas doscientos ochenta y seis, contra la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y dos, de fecha diecinueve de enero de dos mil dieciséis, emitida por la Cuarta Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Luisa Palacios Padilla contra Isabel Jetrudes Ávila León, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA