



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

**CASACIÓN 2625-2015**

**CUSCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA.**- *La Sala de Vista ha vulnerado el debido proceso y no ha tomado en cuenta si los demandados se encuentran dentro del supuesto precedentemente mencionado al haberseles comunicado la conclusión del contrato de arrendamiento y requerido la restitución del bien inmueble mediante sendas cartas notariales, y por ende se encontraría facultado el demandante para incoar la presente demanda conforme al artículo 979 del Código Civil, por cuanto regula el ejercicio de una acción.*

Lima, veinte de agosto  
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número dos mil seiscientos veinticinco – dos mil quince; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: -----

**1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Se trata de un recurso de casación interpuesto por Juan Luis Pillco Huamanguillas a fojas ciento sesenta y seis, contra la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y siete, de fecha cinco de mayo de dos mil quince, expedida por la Sala Mixta Descentralizada de la Provincia de La Convención y en Adición a sus Funciones Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que confirma la sentencia apelada de fojas ciento trece, de fecha seis de enero de dos mil quince, que declara infundada la demanda de Desalojo por Ocupante Precario. -----

**2. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Esta Sala Suprema por resolución de fecha doce de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas cincuenta y dos del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por causal de: -----

**A) La infracción normativa de carácter material de los artículos 911, 923, 979 y 1708 inciso 2 del Código Civil y por el Apartamiento del**



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

**CASACIÓN 2625-2015  
CUSCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Precedente Vinculante contenido en el punto 4 de la Quinta Regla del Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, alegándose que: 1)** La Sentencia de Vista impugnada al igual que la sentencia de primera instancia, ha incurrido en error al sostener que el Contrato de Alquiler presentado por los demandados y suscrito por terceras personas de la relación jurídica sustancial, es válido, aun cuando el recurrente ha dado por concluido el Contrato de Alquiler u otro documento que les permita seguir poseyendo el bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, situación que se ha cumplido, para que de tal modo tengan calidad de ocupantes precarios, lo cual no ha sido tomado en cuenta; **2)** La Sala Superior agrega que al tratarse de la adquisición de derechos y acciones, no está determinado o definido el bien con las características o descripciones del mismo, por ser una cuota ideal, y como tal no se puede reivindicar el bien mediante acciones posesorias o de desalojo, inaplicando de ese modo el artículo 979 del Código Civil; y, **3)** No se ha tomado en cuenta el artículo 923 del acotado Código, al señalar la Sala Superior como limitante el contenido de la Cláusula Sexta del Contrato de Compraventa, en el que se conceptúa la condición de la copropiedad, sin que esto signifique el impedimento de los derechos que tiene como propietario aun en estado de copropiedad, además que cualquier condición al respecto es nula de puro derecho, sin que se requiera de una declaración judicial o sentencia, por lo que la infracción normativa por inaplicación de las normas señaladas ha incluido directamente en la decisión. -----

**B) La procedencia excepcional del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú. -----**

**3. ANTECEDENTES: -----**

**DEMANDA: -----**

De la página nueve a doce, Juan Luis Pillco Huamanguillas interpone demanda



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

**CASACIÓN 2625-2015  
CUSCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de Desalojo por Ocupación Precaria contra Casiano Amao Mollinedo y Marina Saca Champi. **Pretensión:** solicita el Desalojo por Ocupación Precaria del inmueble ubicado en el Lote 18 de la Manzana "A" de la calle Manco Inca del Poblado de Pucyura del distrito de Vilcabamba, provincia La Convención, departamento de Cusco (consistente en un local comercial con trastienda). ----

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** -----

Culminado el trámite correspondiente, **el A quo declaró INFUNDADA la demanda**, estando a que si bien el demandante es copropietario del inmueble *sub litis*, lo es en calidad de derechos y acciones del bien inmueble, mas no se ha determinado la fracción de inmueble que le correspondería en exclusividad, y si dicha fracción es la que vienen ocupando los demandados. Siendo ello así, los demandados no tienen la calidad de precarios por tener aun vigente un contrato de alquiler con pagos adelantados por el reconocimiento de las mejoras introducidas en el bien. -----

**SENTENCIA DE VISTA:** -----

Apelada que fue la sentencia de primera instancia la Sala Mixta Descentralizada de la Provincia de La Convención y en Adición a sus Funciones Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Cusco la confirmó, señalando que la posesión de la fracción que le podría corresponder al demandante no ha sido determinada porque no existe documento alguno que así lo establezca, entonces mal hace el actor en demandar el desalojo por precario sin haber practicado la liquidación de acuerdo a ley. -----

**4. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA:** -----

**PRIMERO.-** Que, a efectos de analizar las infracciones normativas denunciadas, resulta necesario examinar lo establecido por el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, sobre observancia del debido proceso; que como tal, es un derecho humano, inherente a cualquier sujeto de



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

**CASACIÓN 2625-2015  
CUSCO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

derecho que se involucre en un conflicto sujeto a una resolución por parte de un tercero imparcial, es decir, que: *“(...) el objeto de este derecho es otorgar a las partes involucradas en el conflicto, garantías mínimas para ejercitar sus derecho en el proceso, siempre en situación de igualdad y desterrando cualquier forma de indefensión y por ende, la afectación de cualquier derecho de las partes, de tal manera que las resultas del conflicto se encuentren dentro de los parámetros de una resolución justa, con criterio de proporcionalidad y razonabilidad”*<sup>1</sup>; en tanto, el Tribunal Constitucional ha precisado que: *“(...) el debido proceso está concebido como el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrados, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derecho ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlos”*<sup>2</sup>; en el proceso civil las garantías más resaltantes son el derecho al juez natural o a la jurisdicción predeterminada, el derecho a la pluralidad de instancia, a los medios de prueba, el cumplimiento de las reglas para las notificaciones y a un proceso sin dilaciones. -----

**SEGUNDO.**- Que, asimismo, tal como lo señaló el Supremo Intérprete de la Constitución, en la sentencia recaída en el Expediente número 010-2002-AI/TC, el derecho a la prueba forma parte de manera implícita del derecho a la tutela procesal efectiva; ello en la medida en que los justiciables están facultados para presentar todos los medios probatorios pertinentes, a fin de que puedan crear en el órgano jurisdiccional la convicción necesaria de que sus argumentos planteados son correctos<sup>3</sup>. Así, el derecho a probar debe cumplir con ciertos criterios o principios lógicos del razonamiento, en la valoración de la prueba, los mismos que deben ser observados por los órganos jurisdiccionales,

---

<sup>1</sup> MARTIN HURTADO REYES, Tutela Jurisdiccional Diferenciada, Tesis y Monografías 11, Palestra, página 68.

<sup>2</sup> TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia N° 0858-2001-AA/TC. 15 de Agosto de 2002

<sup>3</sup> TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia N°01557-2012-PHC/TC. 04 de Junio de 2012.



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

**CASACIÓN 2625-2015  
CUSCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

entre ellos el Principio de Razón Suficiente, es decir, debe existir motivación suficiente que explique la decisión adoptada, o bien, que se hubiese dejado de valorar alguno de los medios probatorios esenciales ofrecidos y actuados en el proceso o que se hubiesen valorado deficientemente los mismos tergiversando su real naturaleza, de tal manera que esta actividad probatoria, debe recaer de manera concreta sobre los hechos alegados en los escritos constitutivos del proceso. -----

**TERCERO.**- Que, analizados los agravios denunciados, respecto de la causal procesal excepcional que nos ocupa, ello se ha realizado a los efectos de establecer si las instancias de mérito han vulnerado el debido proceso, siendo ello así es menester señalar que la instancia de mérito en el ejercicio de la facultad de administrar justicia que le asiste ha omitido analizar el texto de las normas materiales 911, 923, 979 y 1708 inciso 2 del Código Civil, concordante con el Cuarto Pleno Casatorio Civil; que respecto al artículo 1708 inciso 2 del Código Civil<sup>4</sup>, el cual regula la enajenación del bien arrendado y que de acuerdo al Cuarto Pleno Casatorio se han regulado **los supuestos de posesión precaria**, en el cual se plantea un conjunto de casos, que se han evidenciado como los más recurrentes en los procesos de desalojo que se tramitan en los diferentes órganos jurisdiccionales, y que configurarían supuestos de ocupación precaria: entre ellas *la enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los Registros Públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil.* En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble. -----

---

<sup>4</sup> Enajenación del bien arrendado.

Artículo 1708.- En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo: 1.- (...)

2.- 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.



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

**CASACIÓN 2625-2015**

**CUSCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**CUARTO.**- Que, siendo ello así, es de advertirse que la Sala de Vista ha vulnerado el debido proceso y no ha tomado en cuenta si los demandados se encuentran dentro del supuesto precedentemente mencionado al haberseles comunicado la conclusión del Contrato de Arrendamiento y requerido la restitución del bien inmueble mediante sendas cartas notariales, y por ende se encontraría facultado el demandante para incoar la presente demanda conforme al artículo 979 del Código Civil, por cuanto regula el ejercicio de una acción. -----

**QUINTO.**- Que, en consecuencia, la Sala de Vista deberá determinar si al haber acreditado el demandante su calidad de copropietario está facultado para solicitar la restitución del inmueble conforme a lo estipulado en el artículo 586 del Código Procesal Civil, norma que preceptúa que pueden demandar el desalojo *“tanto el propietario como cualquier persona que considere tener derecho a la restitución del predio”*, supuesto que es concordante con el artículo 979 del Código Civil, en cuanto a que cualquier copropietario puede reivindicar el bien común y a su vez entablar las acciones posesorias y las demás que la ley determine. -----

**5. DECISIÓN:** -----

Por las razones expuestas, se llega a la conclusión que se han contravenido las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, por lo que el presente medio impugnatorio debe ampararse por la causal *in procedendo*, no correspondiendo pronunciarse por las causales materiales denunciadas. En consecuencia, por los fundamentos expuestos, y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Juan Luis Pillco Huamanguillas a fojas ciento sesenta y seis; por consiguiente, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y siete, de fecha cinco de mayo de dos mil quince, expedida por la Sala Mixta Descentralizada de la Provincia de La Convención y en Adición a sus



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

**CASACIÓN 2625-2015  
CUSCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Funciones Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Cusco; **ORDENARON** el reenvío de los autos a la Sala Superior de origen a efectos de que expida una nueva sentencia con arreglo a ley; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Luis Pillco Huamanguillas contra la Sucesión de Casiano Amao Mollinedo y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integran esta Sala los Jueces Supremos Señores Salazar Lizarraga y Calderón Puertas por licencia de los Jueces Supremos Señores Cabello Matamala y De La Barra Barrera. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**CÉSPEDES CABALA**

Vvl/Gct/Csc

**EL VOTO DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, ES  
COMO SIGUE: =====**

El suscrito, respetuosamente, disiente de la ponencia de la señora Jueza Suprema Céspedes Cabala, en base a los siguientes fundamentos que a continuación se exponen: -----

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Juan Luis Pillco Huamanguillas a fojas ciento sesenta y seis, contra la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y siete, de fecha cinco de mayo de dos mil quince, emitida por la Sala Mixta Descentralizada de la Provincia de La Convención y en Adición a sus Funciones Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que resolvió confirmar la sentencia



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

**CASACIÓN 2625-2015  
CUSCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contenida en la Resolución número catorce, de fecha seis de enero de dos mil quince, que declaró infundada la demanda conteniendo la pretensión de Desalojo por Ocupación Precaria.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas cincuenta y dos del presente cuadernillo, de fecha doce de mayo de dos mil dieciséis, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **A) Infracción normativa de los artículos 911, 923, 979 y 1708, inciso 2 del Código Civil y, el apartamiento inmotivado del Precedente Vinculante contenido en el punto 4 de la Quinta Regla del Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República;** alegando que: **1)** La Sentencia de Vista impugnada, al igual que la sentencia de primera instancia, ha incurrido en error al sostener que el contrato de alquiler presentado por los demandados y suscrito por terceras personas de la relación jurídica sustancial, es válido, aún cuando el recurrente ha dado por concluido el contrato de alquiler u otro documento que les permita seguir poseyendo el bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, situación que se ha cumplido, para que de tal modo tengan la calidad de ocupantes precarios, lo cual no ha sido tomado en cuenta; **2)** La Sala Superior agrega que, al tratarse de la adquisición de derechos y acciones, no está determinado o definido el bien con las características o descripciones del mismo, por ser una cuota ideal y, como tal no se puede reivindicar el bien mediante acciones posesorias o desalojo, inaplicando de ese modo el artículo 979 del Código Civil; y, **3)** No se ha tomado en cuenta el artículo 923 del acotado Código, al señalar la Sala Superior como limitante el contenido de la cláusula sexta del contrato de compraventa, en el que se conceptúa la condición de la copropiedad, sin que esto signifique el impedimento de los derechos que tiene como propietario aun en estado de copropiedad, además, que cualquier condición al respecto es nula de puro derecho, sin que se requiera de una declaración judicial o sentencia; por lo que, la infracción normativa, por inaplicación de las normas señaladas, ha incidido



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

**CASACIÓN 2625-2015**

**CUSCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

directamente en la decisión impugnada; y, **B) La procedencia excepcional del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú.**-----

**CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que por escrito de fojas nueve a doce, Juan Luis Pillco Huamanguillas interpone demanda contra Casiano Amao Mollinedo y Marina Saca Champi sobre Desalojo por Ocupación Precaria. Como fundamentos de su demanda sostiene: **a)** Ser copropietario del inmueble materia de desalojo, conjuntamente con Américo Huamanguillas Pumalla; **b)** En su condición de copropietario, ha cursado reiteradas comunicaciones de carácter notarial a los demandados, a fin de que se sirvan desocupar y hacer entrega del referido inmueble; siendo que el trece de mayo resuelve dar por concluido el arrendamiento que pudieran haber tenido sobre el mismo; y, **c)** Sin embargo, los demandados han hecho caso omiso a la solicitud de entrega del inmueble; por lo que, interpone la presente demanda.-----

**SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el a *quo*, mediante sentencia de fojas ciento trece, de fecha seis de enero de dos mil quince, declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. Como fundamentos de su decisión sostiene que: **a)** Los demandados ingresaron a ocupar el inmueble *sub litis* en calidad de inquilinos mediante contrato de alquiler suscrito con los anteriores propietarios, Francisca y Ernesto Huamanguillas Pumalla; **b)** En el proceso sobre Interdicto de Recobrar seguido por el ahora demandado Casiano Amao Mollinedo contra los hermanos Ernesto, Francisca y Julia Huamanguillas Pumalla, se ha ordenado la restitución de la tienda y trastienda a su favor; **c)** Entre la vendedora del actor y el demandado Casiano Amao Mollinedo, se ha suscrito un acuerdo sobre Reconocimiento de Mejoras por la suma de diez mil seiscientos soles (S/10,600), los cuales deben ser descontados del monto del alquiler mensual



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

**CASACIÓN 2625-2015  
CUSCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de doscientos soles (S/200.00) pactado mediante el contrato de alquiler de fecha diez de noviembre de dos mil nueve; y, estando a la restitución del inmueble de fecha seis de junio de dos mil doce, aún no se ha cumplido con cancelar las mejoras; por lo que, los demandados aún tienen derecho al uso del inmueble *sub litis* a cuenta de los alquileres pagados por adelantado o a su devolución del saldo restante; **d)** Si bien es cierto, el demandante es copropietario del inmueble materia de proceso, es en calidad de derechos y acciones del bien inmueble, no se ha determinado la fracción de inmueble que le correspondería en exclusividad y, si dicha fracción es la que vienen ocupando los demandados; y, **e)** En consecuencia, los demandados no tienen la calidad de precarios, por tener aún vigente un contrato de alquiler con pagos adelantados por el reconocimiento de las mejoras introducidas en el predio *sub litis* por dichos demandados y reconocidos por la vendedora del actor.-----

**TERCERO.-** Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de fojas ciento cuarenta y siete, de fecha cinco de mayo de dos mil quince, resolvió confirmar la sentencia contenida en la Resolución número catorce de fecha seis de enero de dos mil quince. Como sustento de su decisión señala que: **a)** En la cláusula sexta del contrato de compraventa celebrado por el demandante, se estableció: “*Se deja constancia que el comprador no podrá tomar posesión sobre el cincuenta por ciento (50%) del inmueble por tratarse de una copropiedad que será liquidada conforme a ley*”; por lo que, al no haberse efectuado la división y partición de dicho inmueble y, por tanto, al no haberse identificado el predio materia de restitución, no se puede afirmar si los demandados ocupan el predio que pertenece al demandante; **b)** El demandante no ha acreditado haber tenido la posesión anterior a los supuestos hechos materia de demanda; además de no haber acreditado que el predio materia de controversia es efectivamente el que le equivale al cincuenta por ciento (50%) de los derechos y acciones a la copropietaria Julia Huamanguillas Pumalla; por lo que, no puede determinarse si los demandados son ocupantes precarios; y, **c)** La acotada cláusula sexta,



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

**CASACIÓN 2625-2015  
CUSCO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

constituye una condición del contrato de compraventa y por ella se establece que previamente se realice la división o la liquidación del bien común; siendo por ahora el título que justifica la posesión de los demandados el reconocimiento de las mejoras, estando legitimada en la posesión hasta que se concluya dicho pacto o se liquide la copropiedad.-----

**CUARTO.-** Estando a los fundamentos del recurso que nos ocupa, es necesario destacar que, en lo que respecta a la posesión precaria, el contenido en el artículo 911 del Código Civil, según el cual “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, corresponde precisar que conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011-Ucayali) que constituye precedente judicial el cual es vinculante a los jueces de la república, conforme lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, señalando que: *“Se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etcétera pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante”*<sup>5</sup>. Respecto a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, el pleno refiere que: *“(…) No se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión (…)*”. -----

---

<sup>5</sup> Fundamento 61 – Énfasis agregado.



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

**CASACIÓN 2625-2015  
CUSCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**QUINTO.-** En el presente caso, si bien el artículo 979 del Código Civil, establece, claramente, que: *“Cualquier propietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley”*, y que legitima al demandante en su calidad de copropietario para interponer la presente demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; también es cierto que en el contrato a través del cual este adquiere los derechos y acciones del inmueble *sub litis*, los vendedores y este, en calidad de comprador, pactaron una condición para efectos de ejercer la posesión sobre dicho inmueble (su previa liquidación). Dicha condición vincula a las partes y genera deberes a cargo de ambas; por lo que, no advirtiéndose el cumplimiento de la misma, restringe el derecho de posesión del demandante, que es lo que precisamente se discute en el presente proceso.-----

**SEXTO.-** Aunado a lo expuesto y, teniendo en cuenta que lo que es materia de controversia en el presente caso, es si el demandado ostenta o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble submateria; esto fue objeto de apreciación por la Sala de mérito y el juzgado de origen, quienes advirtieron que con fecha diez de noviembre de dos mil nueve, los demandados celebraron un contrato de alquiler con Francisca Huamanguillas Pumalla y Ernesto Huamanguilla Pumalla respecto del inmueble *sub litis*; así como un reconocimiento de mejoras sobre el mismo por la suma equivalente a diez mil seiscientos soles (S/10,600.00), que según el mismo contrato, debían ser considerados a cuenta de los alquileres, cuya merced se acordó en la suma de doscientos soles (S/200.00).-----

**SÉTIMO.-** Es decir, con dicho contrato, y el posterior reconocimiento de mejoras que debían ser reconocidos como pagos a cuenta por concepto de arrendamiento, los demandados tienen una circunstancia habilitante para poseer el bien conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011-Ucayali), situación que fue tomada en cuenta



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

**CASACIÓN 2625-2015  
CUSCO**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en la sentencia de vista y en la de primera instancia; por lo que, no se advierte infracción alguna que amerite el amparo del presente recurso.-----

**OCTAVO.-** En consecuencia, esta Sala Suprema en mérito a los fundamentos antes expuestos, considera que no existe vulneración al derecho al debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva ni motivación en la sentencia recurrida, sino más bien, coincide con la decisión vertida por las instancias de mérito al ajustarse a derecho.-----

Por los fundamentos expuestos, **MI VOTO** es porque se declare: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Juan Luis Pillco Huamanguillas a fojas ciento sesenta y seis; en consecuencia, **NO SE CASE** la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y siete, de fecha cinco de mayo de dos mil quince, emitida por la Sala Mixta Descentralizada de la Provincia de La Convención y en Adición a sus Funciones Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Cusco; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y se *devuelvan*; en los seguidos por Juan Luis Pillco Huamanguillas contra Casiano Amao Mollinedo y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria.-

**S.**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

*Hhh/Kpf/Csc*