



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

Se vulnera el principio de congruencia, que sostiene la obligación de las resoluciones a cumplir con la adecuación, correlación o armonía entre las peticiones de tutela efectuadas por las partes y lo que se decide en el fallo emitido. De modo que, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial genera indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).

Lima, veinticinco de octubre de dos mil veintidós

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número cinco mil ciento noventa y ocho de dos mil dieciocho-Lima Sur, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por el recurrente, **Andy Daniel Siancas Ramos**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 03, de fecha 21 de marzo de 2018, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que resolvió revocar la sentencia contenida en la resolución N.º 08, de fecha 31 de agosto de 2017, que resolvió declarar infundada la demanda interpuesta por la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, contra Andy Daniel Siancas Ramos, sobre desalojo por ocupación precaria; reformándola declaró fundada la demanda, ordenando que el demandado cumpla con desocupar y hacer entrega al demandante el inmueble materia de *litis*.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito, de fecha 01 de abril de 2016, a folios 58, la **Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador**, representado por Lorenzo Sarango Yamo, en calidad de presidente del Consejo Directivo, interponen demanda de desalojo por la causal de ocupante precario, contra Andy Daniel Siancas Ramos, a fin que cumpla con restituirle el inmueble constituido por un local comercial signado con placa N.º 552, del Giro Merce ría del Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, el cual se encuentra ubicado a su vez dentro del terreno de su propiedad en el sector 2, grupo 12, manzana E1, lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, en la esquina de las avenidas Revolución y Arriba Perú.

Fundamentos de la demanda:

- Que, es propietaria del bien inmueble con un área de 14,726.97 m<sup>2</sup> ubicado en sector 2, grupo 12, manzana E1, lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima cuya titularidad, medidas perimétricas y linderos se encuentran descritos en la partida electrónica N.º 030545441 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.
- Al interior del inmueble la propietaria ha asignado a los asociados stand o locales comerciales para ser dedicados a las actividades comerciales conforme corresponde a un centro comercial. Siendo que dicha asignación en uso, les es otorgada de acuerdos a los estatutos y reglamentos internos que gobiernan la vida de la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador y por tener la calidad de asociados de conformidad al artículo 9, inciso a),



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

del estatuto y artículo 10 del Reglamento Interno, en tal sentido y en calidad de asociado, el señor Andy Daniel Siancas Ramos venía usufrutuando hasta mayo del 2010, el local comercial con placa N.º 213, ubicado en el pasaje del Centro Comercial 24 de Junio, dedicado al giro de mercería. Con fecha 29 de septiembre de 2015, por acuerdo de Asamblea General extraordinaria, el demandado ha perdido su calidad de asociado al ser confirmada por los asambleístas la sanción de exclusión que le fuera impuesta por el Consejo Directivo de la Asociación luego de un procedimiento previsto en la normatividad interna en concordancia con las leyes de la República, conforme al artículo 10 del Reglamento Interno de la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, los derechos relacionados con el uso, conducción, posesión, usufructo y potros del local comercial, están condicionados a la vigencia de la calidad de asociados. Concluida de alguna manera esa calidad, se extinguen los derechos indicados, siendo así y habiendo extinguido el título que le otorgaba derechos por lo que su ocupación ha devenido en precaria.

- Mediante carta notarial, de fecha 12 de octubre de 2015, se le ha notificado la decisión de la Asamblea General que confirma su sanción de exclusión disponiéndose la cancelación de su inscripción del padrón de asociados de manera definitiva, así como se le requiere para que en un plazo de 72 horas restituya a la Asociación los bienes muebles e inmuebles que se le hubiere asignado por su condición de asociado, habiendo sido invitado a conciliación, sin embargo en las dos oportunidades el demandado se ha negado a desocupar el bien.

## **2. Contestación de la demanda**

Por escrito, de fecha 04 de agosto de 2016, de folios 84, **Andy Daniel Siancas Ramos**, contestó la demanda señalando que si bien es cierto que la accionante es titular registral del inmueble ubicado en el sector



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

2, grupo 12, manzana E-1, lote 1, distrito de Villa El Salvador, sin embargo, discrepa en cuanto a que sean los propietarios del inmueble, dado que el mismo fue adquirido con dinero que fue aportado por todos los asociados, es por ello que la Asociación se denomina “de propietarios”, una vez construido el centro comercial se dará la independización de los puestos que serán adjudicados en propiedad a los asociados verdaderos propietarios, tal como lo establece el estatuto y reglamento interno precisa que los demandantes usando una articulación maliciosa y dolosa y so pretexto de haber sido sancionado con destitución pretenden despojarlo del puesto que en los hechos es de su propiedad, asimismo la Asociación nunca le asignó un local comercial, habiendo construido con sus recursos su puesto de trabajo y la posesión que ostenta es en su calidad de asociado propietario, encontrándose cuestionada la sanción de exclusión por ante el órgano jurisdiccional vía proceso de impugnación de acuerdos.

**3. Sentencia de primera instancia**

Por sentencia contenida en la resolución N.º08, de fecha 31 de agosto de 2017, de folios 126, se declaró **infundada la demanda**, con costas y costos del proceso, bajo los siguientes argumentos:

- De la copia literal de dominio partida N.º P03262 619 expedida por la Zona Registral N.º IX-Sede Lima, Oficina Registral Lima Sur, se establece que la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, es el titular propietario del bien inmueble con un área de 14,726.97 m<sup>2</sup>, no habiendo sido negado el hecho que el local comercial signado con placa N.º 552 del Giro Mercería del Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, se encuentra al interior del citado inmueble.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

- Se advierte de autos que la parte demandada al contestar la demanda afirma en esencia que es cierto que la accionante es titular registral del inmueble, no obstante, el inmueble anotado fue adquirido con dinero que fue aportado por todos los asociados, por tal razón la Asociación se denomina de propietarios siendo que una vez construido el centro comercial se dará la independización de los puestos que serán adjudicados en propiedad a los asociados verdaderos propietarios, tal como lo establece el estatuto y el reglamento interno, encontrándose cuestionada la sanción de exclusión por ante el órgano jurisdiccional vía proceso de impugnación de acuerdos, por lo que su posesión no es precaria.
- En efecto el citado demandado ha acreditado debidamente con las copias legalizadas de los documentos “constancia” y “constancia de asociado” expedida por los presidentes de turno de la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, con fechas 09 de diciembre de 2005 y 23 de septiembre de 2013, respectivamente, su condición de socio, por su parte la Asociación actora con la Resolución N.º 23-2015-CD-APCC24J-VES y las copias legalizadas del acta de asamblea general extraordinaria y de la carta notarial, de fecha 05 de octubre de 2015, prueba el acuerdo de exclusión como socio del demandado, no obstante con la copia legalizada de la resolución N.º 01, emitida en el expediente N.º 00793-2015-0-3004-JR-CI-01, se verifica que dicho acuerdo de exclusión se encuentra impugnado judicialmente, cabiendo agregar que no existe prueba de que la Asociación demandante le haya asignado al demandado el local comercial sub materia, siendo que conforme al artículo 9 del estatuto de la Asociación, todo asociado tiene derecho a ser propietario de un local comercial y que según previsión contenida en el artículo 3 del reglamento interno, es el lugar de trabajo de todos los miembros de la Asociación, se encuentra



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

debidamente organizado y distribuido en giros, contando con locales comerciales con un metraje “de propiedad” de cada uno de los asociados, entonces corresponde concluir que la posesión del demandado en el inmueble *sub litis* es porque como bien ha indicado ésta parte no solo es socio, sino porque además es propietario de su respectivo local comercial generando esta situación efecto de protección frente al demandante.

- En ese orden de ideas, se puede colegir que el demandado posee título justificativo de su posesión consistente en su condición de propietario del local comercial que se desprende del estatuto y reglamento interno, facultándolo tal calidad de usar y disfrutar del predio cuya restitución se pretende; *contario sensu*, no puede concluirse que el demandado se encuentre ocupando el inmueble en condición de precario, esto es sin título en los términos del precedente vinculante contenido en la Casación N.º 2195-2011 U cayali, por ende, queda desvirtuado su condición de poseedor precario.

#### **4. Recurso de apelación**

Por escrito, de fecha 21 de septiembre de 2017, la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, interpone recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos centrales:

- El *A quo* hace una interpretación errónea y sesgada de los estatutos y reglamento interno de la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador y sin ningún sustento legal concluye que el demandado tiene la calidad de propietario.
- No ha tenido en cuenta el *A quo* que el estatuto no establece que el asociado sea propietario, sino que todo asociado tiene derecho a ser propietario de un local comercial.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

- El derecho de ser propietario de un local comercial está supeditado a mantener su condición de asociado además de cumplir con una serie de requisitos, por tanto, la interpretación que realiza el *A quo* es arbitraria y no tiene sustento legal mientras la Asociación no entregue en propiedad al asociado no tiene esta calidad.
- La resolución recurrida agravia el derecho y garantía fundamental de motivación de las resoluciones judiciales y proscripción de la arbitrariedad, toda vez que de acuerdo a lo establecido por el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente N.º 3943-2006-PA/TC es un supuesto de violación al derecho de las motivaciones judiciales.
- El *A quo* al expedir sentencia no ha efectuado una valoración conjunta de los medios probatorios ofrecidos por la demandante, ni mucho menos se ha cotejado el contenido de la demanda, situación que afecta el principio de unidad de la prueba que deriva del derecho a una valoración conjunta y razonada de las pruebas admitidas y actuadas.
- El *A quo* no menciona cuál es el fundamento legal o jurisprudencial para concluir que el ejercicio del derecho de acción expresado en la impugnación de acuerdos automáticamente suspende o deja sin efecto el acuerdo de la Asamblea.

**5. Sentencia de vista**

La Sala Superior, mediante sentencia de vista contenida en la resolución N.º 03, de fecha 21 de marzo de 2018, de folios 162, resolvió revocar la sentencia contenida en la resolución N.º 08, de fecha 31 de agosto de 2017, que resuelve declarar infundada la demanda interpuesta por la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, contra Andy Daniel Siancas Ramos, sobre desalojo por ocupación precaria; con lo demás que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

contiene; y, reformándola declaró fundada dicha demanda; en consecuencia se ordena que el demandado cumpla con desocupar y hacer entrega al demandante el inmueble constituido por un local comercial signado con placa N.º 552 del Giro Mercería del Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, el cual se encuentra ubicado a su vez dentro del terreno de su propiedad en el sector 2, grupo 12, manzana E1, lote 01, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, en el plazo de 06 días bajo apercibimiento de iniciarse ejecución forzada, con costas y costas del proceso, conforme a lo dispuesto en el artículo 412 del Código Procesal Civil.

**Fundamentos:**

- Teniendo en cuenta que la reiterada y uniforme jurisprudencia de la Corte Suprema señala que para amparar la acción de desalojo por ocupación precaria, el accionante debe acreditar dos condiciones copulativas, las cuales son: i) La titularidad sobre el bien cuya desocupación pretende; y, ii) Que, el emplazado ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido; y, estando a que en el caso de autos, el accionante ha demostrado tener la titularidad del inmueble sub materia, sin que éste último haya logrado fehaciente y razonablemente acreditar que se encuentra en posesión del mismo en mérito a algún título o acto que realmente justifique o respalde tal posesión; pues la calidad de asociado que pretendía el demandado se ha extinguido por Acuerdo de Asamblea, conforme a la resolución N.º 23-2015-CD-APCC24J-VES expedida por el Consejo Directivo de la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, donde se resuelve por unanimidad: *“1. Sancionar con la medida disciplinaria de exclusión prevista en el artículo 13º del Estatuto, al Asociado Andy Daniel Siancas Ramos identificado con DNI Nº 09287307 registrado en el Libro Padrón de Asociados con el*





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR**

**Desalojo por ocupación precaria**

*Nº 484. 2. Que confirmada que sea la presente sanción por la Asamblea General se cancele definitivamente su inscripción del Padrón de Asociados de la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio*”; lo cierto es que la resolución que excluye como socio al demandado, Andy Daniel Siancas Ramos, mantiene su validez y vigencia, por cuanto a la fecha no existe decisión judicial que lo haya dejado sin efecto; por tanto, se concluye que nos encontramos ante el supuesto de posesión precaria previsto en el glosado artículo 911 del Código Procesal Civil, en concordancia con los artículos 188, 196, 197, 200 y 586 del propio Código, de donde resulta que el demandado debe acreditar, justificar y demostrar palmariamente tener un título por el cual ejerce la posesión sobre el inmueble en litigio a efectos de desvirtuar la demanda, situación que evidentemente, como se reitera, no se ha probado en autos.

- En consecuencia, siendo ello así, mal hace el demandado al pretender señalar que cuenta con un justo título que justifique la posesión del inmueble sub materia, en todo caso, como se ha señalado, el título para ostentar la posesión del demandado habría fenecido con la exclusión de su calidad de socio, deviniendo este en un poseedor precario ello en concordancia con lo regulado en el artículo 911 del Código Civil, y conforme a lo regulado en los puntos 1 y 2, de la doctrina jurisprudencial vinculante establecida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, ya que en el presente caso sólo se está discutiendo el derecho a poseer y no el derecho de propiedad, como mal ha sido entendido por el órgano de primera instancia al señalar en la sentencia materia de grado que el demandado tiene su condición de propietario del local comercial por lo que justifica la posesión que ejerce.
- En consecuencia, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución, los agravios esgrimidos en el recurso de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

apelación resultan estimables; y, teniendo presente, como ya se mencionó, el demandado no ha demostrado tener un justo título que respalde su posesión, resulta evidente que en el caso de autos se configuran los supuestos de procedencia para que la demanda incoada resulte atendible, por lo que la venida en grado debe ser revocada y reformándola declararse fundada la demanda postulada, ordenándose que el demandado cumpla con desocupar y hacer entrega al demandante del inmueble constituido por un local comercial signado con placa N.º 552 del Giro Mercería del Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, el cual se encuentra ubicado a su vez dentro del terreno de su propiedad en el sector 2, grupo 12, manzana E1, lote 01, Distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, en el plazo de 06 días bajo apercibimiento de iniciarse ejecución forzada, con costas y costas del proceso.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema, mediante resolución, de fecha 30 de mayo de 2019, ha declarado procedente el recurso de casación, por la causal de **Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.**

### **IV. FUNDAMENTOS**

#### **Materia controvertida:**

La materia jurídica en debate en esta Sede Casatoria consiste en determinar si la resolución recurrida en casación infringe o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que los jueces de mérito no se habrían pronunciado respecto de las



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

alegaciones de la parte recurrente expuestas en el escrito de contestación.

**FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO:** El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional, como se advierte del artículo 384 del Código Procesal Civil, pero además tiene un fin didáctico, vinculado al valor justicia y uno pedagógico.

**SEGUNDO:** Sobre la infracción normativa se debe precisar que ésta existe cuando la resolución impugnada adolece de vicio o error de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico-jurídico –*ratio decidendi*– en el que incurre el Juzgado que de manera evidente perjudica la solución de la *litis*, siendo remediado mediante el recurso de casación, siempre que se encuentre dentro del marco legal establecido.

**TERCERO:** Al haberse admitido el recurso de casación por la infracción normativa procesal del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú, norma, que resulta concordante con lo preceptuado por los artículos 121 y 122, numeral 3, del Código Procesal Civil, cabe mencionar que el derecho fundamental al debido proceso, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y Tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa clara y precisa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron y de lo que se decide u ordena.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

**CUARTO:** Asimismo: *“el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”*<sup>1</sup>.

**QUINTO:** La falta de motivación se presenta cuando la decisión la decisión no contiene motivación alguna, ya que se omite fundar el motivo que conlleva a tomar la decisión en uno u otro sentido. La motivación aparente es aquella en la que el juzgador pretende cumplir formalmente con el mandato de motivación, alegando frases que no tienen validez fáctica ni jurídica y que no dicen nada. La motivación insuficiente se presenta cuando el juzgador no responde a las alegaciones de las partes del proceso, lo cual no significa que todas y cada una de las alegaciones sean objeto de pronunciamiento, sino solo aquellas relevantes para resolver el caso, es decir, la insuficiencia implica la ausencia mínima de motivación exigible atendiendo las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Y, por último, la motivación defectuosa supone la existencia de motivación, pero ésta es contradictoria, ya que los motivos se excluyen entre sí y se neutralizan.

---

<sup>1</sup> Landa Arroyo, César, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura. P. 59.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 5198-2018**  
**LIMA SUR**  
**Desalojo por ocupación precaria**

**SEXTO:** El Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales consagrado en el artículo 139, inciso 5, de la Constitución, ha establecido que éste “(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). (...) El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)” (STC N.º 04295-2007-PHC/TC, fundamento 5 e).

**SEPTIMO:** En tal sentido, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si, por el contrario, la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción.

**OCTAVO:** La Sala Superior ha fundamentado su decisión para declarar fundada la demanda, sosteniendo que la accionante ha demostrado tener la titularidad del inmueble sub materia, sin que el demandado haya logrado fehaciente y razonablemente acreditar que se encuentra en posesión del mismo en mérito a algún título o acto que realmente justifique o respalde tal posesión; y la calidad de asociado que pretendía se ha extinguido por Acuerdo de Asamblea, conforme a la resolución N.º 23-2015-CD-APCC24J-VES, expedida por el Consejo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

Directivo de la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, donde se resuelve por unanimidad sancionar con la medida disciplinaria de exclusión prevista en el artículo 13 del Estatuto, al asociado, Andy Daniel Siancas Ramos, identificado registrado en el Libro Padrón de Asociados con el N.º 484, y confirmada que sea la sanción por la Asamblea General se cancele definitivamente su inscripción del Padrón de Asociados de la Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio; la misma que mantiene su validez y vigencia, por cuanto a la fecha no existe decisión judicial que lo haya dejado sin efecto; por lo que concluye que se está ante el supuesto de posesión precaria previsto en el glosado artículo 911 del Código Civil, en concordancia con los artículos 188, 196, 197, 200 y 586 del Código Procesal Civil. Así, el demandado no acredita contar con un justo título que justifique la posesión del inmueble sub materia; en todo caso, como se ha señalado, el título con el que habría sustentado la posesión del demandado, habría fenecido con la exclusión de su calidad de socio, deviniendo éste en un poseedor precario.

**NOVENO:** De otra parte, el recurrente al momento de contestar la demanda, afirmó entre otros hechos esgrimidos de su derecho de defensa, que discrepa en cuanto a que la accionante, Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, sea el propietario del inmueble, dado que el predio fue adquirido con dinero aportado por todos los asociados, siendo que la Asociación se denomina “de propietarios”, y que una vez construido el centro comercial se dará la independización de los puestos que serán adjudicados en propiedad a los asociados, tal como lo establece el estatuto y el reglamento interno; agrega además, que en su calidad de asociado-propietario ha realizado una construcción en el puesto de ventas.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

**DECIMO:** Empero, la Sala Superior para declarar fundada la demanda en sede de instancia, le atribuye la condición de precario al demandado por habersele excluido de la Asociación; sin embargo, no emite pronunciamiento respecto al otro extremo de su defensa, en el sentido que el predio fue adquirido con dinero aportado por todos los asociados, y que en su calidad asociado-propietario ha realizado una construcción en el puesto de ventas, generándose en este extremo una controversia que debe ser analizada y resuelta por los órganos jurisdiccionales, puesto que, resulta relevante para resolver la cuestión de fondo, establecer debidamente si el demandado tiene la calidad de ocupante precario o se encuentra en posesión del predio a mérito de un título.

**DECIMO PRIMERO:** Siendo ello así, la sentencia de vista recurrida no cumple con los estándares de motivación requeridos ya que los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan lo resuelto, no son congruentes entre lo pedido y lo resuelto, infringiendo las reglas del debido proceso y de la tutela judicial efectiva cuando no se da respuesta a las pretensiones controvertidas y se deja en la incertidumbre el conflicto subjetivo de intereses, por lo que debe estimarse el presente recurso de casación, debiendo emitirse nueva sentencia.

**V. DECISIÓN**

Por estas consideraciones y conforme a lo establecido en el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el recurrente, **Andy Daniel Siancas Ramos**; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 03, de fecha 21 de marzo de 2018, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur;



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N.º 5198-2018  
LIMA SUR  
Desalojo por ocupación precaria**

**ORDENARON** que la Sala Superior emita nueva resolución de acuerdo a ley de conformidad con los considerandos que se desprenden de la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Asociación de Propietarios Centro Comercial 24 de Junio de Villa El Salvador, con Andy Daniel Siancas Ramos, sobre desalojo por ocupación precaria; y *los devolvieron*. Intervino como ponente la señorita jueza suprema **Bustamante Oyague**.

**SS.**

**ARANDA RODRIGUEZ**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**RUIDIAS FARFAN**

EBO/ujmr/mam.