

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CAS. N° 4843-2008
LIMA

1

Lima, veintiocho de Enero de dos mil nueve.-

VISTOS; y **ATENDIENDO:**-----

Primero.- Verificado el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos por el artículo 387 del Código Procesal Civil, en el recurso de casación interpuesto por la demandada Luisa Elvira Paz Mendoza; cumple asimismo con el requisito de fondo previsto por el artículo 388 inciso 1° del Código citado, pues la recurrente no ha consentido la sentencia de primera instancia que le fue adversa.-----

Segundo.- En cuanto a los demás requisitos de fondo, se denuncia casatoriamente las causales previstas en los incisos 1°, 2° y 3° del artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a la interpretación errónea, inaplicación de una norma de derecho material y contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.-----

Tercero.- Como fundamentos de la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material, la impugnante aduce que la sentencia de vista otorga una interpretación restrictiva y gramatical del artículo 911 del Código Civil, lo que origina se incurra en error en el fallo; en ese sentido, para ser considerado como precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, siendo ello así, habiéndose determinado que el demandante resulta ser propietario, también debió advertirse que la recurrente no tiene la condición de precaria, pues fue demandada en otro proceso por desalojo por vencimiento de contrato, lo cual crea convicción en el juzgador sobre la existencia de un título consistente en un contrato de arrendamiento.-----

Cuarto.- La denuncia así formulada debe ser desestimada por cuanto no está fundamentada en criterios de hermenéutica jurídica, mas bien lo que la recurrente pretende es que se determine que no es ocupante precario del bien, y para establecer ello este Colegiado tendría que revalorar los medios probatorios, labor que resulta ajena a los fines asignados al recurso de casación por el artículo 384 del Código Procesal

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CAS. N° 4843-2008
LIMA

2

Civil.-----

-

Quinto.- Sobre la causal de inaplicación de una norma de derecho material refiere que existe un contrato de arrendamiento el mismo que obra ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de La Victoria, por lo que el juez debió actuar de oficio el expediente de desalojo por vencimiento de contrato, siendo así la recurrente no es precaria, aún no ha concluido el contrato de arrendamiento, por lo que la norma aplicable es el artículo 1700 del Código Civil.-----

Sexto.- La citada denuncia tampoco resulta amparable, pues con ella se pretende la aplicación de la norma sustantiva aludida a hechos que la recurrente considera probados, lo cual no puede ser sustento de la causal invocada ya que ésta se configura cuando se inaplica la norma pertinente a las cuestiones fácticas establecidas por las instancias de mérito, pues lo contrario –aplicación de la norma a los hechos que considera la impugnante- importaría la valoración de las pruebas.-----

Sétimo.- Respecto a la causal de contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, denuncia: **a)** que se ha inaplicado lo normado en el inciso 1° del artículo 427 del Código Procesal Civil, ya que en la sentencia de vista se ha establecido que la legitimidad para obrar consiste en la sola afirmación de la titularidad de una determinada relación o situación jurídica; se tiene establecido en la sentencia de vista que el demandante es propietario del bien, siendo así y estando a que con fecha veintiocho de octubre de dos mil cuatro doña Rosa Amelia Herrera Perche falleció *ad intestado*, por lo tanto el poder que ostentaban sus mandatarios Ricardo Eduardo De la Piedra Herrera y Manuel Gerardo De la Piedra Herrera había caducado con la muerte de su mandante, consecuentemente no podían celebrar contrato alguno de compra-venta, resultando un acto jurídico nulo el celebrado el veintiocho de octubre de dos mil cuatro donde los citados mandatarios transfieren la propiedad a favor de los demandantes, por lo que resulta

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CAS. N° 4843-2008
LIMA

3

de aplicación lo dispuesto por el inciso 1° del artículo 427 del Código Procesal Civil; **b)** se ha contravenido lo dispuesto en el inciso 6° del artículo 50 del Código Adjetivo, toda vez que se infringe el principio de congruencia, es decir que debe haber coherencia entre lo razonado y lo resuelto, que no se presenten contradicciones; que en el presente caso no se ha resuelto con justicia, pues en su recurso de apelación oportunamente advirtió la existencia del proceso judicial sobre desalojo por la causal de vencimiento de contrato, lo cual refleja la existencia de un contrato, por lo que el juez debió hacer uso de la facultad que le confiere la ley para de oficio solicitar dichos actuados judiciales; siendo ello así, la sentencia de vista incurre en incongruencia pues si se ha reconocido el derecho del demandante, no resulta congruente que se haya amparado la demanda por causal de ocupante precario cuando realmente debió ser por la causal de vencimiento de contrato o por falta de pago; y, **c)** la sentencia de vista ha determinado que el actor es propietario, sin advertir que su titularidad resulta cuestionada porque celebró con su anterior propietario un acto jurídico nulo, pues el poder con que actuaron era caduco; en ese sentido, la Sala Superior al resolver la presente causa debió aplicar el artículo II del Título Preliminar del Código Civil, toda vez que si se tiene que el demandante es titular del bien materia de litis, también lo es que la recurrente no tiene la condición ocupante precaria.-----

Octavo.- Examinado los argumentos propuestos como vicios *in procedendo*, cabe referir lo siguiente: respecto a lo descrito en el acápite **a)** no resulta procedente, ya que no indica cuál garantía del debido proceso se ha vulnerado; además de su fundamentación se advierte que la recurrente pretende cuestionar la decisión adoptada por las instancias de mérito respecto a las excepciones propuestas, a fin de que se determine la nulidad del título de propiedad del accionante, aspecto que no resulta procedente en sede casatoria, pues su competencia está limitada únicamente a cuestiones de iure. Igualmente, lo detallado en el

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CAS. N° 4843-2008
LIMA

4

acápito **b)** debe ser desestimado por cuanto carece de orden y claridad, ya que pretende que por el hecho de haberse determinado el derecho de propiedad del accionante, también se determine que la recurrente cuenta con título que justifique su posesión, lo que en modo alguno guarda relación con el principio de congruencia procesal recogido en el artículo VII del Título Preliminar del ordenamiento procesal civil. Finalmente, sobre la denuncia descrita en el acápito **c)** debe desestimarse, ya que el artículo II del Título Preliminar del Código Civil regula la figura del ejercicio abusivo del derecho, aspecto que no guarda correlación directa con la afectación del derecho a un debido proceso, por lo que la fundamentación expuesta adolece de claridad y precisión.-----

Por las razones anotadas y en aplicación de lo preceptuado por el artículo 392 del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por doña Luisa Elvira Paz Mendoza a fojas doscientos cincuenta y ocho; en los seguidos por don Rafael Angulo Satalaya en representación de Blanca Flor Romero Vigo y otros, sobre desalojo por ocupación precaria, **CONDENARON** a la recurrente a la multa de tres Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; actuando como Vocal Ponente el señor Solís Espinoza; y los devolvieron.-

SS.
SOLIS ESPINOZA
PALOMINO GARCIA
MIRANDA CANALES
CASTAÑEDA SERRANO
IDROGO DELGADO

jd.