

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. N° 2537- 2011
PIURA**

Lima, veintidós de agosto de dos mil once.-

VISTOS; con el acompañado y **CONSIDERANDO**:

Primero: que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Peter Tany Chapa Hidalgo y Maritza Consuelo Gutiérrez Pacherre para cuyo efecto debe calificarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto por la Ley 29364.

Segundo: que, examinado el recurso se aprecia que cumple con los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, por cuanto: *i)* se impugna una sentencia emitida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado pone fin al proceso; *ii)* se ha interpuesto ante la Sala Civil de la Corte Superior de Piura que emitió la resolución recurrida; *iii)* fue interpuesto dentro del plazo que establece la norma; conforme es de verse de la constancia de notificación de fojas cuatrocientos noventa y nueve y quinientos y, *iv)* adjunta un arancel judicial por concepto de casación, teniendo en cuenta que por resolución de fojas ochenta Peter Tany Chapa Hidalgo ha sido nombrado apoderado común.

Tercero: que, en relación a los requisitos de procedencia, el recurrente cumple con la exigencia prevista en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por Ley 29364, en tanto no consintió la resolución de primera instancia que consideró le causaba agravio.

Cuarto: que, el impugnante invoca las siguientes denuncias:

- a) **Infracción del artículo 949 del Código Civil.** Señala que la Sala Superior incurren en una equivocada interpretación de la norma, pues en el expediente existen suficientes medios de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. N° 2537- 2011

PIURA

prueba más la presunción de propiedad por el ejercicio de posesión que demuestran que los demandantes habían asumido la obligación de enajenar la cochera materia de litis a favor de los demandados, al término del proceso de independización.

b) Infracción normativa del artículo 1529 del Código Civil.

Sostiene que esta norma regula la definición de compraventa. Al existir el compromiso de enajenar el inmueble por parte de los demandantes, entonces se debe entender que se debió perfeccionar el acto jurídico, mediante la suscripción del documento de transferencia que corresponde.

c) Infracción del artículo 1361 del Código Civil. Señala que esta norma regula la obligatoriedad del contrato. La Sala Superior ha relacionado esta norma en forma errada con el contrato de compraventa del Departamento ciento dos, el cual jamás ha sido invocado por los demandados, en el sentido de que en dicho documento estuviera consignada la transferencia de la cochera; lo que debió ser relacionado con el contrato verbal acordado entre los demandantes y los demandados que ha sido objeto de probanza.

d) Infracción del artículo 911 del Código Civil. Fundamenta el recurrente que el Ad-quem ha desconocido la esencia de la norma y no le ha dado el tratamiento a la luz de los hechos y los medios de prueba, desconociendo que existen justificadas circunstancias para el uso y disfrute del bien en litigio, como son el compromiso de parte de los demandantes de transferir el bien, la inaplicación de las reglas de la lógica, pues pese a existir el acta de inspección judicial en donde se advierte que la cochera

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CAS. N° 2537- 2011

PIURA

es el único acceso al departamento adquirido por los demandados.

e) **Infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil.** La Sala Superior no ha tomado en cuenta no solo los medios probatorios ofrecidos y admitidos sino los actos procesales llevados a cabo por el Juzgado como es la inspección judicial.

Quinto: que, en relación a las denuncias contenidas en los acápites **a)**, **b)** y **c)**, el recurrente no demuestran la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, exigencia prevista en el artículo 388, inciso 3 del Código Adjetivo, puesto que tratándose de un proceso de desalojo por ocupante precario se configura con la posesión del inmueble sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido, resultan impertinentes al caso las normas cuya infracción invoca el recurrente, ya que aquellas normas regulan la transferencia de inmueble, definición de compraventa y obligatoriedad de contrato que difieren de la figura del desalojo por precario.

Asimismo, cabe resaltar que la sentencia recurrida determinó que como todo comprador diligente, si consideraba que se encontraba incluido en la compraventa del Departamento ciento dos adquirido por los demandados la zona de Estacionamiento debió cautelar la respectiva documentación o declaración de voluntad del vendedor demandante respecto a dicha área de estacionamiento. Además, de la valoración de los hechos y las pruebas actuadas en el proceso la sentencia de vista concluye que los demandados no ostentan título alguno por el cual tengan derecho a poseer el estacionamiento objeto de litis, aunado ello a que no está probado en el proceso que los propietarios del inmueble

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 2537- 2011
PIURA

se hayan comprometido en enajenar el Estacionamiento sub litis a favor de los demandados.

Sexto: que, sobre la denuncia contenida en el acápite **d)**, las sentencias de mérito han determinado que no está probada la existencia del compromiso verbal de parte del demandante de transferir el bien inmueble a favor de los demandados; y lo constatado en la inspección judicial no constituye título que justifique la posesión de los demandados.

Que, los argumentos vertidos por el demandante llevan a concluir que lo que el recurrente pretende es la revaloración de los hechos y las pruebas actuadas en el proceso, actividad procesal que resulta ajena al debate casatorio, en consecuencia, los acápites **a)**, **b)**, **c)** y **d)** del recurso de casación devienen en **improcedentes**.

Séptimo: que, en cuanto a la denuncia contenida en el acápite **e)**, esto es, infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil, norma que regula la valoración de la prueba, en este extremo el recurrente tampoco demuestra la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, pues pretende cuestionar la actividad probatoria realizada por las instancias de mérito a efectos de arribar a una conclusión distinta a la establecida en el proceso; sin tener en cuenta, que en el proceso está probado que los demandados no cuentan con título alguno que justifique la posesión del inmueble constituido por el Estacionamiento sub litis; en tanto que sí lo está que el demandante y su cónyuge son propietarios del citado inmueble según la partida electrónica que obra en autos, razón por la cual este extremo del recurso resulta **improcedente**.

Por estas consideraciones, de conformidad con el artículo 392° del Código Procesal Civil: declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 2537- 2011
PIURA

casación interpuesto por Peter Tany Chapa Hidalgo y Maritza Consuelo Gutiérrez Pacherre a fojas cuatrocientos diecisiete; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Olivares Floriano sobre desalojo. Interviene como Juez Supremo ponente el señor Almenara Bryson.-

SS.

ALMENARA BRYSON

DE VALIDIVIA CANO

WALDE JAUREGUI

HUAMANÍ LLAMAS

CASTAÑEDA SERRANO

Kamiro V. Cami

[Signature]

Evangelina Huamani

[Signature]

Jep'

SE PUBLICO CONFORME A LEY

8 7 OCT. 2011

Dr. Jorge M. Olivares Alarce
Secretario
Sala Civil Permanente