

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3588 - 2014

CUISCO

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO

Lima, diecinueve de enero
de dos mil quince.-

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

PRIMERO.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por Washington Farfán Paucar de folios trescientos noventa y cinco, contra la sentencia de vista (Resolución número cuarenta y dos - dos mil catorce) de fecha trece de agosto de dos mil catorce, de folios trescientos ochenta y dos, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, que confirma la apelada (Resolución número treinta y uno) de fecha veintitrés de octubre de dos mil trece, de folios doscientos noventa y cuatro, que declaró fundada la demanda; para cuyo efecto debe procederse con calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en la Ley número 29364 que modificó - entre otros - los artículos 387, 388, 391, y 392 del Código Procesal Civil. -----

SEGUNDO.- El recurso de casación cumple con las exigencias establecidas en el artículo 387 del Código Procesal Civil, toda vez que ha sido interpuesto: **1.-** Contra las sentencias y autos expedidos por las Salas Superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso; **2.-** Ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada o ante la Corte Suprema, acompañando copia de la cédula de notificación de la resolución impugnada y de la expedida en primer grado, certificada con sello, firma y huella digital, por el abogado que autoriza el recurso y bajo responsabilidad de su autenticidad. En caso de que el recurso sea presentado ante la Sala Superior, esta deberá remitirlo a la Corte Suprema sin más trámite dentro del plazo de tres días; **3.-** Dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando corresponda; y **4.-** Adjuntando el recibo de la tasa respectiva (folio trescientos noventa y uno). -

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3588 - 2014

CUSCO

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO

TERCERO.- Respecto a los requisitos de procedencia contemplados en el artículo 388 del Código Procesal Civil, es de verse que el recurso de casación cumple con lo exigido en el inciso 1, toda vez que el recurrente no consintió la sentencia de primera instancia, pues al serle adversa, lo impugnó mediante su recurso de apelación de folios trescientos cinco a trescientos doce.-----

CUARTO.- Asimismo, previo al análisis de los requisitos de procedencia, debe considerarse que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que éste tiene como fin esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, el recurso de casación debe de fundamentarse de manera clara, precisa y concreta indicando en qué consiste la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, de conformidad con lo establecido por los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil y su modificatoria.¹-----

QUINTO.- El recurrente invoca como causal la infracción normativa prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil en virtud de la cual alega que se ha infringido: **Los artículos 233, 322, 323, 1954, 1666, 1687, 1688, 1690, 1697, 1699 y 1700 del Código Civil; y de los artículos 196, 197 y 424 del**

Código Procesal Civil.- Alegando que la Sala Superior: **1)** No cumplió con motivar y fundamentar la resolución recurrida, pues tan solo realiza una reproducción genérica del contenido de la demanda y de los argumentos sostenidos por el recurrente; asimismo señala que no realizó una clara determinación del petitorio, ni resolvió de manera adecuada los

¹ Artículo 388 del Código Procesal Civil (...) 2. describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial; 3. demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada (...).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3588 - 2014

CUSCO

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO

presupuestos procesales y las condiciones de la acción, contraviniendo los incisos 5, 6 y 8 del artículo 424 de la norma adjetiva civil; agrega, que no se tomó en cuenta la competencia del Juzgador por la cuantía y el territorio, por cuanto el actor no precisó el monto del petitorio, y si este no superaba las cincuenta unidades de referencia procesal (50 U.R.P.), el Juez de la causa era incompetente conforme lo dispone el inciso 4 del artículo 546, concordante con el tercer párrafo del artículo 547 del Código Procesal Civil;

2) No obstante que la Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial Corpac Sociedad Anónima CORPAC S.A., presentó un croquis de la ubicación de la "ornacina", de manera extemporánea, pues no lo hizo en la demanda como un documento adjunto, sirvió de fundamento de las sentencias de primera y segunda instancia, quebrantándose de esta forma uno de los principios de la valoración de la prueba, que es el de la unidad del material probatorio, por lo que se estaría transgrediendo, a su criterio, el debido proceso y el artículo 196 del Código Procesal Civil; **3)** En la sentencia materia de grado, en sus fundamentos del primero al octavo, hace un relato histórico del proceso, sin argumentación, fundamentación y sin una valoración conjunta de la prueba. Precisa que su pedido casatorio es revocatorio o anulatorio.-----

SEXTO.- Reiteradas ejecutorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto o de forma clandestina, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante. Asimismo, el artículo 911 del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: **1)** El demandante acredite la propiedad del bien cuya desocupación pretende -terreno y construcciones-; y **2)** El emplazado ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.-----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3588 - 2014
CUSCO

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO

SÉTIMO.- En ese sentido, respecto a las causales denunciadas, estas deben ser rechazadas, en principio porque los fundamentos que sostienen las normas supuestamente transgredidas son los mismos en los que basó los agravios de su escrito de apelación de folios trescientos cinco a trescientos doce, y que ahora nuevamente invoca; y por tanto fue materia de pronunciamiento por la instancia de mérito, la cual estableció que el demandado no demostró tener título de posesión válida para ocupar el bien materia de *litis*, al haberse determinado en autos la existencia de una relación contractual de arrendamiento a duración indeterminada con la empresa demandante, la misma que concluyó con la comunicación vía carta notarial dirigida al impugnante el uno de febrero de dos mil once², mediante la cual la Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial Corpac Sociedad Anónima CORPAC S.A., solicita la devolución del predio de su propiedad y comunica al emplazado el fenecimiento del citado contrato; lo que se condice con lo dispuesto por el artículo 1703 del Código Civil que prevé: “(...) *Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante (...).*”-----

OCTAVO.- Asimismo, en autos obra la carta notarial de folios ciento sesenta y tres a ciento sesenta y cuatro, mediante la cual el recurrente afirma que viene conduciendo el inmueble materia de controversia por más de treinta años, manifestando además su deseo de seguir conduciendo el predio como inquilino; a lo que se agrega lo actuado en el Expediente número 0010-2011, seguido en el Centro de Conciliación M.A.R.C. Justicia y Paz, cuyas copias certificadas corren de folios ciento diecisiete a ciento treinta y tres, el que concluyó por falta de acuerdo de las partes, proceso en el cual se requirió al demandado la desocupación del inmueble, medios probatorios que demostrarían también que el casante tuvo conocimiento del requerimiento previo. De lo que se concluye que la demandada ocupa el

² De folios 5.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3588 - 2014
CUSCO

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO

bien inmueble materia de *litis*, sin tener un título posesorio.-----

NOVENO.- Finalmente, respecto a los argumentos referidos a la falta de congruencia en el petitorio e incompetencia del Juez de la causa para conocer el presente proceso, son los mismos que sustentaron las excepciones que dedujo el casante en su escrito de contestación de la demanda³, sobre oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda y de incompetencia, y que merecieron pronunciamiento tanto por el *A-quo* mediante resolución expedida en audiencia única de fecha veintiuno de agosto de dos mil doce⁴, declarándolas infundadas, como de la Sala Superior que la confirmó⁵.-----

DÉCIMO.- En consecuencia, se observa que la Sala de Mérito, ha cumplido con invocar y motivar los fundamentos fácticos y jurídicos correspondientes de manera adecuada, garantizando la observancia del debido proceso, el derecho de defensa, así como el respeto a la debida motivación y congruencia de las resoluciones judiciales; pretendiendo en esencia el recurrente, un reexamen del caudal probatorio, lo que es ajeno al debate casatorio; no habiéndose incurrido por tanto, en vulneración de derecho o garantía alguna, o que se haya aplicado incorrectamente normas de derecho material o procesal. Por lo que es de estimar como no cumplidos los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, para hacer operante este medio impugnatorio.-----

Por estos fundamentos y conforme a lo establecido en el artículo 392 del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Washington Farfán Pauccar de folios trescientos noventa y cinco, contra la sentencia de vista (Resolución número cuarenta y dos - dos mil catorce) de fecha trece de agosto de dos mil catorce, de folios trescientos ochenta y dos, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de

³ De folios 30.

⁴ De folios 195.

⁵ De folios 382.

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

CASACIÓN 3588 - 2014

CUSCO

DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO

Justicia del Cusco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial Corpac Sociedad Anónima CORPAC S.A contra Washington Farfán Paucar, sobre Desalojo por Conclusión de Contrato; y los devolvieron. Ponente Señora Tello Gilardi, Jueza Suprema.-

S.S.

TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

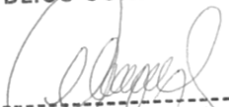
CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CALDERÓN PUERTAS



SE PUBLICO CONFORME A LEY


Dra. Luz Amparo Callapiña Cosio
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

13 ABR 2015