



**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N°5827-2019
LIMA**

Desalojo por Ocupación Precaria

Lima, veintisiete de mayo
del dos mil veinte. -

VISTOS; y CONSIDERANDO:

Primero: Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve, interpuesto a fojas ciento cincuenta y ocho, por **el demandado E MAZZETTI Y CIA SAC**, contra la sentencia de vista de fecha diecisiete de setiembre de ese mismo año, de fojas ciento cuarenta y siete, que confirma la sentencia de primera instancia del veintinueve de marzo de dos mil diecinueve, de fojas ciento doce, que declara Fundada la demanda, con lo demás que contiene; en los seguidos por el Banco de la Nación sobre Desalojo por Ocupación Precaria; por lo que deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil.

Segundo: Verificado los requisitos de admisibilidad regulados en el artículo 387 del Código mencionado, se advierte que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: **i)** Se recurre una resolución expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Se ha interpuesto ante el órgano que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de los diez días de notificada con la resolución recurrida, pues se verifica que al recurrente se le notificó el once de octubre de dos mil diecinueve, y el recurso de casación se interpuso el catorce de ese mismo mes y año; y, **iv)** Cumple con pagar el arancel judicial respectivo.

Tercero: Que, previo al análisis de los requisitos de fondo, es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente



**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N°5827-2019
LIMA**

Desalojo por Ocupación Precaria

jurídicas y no en cuestiones fácticas o de valoración probatoria, es por ello que este recurso de casación tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de justicia; en ese sentido, debe fundamentarse de manera *clara, precisa y concreta*, indicando en qué consiste la infracción normativa y cuál es la incidencia directa de ésta sobre el fallo, así como precisar cuál sería su pedido casatorio, si es revocatorio o anulatorio.

Cuarto: En ese orden de ideas, corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos de procedencia, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 388 del Código Procesal Civil.

1. Respecto a lo establecido en el inciso 1 del artículo señalado, el recurrente no consintió la resolución de primera instancia que le fue adversa, por lo que cumple con este requisito.

2. En cuanto a la descripción con claridad y precisión de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, referido en el inciso 2, del artículo 388 citado, se tiene que el impugnante denuncia:

a) Infracción normativa de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.

Señala, que la Sala Civil no ha cumplido con resolver todos y cada uno de los agravios de su apelación, como el que expone el hecho de haber sido considerados como precarios, sin haber sido notificados válidamente, pues la carta notarial no se encuentra dirigida al inmueble ubicado en la avenida República de Panamá N° 4448, distrito de Surquillo, dado que conforme al contrato de arrendamiento de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil trece, se expresa en su cláusula segunda que el arrendador cede en arrendamiento al arrendatario, el ambiente de la parte lateral derecha del inmueble cuya dirección es la mencionada; en consecuencia la sentencia de vista no ha sido emitida de acuerdo a ley, por cuanto no existe una



**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N°5827-2019
LIMA**

Desalojo por Ocupación Precaria

adecuada valoración de los medios de prueba, al dar mérito probatorio a una carta notarial dirigida a una dirección distinta, que no guarda relación con la dirección consignada al contrato de alquiler, por tal razón el contrato continúa vigente y por consiguiente el demandado no se encuentra en condición de precario.

b) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil. Sostiene, se vulnera su derecho por cuanto se omite deliberadamente aplicar el artículo acotado, provocando una sentencia inhibitoria que afecta directamente su derecho de posesión, pues la Sala Superior en forma errada considera a la parte demandada como ocupante precario, pese a que no existe una carta notarial de requerimiento de devolución del bien inmueble materia de alquiler ubicada en Avenida República de Panamá N° 4448, distrito de Surquillo- Lima, lo cual genera un mal precedente.

c) Incorrecta aplicación del artículo 1700 del Código Civil. Manifiesta, que tal como se expresa claramente en la norma y como lo ha interpretado la Corte Suprema de la República en el IV Pleno Casatorio, se presume la continuación del contrato de arrendamiento hasta el requerimiento de la devolución del bien, lo cual ha sido probado a criterio de las instancias de mérito; debiéndose precisar que el contrato de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil catorce, continúa vigente, debido a que no existe requerimiento de entrega del bien; por lo que no se puede aplicar lo establecido en el referido artículo 1700 del Código sustantivo, debido a que no se ha cursado el aviso de conclusión del mismo, donde el demandante le requiera la devolución del bien inmueble materia de alquiler.

Quinto: Respecto a las infracciones normativas alegadas en los puntos **a), b) y c)** del considerando precedente, se advierte que el recurrente en esencialmente estructura su recurso basado en que no se le ha notificado



**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N°5827-2019
LIMA**

Desalojo por Ocupación Precaria

válidamente en el domicilio señalado en el contrato de arrendamiento suscrito con el demandante, cuestionando las cartas notariales cursadas por el actor, sin embargo, lo que en realidad pretende que éste Tribunal Supremo revalore los elementos fácticos y los medios probatorios que han sido evaluados por la instancia de mérito, como si esta sede se tratara de una tercera instancia, sin considerar que el examen casatorio se debe ceñir a una estricta infracción de la disposición materia de denuncia, bien sea esta de naturaleza material o procesal, observándose un recurso a todas luces deficiente y manifiestamente dilatorio que no se condice con la finalidad objetiva del recurso de casación, razón por la cual deben desestimarse las infracciones denunciadas tanto materiales como procesales; más aún, si son los juzgadores los llamados a resolver la causa con independencia de acuerdo a los artículos 138 y 139, inciso 2, de la Constitución Política del Estado, así como los llamados a valorar la prueba a tenor del artículo 197, del Código Procesal Civil, pues de conformidad con este dispositivo todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, y que sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, lo cual ha cumplido la Sala Superior; sin que se advierta alguna falta de pronunciamiento del recurso de apelación del recurrente.

Sexto: Es así que, se puede advertir que el *Ad quem* decidió correctamente confirmar la sentencia apelada, al señalar en el considerando quinto y sexto de la recurrida, lo siguiente: *"...a fojas 18 y 21 obran las Cartas Notariales de fecha 17 de junio y 14 de julio del 2014 respectivamente, mediante las cuales la parte accionante pone en conocimiento la resolución del contrato de arrendamiento y requiere la devolución del inmueble, de igual manera se advierte de autos que de fojas 13 a 16, obra la solicitud para conciliar y el Acta de Conciliación por inasistencia de una de las partes N° 412-2017 de fecha 26 de setiembre del 2017, documentales que acreditan que la parte*



**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N°5827-2019
LIMA**

Desalojo por Ocupación Precaria

demandante manifestó su intención de solicitar la devolución del inmueble sub litis; siendo así, los argumentos esgrimidos en el recurso de apelación sobre que la parte demandada mantiene la posesión legítima del inmueble, alegación que no se sustenta en título válido alguno, no justificándose válidamente la posesión que viene detentando la demandada, siendo insuficiente el sólo dicho de la apelante para crear certeza de dicha situación (...) Por otro lado, teniendo en cuenta los documentos que acreditan la titularidad del accionante sobre el bien inmueble sub litis, precisados en el considerando cuarto de la presente, se advierte que los señalados documentos no han sido desvirtuados en autos por la parte apelante, limitándose ésta última a señalar que no existe carta notarial de requerimiento, toda vez que la remitida por el accionante solicita la devolución del inmueble ubicado en Av. República de Panamá N° 4448 y 4450, distrito de Surquillo - Lima, siendo que el inmueble arrendado únicamente corresponde a la numeración 4448, sin embargo debe tenerse presente que tanto la carta notarial de fecha 17 de junio del 2014 obrante a fojas 18, como la carta notarial de fecha 14 de julio del mismo año, obrante a fojas 21, se advierte que las mismas fueron remitidas a José Antonio Mazzetti y Mier Teran (Gerente General de la empresa demandada) a la dirección ubicada en Av. República de Panamá N° 4448, domicilio que coincide con el señalado en el contrato de arrendamiento de fecha 31 de diciembre del 2013, obrante de fojas 09 a 11, motivo por el cual el inmueble requerido habría sido debidamente identificado, acreditándose así que la parte emplazada tenía pleno conocimiento de que el accionante habría resuelto el contrato de arrendamiento y pese al requerimiento de devolución del inmueble, la demandada continúa en posesión del mismo" (sic); no advirtiéndose vulneración alguna a las normas legales que menciona. Debiéndose acotarse, que el recurrente no ha cuestionado los documentos presentados por la demandante utilizando los mecanismos de defensa que la ley le franquea como la tacha.



**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N°5827-2019
LIMA**

Desalojo por Ocupación Precaria

Sétimo: Siendo así, se advierte que la resolución recurrida se encuentra suficientemente motivada, tanto fáctica como jurídicamente, en consonancia con los puntos controvertidos fijados en el proceso y con observancia del debido proceso, el deber de motivación de las resoluciones judiciales, el derecho a la prueba y el derecho de defensa de las partes procesales, habiéndose cumplido con los fines del proceso del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, reiterándose que no existe interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil ni mucho menos infracción al artículo 1700 del mismo cuerpo normativo. Esta Sala Suprema no puede soslayar que de autos fluye que la empresa demandada, desde el inicio ha puesto de manifiesto una actitud claramente dilatoria, sin ningún argumento y menos prueba orientada a enervar su situación o condición de ocupante precario del inmueble que le dio en arrendamiento el banco demandante, que es una entidad estatal, es decir, de todos los peruanos; y con esa conducta dilatoria continua en posesión y usufructo del bien sub litis sin pagar renta alguna, conducta que está reñida no solo por nuestro orden legal, sino contra normas contractuales y finalmente con la ética; lo que no significa pretender recortar el derecho de defensa de la parte demandada, sino que debe sujetar esta defensa a las normas de la buena y lealtad procesal. Conductas como esta revierten de manera injusta contra la percepción de nuestro Poder Judicial por la demora del proceso. La percepción de la administración de justicia en nuestro país depende mucho de la conducta de las partes procesales y de su defensa técnica, léase de los señores abogados, quienes están en la obligación de contribuir a una recta y célere administración de justicia.

Octavo: Finalmente, este Supremo Tribunal precisa que en este estado de Emergencia decretado por el Gobierno, conforme al 137 de nuestra .Constitución Política, con motivo de la pandemia que enfrenta el Perú,



**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N°5827-2019
LIMA**

Desalojo por Ocupación Precaria

América y el mundo entero, por el llamado Corona Virus, o Covid 2019, lo que originó que el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, CEPJ, dicte las Resoluciones Administrativas números 000051-2020-CE-PJ, N°000117-2020-CE-PJ y N° 000144-2020-CE-PJ de fecha doce de mayo de dos mil veinte, entre otras, que han permitido que nuestra Sala Suprema pueda deliberar y votar en la fecha, este proceso, utilizando las tecnologías de la información, respetando las garantías del debido proceso y de la tutela judicial efectiva, privilegiando el interés de las partes y poniéndose fin al conflicto o controversia sometido a nuestra Jurisdicción y Competencia. El Poder Judicial y esta Sala Suprema en particular, y en atención a que la impartición de justicia, como servicio público prioritario no podía paralizarse durante todo este periodo de cuarentena, asumió el reto y optamos por adoptar una actitud pro activa en beneficio de la ciudadanía y los justiciables en particular, quienes son la razón de ser de nuestra actividad jurisdiccional.

Por tales consideraciones, y de conformidad con lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve, interpuesto a fojas ciento cincuenta y ocho, por **el demandado E MAZZETTI Y CIA SAC**, contra la sentencia de vista de fecha diecisiete de setiembre de ese mismo año, de fojas ciento cuarenta y siete; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por el Banco de la Nación sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron.- Señor Juez Supremo Ponente: Távara Córdova.

S.S.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N°5827-2019
LIMA**

Desalojo por Ocupación Precaria
ORDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

jrs



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACION N° 5827-2019
LIMA**

Desalojo por Ocupación Precaria