

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3844-2012

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, diez de enero
del año dos mil trece.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO: Primero.- El recurso de casación de folios ciento cuarenta y cinco interpuesto por Omar Gavilán Auris, cumple con los requisitos de admisibilidad, de conformidad con lo exigido por el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. **Segundo**.- Asimismo, al no haber consentido la sentencia de primera instancia que le ha sido adversa, satisface el requisito contenido en el artículo 388, inciso 1, del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. **Tercero**.- Como sustento de su recurso, el recurrente denuncia: **a)** Que, al momento de sentenciar, tanto el *A quo* como el *Ad quem* no han tenido en cuenta una serie de hechos que contradicen lo afirmado por la demandante, la misma que tenía conocimiento que la propiedad se encontraba ocupada por el recurrente, en calidad de inquilino; tal como se desprende de la carta notarial que la demandante presenta como prueba, reconociendo que los demandados se encuentran en posesión del inmueble; **b)** Que, la demandante celebró un contrato de compraventa con el anterior propietario, con fecha diecinueve de febrero del año dos mil cinco, el cual recién inscribe sus derechos el uno de junio del año dos mil cinco; es decir se adquiere un inmueble a una persona que no tiene título inscrito. **c)** Que, si bien al contestar la demanda, no presentó el contrato de alquiler actualizado se debe a que renovó con el Administrador de manera tácita, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1700 del Código Civil; por lo que no tiene calidad de ocupante precario, y el inmueble se encuentra ocupado desde el año dos mil dos, el contrato de alquiler lo firmó con quien a esa fecha era el Administrador de la propiedad, en base a la mutua confianza existente; que la renovación de los contratos de arrendamiento lo efectuaron en forma oral; **d)** Que, no todos los arrendamientos se encuentran inscritos tal como lo contempla el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, cuyo tenor dice si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido, excepcionalmente; el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento si asumió dicha obligación, citando jurisprudencia para sustentar que no tiene calidad de ocupante precario sino que hasta la fecha se encuentra

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

CASACIÓN 3844-2012

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

en posesión del bien en base a una continuación de arrendamiento. **Cuarto.-** En cuanto a la denuncia contenida en el apartado **a), c) y d)**: Este extremo debe desestimarse de plano por cuanto con lo ha establecido por las instancias de mérito, la parte demandante no ha cumplido con ofrecer medio probatorio alguno que acredite la celebración de algún contrato de arrendamiento sobre el predio, mayor razón si se tiene en cuenta que la denuncia se sostiene en el simple cuestionamiento de la cuestión fáctica establecida por el *A quo* y el *Ad quem*; sin embargo, la revaloración de los hechos no es parte del oficio casatorio, de conformidad con lo prescrito por el artículo 384 del Código Procesal Civil, y que la jurisprudencia citada por la recurrente no tiene carácter vinculante, al no ser resultado del procedimiento establecido por el artículo 400 del mencionado cuerpo normativo. **Quinto.-** La denuncia contenida en el apartado **b)** también debe desestimarse al no existir infracción normativa alguna, habiéndose establecido que la transferencia de los bienes inmuebles opera extra registro; por consiguiente, este extremo tampoco da cumplimiento en rigor, a la exigencia del artículo 388, inciso 2 del Código Procesal Civil. Por las consideraciones expuestas, de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de folios ciento cuarenta y cinco interpuesto por Omar Gavilán Auris contra la sentencia de vista de folios ciento treinta y cinco su fecha veintinueve de mayo del año dos mil doce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Sofía Magda Miranda Quintana contra Omar Gavilán Auris y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

TICONA POSTIGO

PONCE DE MIER

CHUMPITAZ RIVERA

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

Nur/jgi/3