

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

**AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 5707-2011
AREQUIPA**

Lima, nueve de abril de dos mil doce.-

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

PRIMERO.- Que, el recurso de casación interpuesto por Leandro Florentino Sumaria Mercado cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme lo exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, toda vez que se ha interpuesto contra la sentencia de vista que pone fin al proceso, ante el órgano jurisdiccional que expidió la impugnada, dentro del plazo de diez días contados desde el día siguiente de notificada la referida sentencia de revisión y adjunta el recibo de pago por arancel judicial por el presente recurso extraordinario.-----

SEGUNDO.- Que, el recurrente sustenta su recurso en la primera causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, a cuyo efecto alega: infracción normativa por “aplicación indebida (...) del artículo 911 del Código Civil que consiste en no hacer la interpretación correcta del artículo 911 del Código Civil (...)” (sic).-----

TERCERO.- Que, se debe tener presente que el recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional, por lo que tiene que estar estructurado con precisa y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, esto es, debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si en la *infracción normativa* o en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial*, tener una fundamentación clara y pertinente respecto de la referida causal y demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, entonces, es carga procesal de los justiciables recurrentes saber adecuar los agravios que denuncian a las causales que para dicha finalidad taxativamente se encuentran previstas y preestablecida en la norma procesal, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso de casación, ni de integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesto y explícita la falta de causal, tampoco subsanar de oficio los defectos incurridos por la recurrente en la formulación del recurso.-----

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

**AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 5707-2011
AREQUIPA**

CUARTO.- Que, en ese sentido al evaluar los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, se verifica que al recurrente no le es exigible el requisito previsto en el inciso 1 del mismo artículo, pues el primer requisito establece que no se puede recurrir en casación de una sentencia que confirma una sentencia de primera instancia, si previamente no se apeló, en sentido contrario, si la sentencia de revisión revoca la sentencia apelada, ese requisito no será exigible, toda vez que al serle favorable la sentencia de primera instancia, el casante la consintió; pero, por otra parte, si bien precisa que su recurso se sustenta en la causal de infracción normativa y así observa la segunda condición establecida en el inciso dos del artículo aludido, sin embargo, se tiene que los fundamentos del recurso interpuesto resultan inamparables, pues si bien plantea la infracción normativa, pero al mismo tiempo lo hace bajo la aplicación indebida y la interpretación errónea respecto o sobre el mismo artículo 911 del Código Civil, a lo que se debe precisar que estas últimas causales invocadas [pese a no estar vigentes, pues fueron modificadas] resultan contrapuestas o contradictorias, ya que son incompatibles entre sí, es decir, la causal de aplicación indebida del derecho material descarta o rechaza la posibilidad de aplicar la otra causal de interpretación errónea del derecho material, toda vez, que con la aplicación indebida de la norma se ataca la impertinencia de la aplicación de la norma a la relación fáctica establecida; en cambio, con la interpretación errónea de la norma se refuta que siendo pertinente su aplicación se le hubiese dado un sentido que según el casacionista no le corresponde; por eso precisamente resultan opuestas, porque, por un lado, no se puede decir, primero o al inicio, que se aplicó la norma que no correspondía, para luego, por otro lado, contradecirse, al expresar, que la norma que se aplicó indebidamente se interpretó erróneamente, pues si, no era la norma a aplicarse no se debe pasar a que la misma sea interpretada – entonces exactamente es un contrasentido sostener que la norma que se aplicó indebidamente se interpretó erróneamente.-----

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

**AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 5707-2011
AREQUIPA**

QUINTO.- Que, más bien en merito al principio de motivación de las resoluciones judiciales, se precisa que los Jueces Superiores han subsumido y administrado con cuidado la ejecución de la norma al ponerla en contacto con el caso en concreto, toda vez que han comprobado las circunstancias fácticas para la aplicación de las normas correspondientes o concernientes a la controversia y que determinaron la decisión; es así que se verifica que eligieron la norma pertinente y no se han equivocado en su significado ni la han incumplido ya que el órgano jurisdiccional ha dado el sentido o alcance que le corresponde a la norma. Por lo tanto, no se configura infracción normativa. Más bien se tiene que los fundamentos del recurso interpuesto se dirigen a cuestionar las conclusiones fácticas de las instancias de mérito, al pretender que en sede casatoria se vuelvan a valorar pruebas como el contrato de arrendamiento, los recibos de pago de alquiler, entre otros, que considera el impugnante, acreditarían que su situación sobre el inmueble sub litis no es de precario, sino de inquilino, no obstante las referidas pruebas han sido objeto y materia de evaluación, valoración conjunta y de pronunciamiento por parte de la instancia de Revisión, que ha resuelto la controversia planteada ante el órgano jurisdiccional al establecer con claridad y precisión que cuando el recurrente celebró con fecha cierta el arrendamiento sobre el bien sub litis, sabía de la sentencia que anuló el título de propiedad de quien supuestamente había transferido el inmueble a favor de las personas que le cedieron su uso, debido a que la sentencia fue inscrita en el Registro antes de que el arrendamiento tuviera fecha cierta. Asimismo las personas que cedieron contractualmente el uso del inmueble en litigio, también tenían conocimiento al momento de su adquisición de la existencia de la demanda de nulidad del título de la persona que supuestamente les transfirió su derecho sobre el referido bien, porque la demanda de nulidad fue anotada antes que los terceros adquirieran el derecho. Y al haberse retrotraído los efectos de la sentencia de nulidad a la fecha de anotación de la demanda, los actos posteriores de adquisición de derechos por parte de los supuestos arrendadores y supuesto arrendatario, devienen de pleno derecho en

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

**AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 5707-2011
AREQUIPA**

ineficaces, por mandato del artículo 2014 del Código Civil; porque al momento de la adquisición de sus derechos que invocan, carecían del requisito de la buena fe para que sean protegidos por el Registro. En consecuencia la situación de precario del recurrente se acredita, toda vez que el título que invocó resulta ineficaz porque quién le otorgó dicho título no tenía derecho para hacerlo; de lo cual el recurrente tuvo conocimiento. Por consiguiente, no se configura la infracción normativa alegada.-----

SEXTO.- Que, tratándose del ejercicio de una acción de desalojo por ocupación precaria, como se ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia expedida por este Supremo Tribunal a través de la Casación número tres mil ciento cuarenta y ocho – noventa y ocho - Lambayeque en la que se estableció: *“Para amparar una acción de desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar dos condiciones copulativas; tales son: la titularidad sobre el bien cuya desocupación pretende y que el emplazado ocupa el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido”*¹; así como, la Casación número dos mil cuatrocientos setenta y cuatro – noventa y nueve - La Libertad: *“Reiteradas ejecutorias expedidas por esta Sala Suprema tienen establecido que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar fehacientemente su derecho de propiedad con relación al bien sub litis y que la parte demandada ejerce una posesión sin título que la respalde o habiéndolo tenido éste ha fenecido”*²; lo que en efecto se cumple en el presente proceso, pues la instancia de merito ha establecido que el demandante acreditó la titularidad de su derecho sobre la propiedad que pretende que el recurrente desocupe, y éste último no presentó medios probatorios que acrediten y justifiquen su posesión.-----

SÉTIMO.- Que, siendo así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, el recurso de casación no es atendible.-----
Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 392 del Código Procesal Civil; declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas

¹ Cas. N° 3148-98-Lambayeque, El Peruano, 9.SET.1999, pág. 3894.

² Cas. N° 2474-99-La Libertad, El Peruano, 11.ENE.2000, pág. 4526.

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

**AUTO CALIFICATORIO
CAS. N° 5707-2011
AREQUIPA**

doscientos cuarenta, interpuesto por Leandro Florentino Sumaria Mercado; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*”; bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Ángel Carlos Pacheco Gallegos con Leandro Florentino Sumaria Mercado sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente, el Juez supremo señor Idrogo delgado.-

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

RODRÍGUEZ MENDOZA

IDROGO DELGADO

CASTAÑEDA SERRANO

CALDERÓN CASTILLO

ppa/igp