



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 29-2018
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, dos de abril de dos mil dieciocho.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

Primero.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por el demandado **Guan Gan Zhi** (fojas trescientos diecisiete), contra la sentencia de vista de fecha dos de noviembre de dos mil diecisiete (fojas doscientos noventa y nueve), que entre otros confirmó la sentencia de primera instancia de fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete (fojas doscientos doce), que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; recurso impugnatorio cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser verificados de conformidad con la modificatoria establecida en la Ley N° 29364.

Segundo.- Que, en tal sentido, en cuanto a los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley citada, se tiene que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: **I)** Se impugna una resolución expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **II)** Se ha presentado ante la misma Sala Superior que expidió la resolución impugnada; **III)** Ha sido interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado con la resolución impugnada, conforme a la cédula de notificación de fojas trescientos dos, pues fue notificado el treinta de noviembre de dos mil diecisiete y presentó su recurso el siete de diciembre del mismo año; y, **IV)** Ha cumplido con adjuntar el arancel judicial correspondiente, conforme se observa a fojas trescientos quince.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 29-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Tercero.- Respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley acotada, se advierte que el recurrente impugnó la sentencia de primera instancia que le fue desfavorable, conforme se observa a fojas doscientos veinticuatro, por lo tanto cumple con este presupuesto

Cuarto.- En el presente caso la controversia gira en torno a la demanda de desalojo del inmueble ubicado en Av. Carlos Zavala N° 212, 218, 224- Cercado de Lima, por cuanto el contrato de arrendamiento que los demandantes suscribieron con el demandado habría quedado resuelto.

Quinto.- Para establecer el cumplimiento de los requisitos contenidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, es necesario que el recurrente señale en qué consiste la infracción normativa denunciada o el apartamiento inmotivado del precedente judicial. En el presente medio impugnatorio se denuncia:

i) Infracción normativa del artículo 62 de la Constitución Política del Estado. Señala que ninguna de las instancias ha interpretado de manera correcta la norma denunciada que señala *“La libertad de contratar garantiza que las partes puedan pactar válidamente las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por las leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según lo mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley”*. Añade que en aplicación del artículo 3 inciso 1) del Decreto Legislativo N° 1071 *“en los asuntos que se fijan por este Decreto Legislativo no intervendrá la autoridad judicial, salvo en los casos en que norma lo disponga”*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 29-2018
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

ii) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado. Refiere que en la sentencia de vista no se ha cumplido con el principio de motivación escrita de las resoluciones judiciales.

Señala que ninguna de las instancias ha leído con detenimiento el contrato de arrendamiento cuyo título es *“contrato de arrendamiento de local comercial y constitución de garantía hipotecaria”*, en cuya cláusula décimo séptima se constituyó hipoteca hasta por la suma de S/. 924,000.00 soles en garantía por los pagos de las rentas, penalidades y otros, la cual se hizo efectiva al inscribirse en el Registro Público, por lo que no debe nada ya que los demandados han ejercido su derecho a cobrar los pagos atrasados.

iii) Infracción normativa del artículo 465 inciso 3 del Código Procesal Civil. Argumenta que para demandar es exigible la presentación del acta de conciliación la cual debe guardar relación con el petitorio de la demanda; sin embargo, los demandantes solicitaron conciliar por pago de arriendos, penalidades y entrega de bien inmueble (desalojo), más no por desalojo por ocupación precaria, por lo que el Juez en la etapa de saneamiento procesal debió conceder un plazo para subsanar ello o en todo caso declarar improcedente la demanda.

Sexto.- Previo a la verificación de los requisitos de procedencia, debe indicarse lo siguiente:

1. La casación es el recurso extraordinario que tiene como objeto que la Corte Casatoria anule resoluciones que ponen fin al proceso y que contienen vicios de derecho que interesan al orden público subsanar.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 29-2018
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

2. Recurso extraordinario es aquel que la ley concede a las partes después de haberse cumplido con el principio de la doble instancia. Se trata de un recurso porque es un medio de “transferir la queja expresiva de los agravios¹” y resulta extraordinario por estar limitados los motivos para su interposición, “por ser limitadas las resoluciones judiciales contra las que puedan interponerse²” y porque su estudio “se limita a la existencia del vicio denunciado³”.
3. La casación impide reexaminar el íntegro de la sustancia debatida: se trata esencialmente de una jurisdicción de derecho que no permite modificar los juicios de hecho (salvo los casos que tengan que ver con la relación procesal, los errores in procedendo o el control de la logicidad) y por ello no constituye una tercera instancia judicial.
4. Finalmente, cuando la norma alude a infracción normativa hace referencia a las equivocaciones que pudieran existir en la sentencia impugnada sobre la correcta aplicación del derecho objetivo, las que deben describirse con claridad y precisión⁴, debiéndose señalar que cuando se indica que debe demostrarse la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, lo que hace es señalar que el impugnante tiene que establecer una relación de correspondencia entre los fundamentos de la resolución que rebate y las infracciones que menciona.

¹ Gozáini, Osvaldo Alfredo. Derecho Procesal Civil. Tomo II. Ediar. Buenos Aires 1992, p. 742.

² Guzmán Flujá, Vicente C. El recurso de casación civil. Tirant lo Blanch, Valencia 1996, p. 15.

³ Calamandrei, Piero. Casación civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1959, p. 55.

⁴ “Infracción es igual a equivocación: imputar infracción de norma a una sentencia es afirmar que en la misma se ha incurrido en error al aplicar el derecho con el que debe resolverse la cuestión suscitada”. Montero Aroca, Juan – Flors Matíes, José. El Recurso de Casación Civil. Tirant lo Blanch, Valencia 2009, p. 414.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 29-2018
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Son estos los parámetros que se tendrán en cuenta al momento de analizar el recurso.

Sétimo.- Del examen de la argumentación expuesta en el considerando quinto se advierte que el recurso no cumple con los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, pues no se describe con claridad y precisión la infracción normativa, ni se ha demostrado la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. En efecto:

- En cuanto a las alegaciones descritas en el **ítem i)** y aunque el recurrente solo se ha limitado a transcribir la norma, se infiere que se está refiriendo al hecho que en el contrato de arrendamiento se había pactado que las controversias iban a ser resueltas en vía arbitral; sin embargo, se debe tener en cuenta que de acuerdo al artículo 552 del Código Procesal Civil la excepción de incompetencia se interpone al contestar la demanda y en el presente caso el demandante contestó la demanda y no interpuso excepción alguna; por lo que su causal deviene en improcedente.
- Sobre las alegaciones descritas en el **ítem ii)**, de que la sentencia recurrida no se encontraría motivada y sin perjuicio que el recurrente no ha desarrollado la infracción denunciada, se advierte que la Sala Superior en el considerando quinto de la impugnada ha dado respuesta a las alegaciones que planteó el recurrente en su escrito de apelación, siendo que su fallo es congruente con lo debatido en el proceso; asimismo, se debe tener en cuenta lo indicado por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 1230-2002-HC/TC sobre la motivación *“La Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 29-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión.”, por lo que al advertirse que la sentencia impugnada cumple con los presupuestos indicados por el Tribunal Constitucional, las alegaciones del recurrente devienen en improcedentes.

- Sobre el hecho que las instancias no habrían analizado el contrato de arrendamiento en el cual otorgó una garantía hipotecaria para respaldar los pagos de rentas y otros; se debe tener en cuenta que el hecho que exista una garantía inscrita en el Registro Público, no enerva el hecho que ha existido un incumplimiento en el pago lo cual dio origen a la resolución del contrato, convirtiéndose el demandado en ocupante precario al haber fenecido el título que le autorizaba estar en posesión del bien.
- En cuanto a la denuncia descrita en el **ítem iii)**, sobre el hecho que se debió otorgar un plazo para subsanar o declarar improcedente la demanda, al no haber los demandantes solicitado conciliar por la pretensión incoada, esto es, desalojo por ocupación precaria; se advierte que una de las controversias sobre las que se le invitó a conciliar fue la **entrega de bien inmueble (desalojo)** lo cual es en sí la definición de la pretensión demandada; más aún si el recurrente no hizo uso en la etapa procesal debida de los recursos que la ley le franquea tales como la excepción, ello aunado al hecho que su falta de predisposición para conciliar se evidencia al no asistir a la Audiencia respectiva.

Octavo.- Que, respecto a la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388, se advierte que el recurrente no cumple con indicar su pedido casatorio.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 29-2018

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Por las razones expuestas y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Guan Gan Zhi** (fojas trescientos diecisiete), contra la sentencia de vista de fecha dos de noviembre de dos mil diecisiete (fojas doscientos noventa y nueve); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Cristina Oshiro Kohatsu y otros, sobre desalojo por ocupación precaria. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Mmv/ Maam