



## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 905.2006.  
HUANUCO**

Lima, veinticuatro de julio del dos mil seis.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa en la fecha, con el acompañado y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

### **1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por don David Rolando Villena contra la Resolución de vista de fojas cuatrocientos seis, su fecha diecisiete de enero del dos mil seis, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, que confirmando la apelada de fojas trescientos treinta y dos, su fecha veintiocho de octubre del dos mil cinco, declara fundada la demanda; con lo demás que contiene.

### **2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Admitido el recurso de casación, fue declarado procedente mediante auto de fecha diecisiete de abril del dos mil seis, por las causales contenidas en los incisos 1º y 2º del artículo 386 del Código Procesal Civil, y los cargos siguientes: a) Interpretación errónea el artículo 979 del Código Civil, ya que la Sala Superior considera a los actores como copropietarios, suponiendo que la parte del terreno materia del proceso, es la única que existe, no habiendo tomado en cuenta el



## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 905.2006.  
HUANUCO**

área del terreno, en el que están ubicados diversos copropietarios en la totalidad de tres mil ciento treinta y seis metros cuadrados; por último, si la copropietaria vendedora de los demandantes no les explicó la condición del terreno, los demandantes pudieron comprobar, con la diligencia ordinaria propia de un comprador de buena fe, que el bien materia de la litis estaba ocupado y arrendado en mérito al contrato suscrito por la copropietaria Celia Cubillus Bustamante, cuyos derechos y acciones son del cincuenta por ciento, en todo caso, la vendedora debió ubicar a sus compradores en la parte del terreno que ésta ocupaba; y b) Inaplicación de los artículos 1700 y 1704 del Código Civil, demostrándose en autos, la suscripción del contrato de arrendamiento entre los demandados y la copropietaria Celia Cubillus Bustamante y que en tal relación jurídica no podían intervenir terceros, como son los compradores de derechos y acciones en una porción del tres mil seiscientos ochenta y siete por ciento del total del terreno que alcanza a tres mil ciento treinta y seis metros cuadrados; si es que el citado contrato estaba vencido corresponde a las partes que intervinieron en el mismo a solicitar la suscripción de un nuevo contrato o la devolución del bien.

### **3. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO:** El recurrente alega la interpretación errada del artículo 979 del Código Civil, que enumera las acciones que corresponden al



## SENTENCIA

**CAS. NRO. 905.2006.  
HUANUCO**

copropietario con relación al bien común. Estando a ello, debe señalarse que las instancias de mérito han establecido la calidad de copropietarios del bien a los demandantes, debiéndose señalar además que a fojas veintiuno se aprecia que su derecho se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, por lo que se encuentran legitimados para obrar en el presente proceso.

**TERCERO:** El recurrente señala que en tanto no se realice la división y partición las cuotas de propiedad son ideales, es decir, que no se puede pretender la propiedad de una parte del terreno a elección del condómino y menos cuando tal porción está ocupada por otro condómino; empero, reiterada jurisprudencia sobre la materia ha establecido que no se exige al copropietario que se haya producido la independización del bien a fin de que pueda demandar el desalojo, mas si la independización requiere previamente la división y partición del mismo, lo que va a depender de la voluntad de todos los copropietarios o de una decisión jurisdiccional, no constituyendo impedimento para que se inicie cualquier tipo de acción relacionada con el bien, como se ha establecido en las Casaciones seiscientos cuatro - noventa y cinco y mil cientos cuarenta y ocho -noventa y seis.

**CUARTO:** Aun cuando no se encuentre acreditada que la parte del bien que ocupan los emplazados sea precisamente la que es objeto de la demanda y la que corresponderá a los demandantes en una futura división y partición, eso no es óbice para que los demandantes inicien acciones posesorias para recobrar la posesión del bien, por cuanto se trata de una copropiedad. En ese sentido, pueden iniciar acciones relacionadas con el bien, no exigiéndose que el bien se



## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 905.2006.  
HUANUCO**

encuentre independizado para ello. Por consiguiente, estando a los motivos antes reseñados, la denuncia por interpretación errónea del artículo 979 del Código Civil, debe ser desestimada.

**QUINTO:** En el caso de los artículos 1700 y 1704 del Código Civil, debe señalarse que el contrato de arrendamiento, que consta en el documento copiado a fojas sesenta, suscrito por los demandados con la señora Cubillus, vendedora de los demandantes y copropietaria del bien, es de duración determinada, y en ese sentido, al encontrarse los demandados en el uso del bien arrendado se entiende la continuación del contrato en los mismos términos y condiciones. En consecuencia los demandados tienen título para poseer.

**SEXTO:** El artículo 1669 del Código Civil señala que el copropietario del bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes, pero si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente. El artículo reseñado supone que el contrato es anulable, por lo que mientras no se declare así, dicho contrato mantiene su validez y los arrendatarios tienen título de posesión.

**SEPTIMO:** En este caso el contrato de arrendamiento es anterior a la compra venta de derechos y acciones a favor de los demandantes, fue celebrado por quien les transfirió a los demandantes una parte de sus derechos y por tanto es copropietario con ellos, por lo que debe aplicarse las reglas de la copropiedad para ponerle fin. En consecuencia, los ocupantes del predio no pueden ser considerados como precarios.



## SENTENCIA

**CAS. NRO. 905.2006.  
HUANUCO**

OCTAVO: En todo caso, los demandantes deben hacer valer su derecho con arreglo a ley. En la Casación número setecientos veinticinco - noventa y cinco se estableció: "En caso de enajenarse un bien arrendado, cuyo contrato de arrendamiento no ha sido inscrito, el arrendatario no deviene en ocupante precario. Esto no significa que el propietario no pueda solicitar el desalojo sino que no lo puede hacer invocando la causal de ocupante precario".

NOVENO: En el caso del artículo 1704 del Código Civil, el recurrente estima que sólo corresponde a la arrendadora exigir la devolución del bien. Al respecto, debe anotarse que, si bien es cierto la arrendadora puede iniciar las acciones destinadas a la devolución del bien una vez concluido el contrato, ello no es impedimento para que los demandantes, en su calidad de copropietarios, puedan interponer las acciones correspondientes, como ya se ha expresado en los considerandos anteriores.

#### **4. DECISION:**

- a) Por las consideraciones expuestas y estando a lo establecido en el artículo 396 inciso 1º del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación, interpuesto por don David Rolando Villena; en consecuencia **CASAR** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos seis, su fecha ~~diecisiete~~ de enero del dos mil seis, y **actuando como sede de instancia REVOCARON** la resolución apelada de fojas trescientos treinta y dos su fecha veintiocho de octubre del dos mil cinco, que declara **fundada** la demanda; y



**SENTENCIA**

**CAS. NRO. 905.2006.  
HUANUCO**

**REFORMÁNDOLA** la declararon **INFUNDADA**; debiendo los demandantes accionar conforme a ley.

- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Uribe Mider Pacheco Modesto y otra con don David Rolando Villana y otra sobre desalojo por ocupante precario; y los devolvieron.

SS

SANCHEZ-PALACIOS PAIVA

CAROAJULCA BUSTAMANTE

SANTOS PEÑA

MANSILLA NOVELLA

MIRANDA CANALES