

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

**CASACIÓN 3544 – 2011**  
**LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, veinte de diciembre

del año dos mil once.-

**VISTOS;** y, **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación obrante a fojas trescientos setenta y siete a trescientos ochenta y seis del cuaderno principal interpuesto el trece de julio del presente año subsanado a fojas treinta y cuatro del cuadernillo de casación respectivo, a mérito de lo dispuesto por este Supremo Tribunal según mandato dictado el veintisiete de setiembre del año dos mil once. **SEGUNDO.-** Que, verificados los requisitos de admisibilidad, es del caso señalar que en cuanto a los requisitos de procedencia la recurrente no consintió la sentencia de primera instancia corriente a fojas trescientos trece a trescientos dieciséis que declara fundada la demanda la misma que al ser apelada por esta parte ha sido confirmada según resolución de vista obrante a fojas trescientos sesenta y dos a trescientos sesenta y ocho, consecuentemente el recurso interpuesto reúne el requisito contemplado en el artículo 388 inciso 1) del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364. **TERCERO.-** Que, en relación a los requisitos de procedencia contenidos en el artículo 388 incisos 2, 3 y 4 del Código Procesal Civil, corresponde a la parte impugnante describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, si denuncia la infracción normativa tiene el deber procesal de demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada así como señalar la naturaleza de su pedido casatorio si es anulatorio o revocatorio y en el caso que fuese anulatorio si éste es total o parcial y hasta dónde debe alcanzar dicha nulidad y si es revocatorio cómo debe actuar la Sala de Casación. **CUARTO.-** Que, la parte impugnante sustenta el recurso de casación en lo siguiente: **1) Infracción normativa del artículo 188 del Código Procesal Civil;** señala que el *Ad quem* no ha realizado una adecuada interpretación de dicha norma al no tener en consideración las pruebas, esto es, el Expediente sobre la Denuncia Penal número 417-2009 tramitada ante la Trigésima Segunda Fiscalía Provincial de Lima, Queja formulada ante el Colegio de Abogados de Lima y los escritos de

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

**CASACIÓN 3544 – 2011  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la parte demandante los cuales acreditan la existencia de la relación jurídica sustantiva verbal por la que fue autorizada a ingresar al inmueble; indica que la Sala Superior y el Juez interpretan en forma errónea el concepto de título siendo la prueba idónea que acredita la existencia del contrato verbal el reconocimiento que hace el demandante en el escrito de demanda y en los de absolución de las tachas, excepciones y contestación de la misma habiéndose acreditado por tanto que la suscrita viene ocupando el inmueble por más de tres años desde el mes de febrero del año dos mil ocho con el pleno y total consentimiento del demandante, resultando suficiente el incumplimiento del contrato verbal para determinar que la suscrita no es ocupante precaria; considera que la infracción normativa descrita se encuentra señalada como causal en el artículo 386 del Código Procesal Civil al haberse interpretado erróneamente la jurisprudencia sobre ocupación precaria; **2) Infracción normativa consistente en la contravención del artículo 911 del Código Civil;** afirma que no se le puede considerar ocupante precaria ni ocupante de mala fe toda vez que ha ingresado al inmueble con la anuencia del demandante por acuerdo y/o contrato verbal toda vez que la recurrente lo asesoraba en sus diversos procesos judiciales habiendo autorizado el demandante la posesión y conducción del bien a fin de garantizar al final el pago de sus honorarios profesionales, en tal sentido, se ha interpretado de manera errónea el artículo 911 del Código Civil sobre posesión precaria; **3) Infracción normativa consistente en la contravención de lo dispuesto por el Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil;** indica que la sentencia de primera instancia ni la de vista han evaluado la transgresión de dicho principio constitucional y procesal pues al momento de realizarse la Audiencia Única sin la concurrencia de la suscrita, obraba ante el Juzgado el recurso de apelación interpuesto con efecto suspensivo contra la Resolución número 10 de fecha dieciocho de mayo del año dos mil diez que declaró improcedente el derecho de retención alegado, resuelto recién el nueve de agosto del año dos mil diez mediante Resolución número 15; es decir, concediéndose la alzada sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida con

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

**CASACIÓN 3544 – 2011**  
**LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fecha posterior a la referida sentencia; señala que al estar próxima la fecha de realización de la precitada Audiencia Única solicitaron la suspensión del proceso hasta que se resolviera el precitado escrito de apelación no obstante encontrarse pendiente de resolver dicho recurso, se efectuó dicho acto vulnerándose así el derecho a ejercer su defensa en el mismo. **QUINTO.-** Que, de la lectura del medio impugnatorio se aprecia, en relación a las argumentaciones contenidas en los puntos **1)** y **2)** que lo que en realidad pretende la recurrente es que este Supremo Tribunal revise el aspecto fáctico del proceso alegando que no es precaria por existir un contrato verbal lo cual implica la revalorización de las pruebas, actividad ajena al debate casatorio al no constituir una tercera instancia toda vez que la finalidad del recurso de casación constituye la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia habiendo determinado la instancia superior que en caso existiera el contrato que refiere la demandada al versar el mismo sobre un derecho de naturaleza personal puede ser reclamado por la interesada en la forma que corresponde y no en el presente proceso en el que sólo se ha discutido la precariedad de su posesión; de otra parte, en relación a las alegaciones contenidas en el punto **2)**, se advierte que se denuncia la contravención del artículo 911 del Código Civil y la interpretación errónea de la misma norma lo cual si bien constituyen supuestos de infracción normativa no pueden ser planteados en forma conjunta en relación a la misma norma dado que el tratamiento procesal es diferente para una y otra denuncia no resultando por ende atendibles las alegaciones esgrimidas en dichos puntos; y en lo concerniente a las contenidas en el punto **3)**, tampoco pueden prosperar pues denuncia un supuesto vicio procesal que ha convalidado tácitamente, toda vez que al ser notificada con el acta de la Audiencia Única realizada el diez de agosto del año dos mil diez, si bien la recurrente apeló por escrito obrante de fojas trescientos siete a trescientos once de la resolución dictada en la precitada Audiencia que declaró infundada las excepciones propuestas, también lo es que no alegó la afectación a su derecho de defensa que pudiera

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

**CASACIÓN 3544 – 2011  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

haberse producido con dicho acto, esto es, no esgrimió dicha argumentación en la primera oportunidad que tuvo para hacerlo precluyendo la posibilidad de efectuarlo en casación acorde a lo dispuesto por el artículo 171 tercer párrafo del Código Procesal Civil; siendo esto así, al no reunir el presente recurso los requisitos exigidos por el artículo 388 del Código Procesal Civil, con la facultad conferida por el artículo 392 del acotado Código Procesal; declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por María Del Rocio Haro Echegaray mediante escrito obrante a fojas trescientos setenta y siete; y, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por César Augusto Castillo Dibós contra María Del Rocio Haro Echegaray, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**TICONA POSTIGO**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**CAROAJULCA BUSTAMANTE**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**MIRANDA MOLINA**

LQF/MTA