

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

**Sumilla:** El Cuarto Pleno Casatorio Civil, fundamento 63, acápite IV establece como supuesto de posesión precaria que: “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 adquiriente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del CC. En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá verificar que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión deberá ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compraventa, acto después del cual el ocupante devendrá en precario”; situación que la Sala revisora no ha analizado.

Lima, tres de octubre de dos mil veinticuatro

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa número 352-2020, con el expediente principal, en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en el día de la fecha, integrada por los jueces supremos Aranda Rodríguez, Torres López, Niño Neira Ramos, Llap Unchón de Lora y Florián Vigo; y, producida la votación conforme a Ley se expide la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación interpuesto a folios ciento cuarenta y nueve, por **Mario Cusihuamán Cusihuamán** contra la sentencia de vista obrante a fojas ciento cuarenta, su fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha veintisiete

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

de agosto de dos mil diecinueve, que obra a folios noventa y dos, que declaró fundada la demanda interpuesta por Eulogio Ccahua Quispe y Yony Margot Ayma Velarde; y ordena al demandado Mario Cusihamán Cusihamán a fin de que restituya a los demandantes el inmueble número 369 o 413 de la calle Huaynapata del distrito, provincia y departamento de Cusco, dentro de sexto día bajo apercibimiento de efectuarse mediante ejecución forzada con auxilio de la Unidad de Servicios Especiales de la Policía Nacional del Perú.

**2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

Mediante resolución de fecha cuatro de setiembre de dos mil veinte, se ha declarado procedente el recurso de casación propuesto, según fluye de folios cuarenta y nueve del cuadernillo formado en sede casatoria, por las siguientes denuncias:

**i) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3, 5, 6 y 14 de la Constitución Política del Estado, artículos 11 y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, artículos I, VII y X del Título Preliminar del Código Procesal Civil y artículos 50 inciso 6 y 364 del mismo Código Procesal.** El recurrente afirma lo siguiente:

- La sentencia de vista no ha analizado, motivado ni resuelto los agravios que sustentaron su recurso de apelación interpuesto el cuatro de setiembre de dos mil diecinueve, referidos a la vulneración del principio de congruencia procesal, derecho de defensa, derecho a la debida motivación y principio de doble instancia.
- El acta de conciliación extrajudicial adjuntada a la demanda no refiere qué bien es materia de desalojo, no lo identifica, siendo la identificación transcendental; argumento que fue alegado en el fundamento de hecho sexto del escrito de contestación.

**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**

**Sentencia**  
**Casación N° 352-2020**

**Cusco**  
**Desalojo por ocupación precaria**

- Las sentencias de mérito han resuelto la controversia teniendo en cuenta hechos que no han sido alegados por las partes, o que sucedieron con posterioridad a la interposición de la demanda, es decir, hechos y/o aspectos que no debieron tenerse en cuenta a efectos de resolver la causa.
- La parte demandante sabía de la existencia del contrato de arrendamiento de fecha diez de marzo de dos mil quince, celebrado por el recurrente con María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez, lo cual se acredita con el mérito de la parte final de la cláusula primera de la escritura pública de compraventa del cinco de junio de dos mil dieciocho, que otorgó Jenny Yépez Huamantica a favor de los demandantes; así como por el fundamento de hecho 2.3 de la demanda, donde la parte accionante reconoce que el recurrente tiene título de poseedor en mérito a un contrato de arrendamiento celebrado con María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez.
- La Sala Superior no motiva su sentencia pues aparentemente en el literal c) del considerando 3.1.2 se desarrolla el agravio descrito referido a que el recurrente no es ocupante precario pues existe contrato de arrendamiento de fecha diez de marzo de dos mil quince celebrado por el recurrente con la copropietaria María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez, el mismo que fue ratificado por los demás copropietarios conforme al artículo 1669 del Código Civil; sin embargo, en ninguno de los considerandos se debate la aplicación de dicho artículo, siendo que en el considerando 3.3.7 se pretende desarrollar algún aspecto pero en realidad no lo debate, siendo ello un caso de motivación aparente al establecer en dicho considerando que la ratificación alegada no existe y/o que no tiene respaldo porque el título del recurrente ya había vencido el catorce de marzo de dos mil

**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**

**Sentencia**  
**Casación N° 352-2020**

**Cusco**  
**Desalojo por ocupación precaria**

diecinueve, con lo cual no debate el agravio establecido en el recurso de apelación.

**ii) Infracción normativa de los artículos 911 y 1669 del Código Civil.** El recurrente indica lo siguiente:

- Se ha aplicado indebidamente el artículo 911 del Código Civil porque el recurrente no es ocupante precario, ya que al momento del procedimiento de conciliación extrajudicial e interposición de la demanda, el contrato de arrendamiento del 10.03.2015 se encontraba vigente y la parte demandante tenía pleno conocimiento de su existencia. El artículo 1669 del Código Civil no se ha aplicado al presente caso y era necesaria su aplicación pues el contrato de arrendamiento celebrado entre el recurrente y María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez fue ratificado tácitamente por los copropietarios.
- El precitado contrato de arrendamiento representa el título válido y legítimo que le autoriza al recurrente a poseer el inmueble materia de litis.

### **3. CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Cuando se invocan en forma simultánea agravios consistentes en la infracción normativa procesal e infracción normativa sustantiva que inciden directamente sobre la decisión de la resolución impugnada, resulta necesario primero emitir pronunciamiento respecto del agravio procesal, atendiendo a que, de ampararse el primero deberá declararse la nulidad de la resolución impugnada y ordenarse que se expida un nuevo fallo.

**SEGUNDO.-** Respecto a la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina: *“El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por*

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

*quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan [...] a infracciones en el procedimiento”<sup>1</sup>.*

**TERCERO.-** En cuanto al derecho al debido proceso, se encuentra previsto en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, el cual comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, ello en concordancia con el artículo 139 inciso 5 de la glosada Carta Política. Al respecto se debe observar que la motivación de las resoluciones judiciales constituye no sólo un principio de orden constitucional, sino de orden legal, pues ha sido recogido en el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como en el inciso 6 del artículo 50 e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, el cual constituye también una garantía para el justiciable, mediante la cual, se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez, por lo que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales señalados.

**CUARTO.-** En el mismo sentido, el autor Devis Echeandia<sup>2</sup>, afirma en cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales que de esta manera se evitan arbitrariedades y se permite a las partes usar adecuadamente el derecho de impugnación contra la sentencia para los efectos de segunda instancia,

---

<sup>1</sup> De Pina, Rafael (1940). Principios de Derecho Procesal Civil. México: Ediciones Jurídicas Hispano Americana

<sup>2</sup> Teoría General del Proceso, Tomo I: cuarenta y ocho, mil novecientos ochenta y cuatro.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

planteándole al superior las razones legales y jurídicas que desvirtúan los errores que conducen al Juez a su decisión. Porque la resolución de toda sentencia es el resultado de las razones o motivaciones que en ella se explican.

**QUINTO.-** Respecto al mismo principio, el Tribunal Constitucional<sup>3</sup>, ha señalado que: "no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido se respeta siempre que exista una fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si ésta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión. Tampoco garantiza que, de manera pormenorizada, todas las alegaciones que las partes puedan formular dentro del proceso sean objeto de pronunciamiento expreso y detallado. (...) En suma, garantiza que el razonamiento guarde relación y sea proporcionado con el problema que al juez (...) corresponde resolver".

**SEXTO.-** Asimismo, integrando la esfera de la debida motivación, se haya el principio de congruencia, cuya transgresión la constituye el llamado "vicio de incongruencia", que ha sido entendido como "desajuste" entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones o sus argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva o *ex silentio* -cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente-, la incongruencia por exceso o *extra petitum* -cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada- y la incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de incongruencia, dado que en este caso el pronunciamiento judicial recae sobre un aspecto que es ajeno a lo

---

<sup>3</sup> Expediente número 00966-2007-AA/TC

**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**

**Sentencia**  
**Casación N° 352-2020**

**Cusco**  
**Desalojo por ocupación precaria**

planteado por la parte, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación<sup>4</sup>.

**SÉTIMO.**- Que, adicionalmente a ello, y enmarcado en el principio de congruencia se encuentra el aforismo "*tantum devolutum quantum appellatum*" lo cual implica que "el alcance de la impugnación de la resolución recurrida determinará los poderes del órgano *ad quem* para resolver de forma congruente la materia objeto del recurso"<sup>5</sup>; de manera que, el Colegiado deberá resolver en función a los agravios, errores de hecho y derecho y sustento de la pretensión impugnatoria que haya expuesto el recurrente en su escrito de apelación, de lo contrario podría incurrir en los vicios de incongruencia clasificados en el considerando precedente.

**OCTAVO.**- Ahora bien, para efectos de realizar el control casatorio sobre las infracciones normativas denunciadas respecto a la sentencia de vista es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el presente caso, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

**8.1. Objeto de la pretensión demandada:** Mediante escrito de fecha once de marzo de dos mil diecinueve, que obra a folios treinta y ocho, Yony Margot Ayma Velarde y Eulogio Ccahua Quispe interponen demanda contra Mario Cusihuamán Cusihuamán, sobre desalojo por ocupación precaria, a fin de que el demandado cumpla con desocupar el inmueble número 369 o 413 de la calle Huaynapata del distrito, provincia y departamento de Cusco; alegan—como fundamento de hecho que: **1)** mediante Escritura Pública de compra venta del once de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho y

---

<sup>4</sup> Cas. 3127-2010 PUNO

<sup>5</sup> Jaime Solé Riera. "Recurso de apelación". En: Revista Peruana de Derecho Procesal. marzo 1998. Página 571

**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**

**Sentencia**  
**Casación N° 352-2020**

**Cusco**  
**Desalojo por ocupación precaria**

Escritura Pública de rectificación de linderos y perímetro, declaración y ratificación de un contrato de compra venta Alfonso Yépez Mena, soltero, adquirió una fracción de 300.30 m<sup>2</sup> (trescientos punto treinta metros cuadrados) del inmueble denominado Waynapata N° 413 (antes 351) Cusco, según Partida 11001140; **2)** mediante Escritura Pública de compra venta del once de marzo de mil novecientos sesenta, Alfonso Yépez Mena, adquirió los aires de la entrada o pasaje de servidumbre en una extensión de 29.40 m<sup>2</sup> (veintinueve punto cuarenta metros cuadrados) del bien antes señalado; **3)** al fallecer Alfonso Yépez Mena, pasaron a ser propietarios de la totalidad de derechos y acciones: 1) **su cónyuge** supérstite María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez; y 2) **su hijo** Miguel Ángel Yépez Hermoza (al haber sido declarados únicos herederos); **4)** posteriormente al fallecimiento de Miguel Ángel Yépez Hermoza, pasó a ser propietaria de sus derechos y acciones Jenny López Huamantica, al haber sido declarada como única heredera; **5)** finalmente, por Escritura Pública de fecha cinco de junio de dos mil dieciocho Jenny López Huamantica vende sus derechos y acciones que le correspondían sobre el bien a los demandantes Eulogio Ccahua Quispe y Yony Margot Ayma Velarde; **6)** la condómina María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez ha fallecido, por lo que se encuentra en trámite un proceso judicial sobre Petición de Herencia (Expediente N° 261-2017) entre sus herederos Fredy y Graciela Huamantica Mamani; **7)** el demandado Mario Cusihuamán Cusihuamán habría ingresado a ocupar todo el predio litigioso como inquilino de María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez, sin embargo no cumpliría con pagar la merced conductiva, al haber fallecido la arrendadora, razón por la que en fecha veintidós de noviembre de dos mil dieciocho se le ha cursado comunicación notarial haciendo saber al demandado la adquisición de los derechos y acciones del predio, solicitando además se sirva exhibir la documentación que justifica su posesión, sin embargo, el demandado contestó señalando que no se ha exhibido la



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

escritura pública de adquisición de derechos y acciones del inmueble matriz, y, que existe medida cautelar de no innovar que hace imposible que Jenny Yépez Huamantica pueda vender el cincuenta por ciento (50%) de derechos y acciones al no ser heredera de María Magdalena Mamani Tisoc, no existiendo división y partición.

**8.2. Contestación de demanda:** Mediante escrito de folios sesenta y seis, Mario Cusihuamán Cusihuamán contesta la demanda, señalando que es poseedor del inmueble número 369 de la calle Waynapata del distrito, provincia y departamento de Cusco y, que los demandantes son propietarios de derechos y acciones sobre el predio número 369 o 413 de la calle Waynapata del distrito, provincia y departamento de Cusco, sin embargo, la demanda tiene por objeto el predio número 413 de la calle Waynapata del distrito, provincia y departamento de Cusco, en el que dichos demandantes no tienen ningún derecho, puesto que no aparece dicha numeración de su título, siendo relevante que en el acta de conciliación no se identifica el predio respecto del cual se pretende el desalojo; asimismo, señala que posee todo el inmueble de tres plantas en virtud a un contrato de arrendamiento de fecha diez de marzo de dos mil quince, celebrado con María Magdalena Mamani Tisoc, con vencimiento al catorce de marzo de dos mil diecinueve, de conocimiento de la transferente de los demandantes, razón por la que se ha insertado en la escritura de compraventa de derechos y acciones a favor de estos últimos su calidad de arrendatario, acto jurídico consentido por dicha vendedora y compradores, que no han cuestionado su celebración, por lo que su título se encontraba vigente al momento de la interposición de la demanda, de modo que su posesión no es precaria porque tiene título válido y legítimo que le autoriza a poseer el predio litigioso; y finalmente, refiere que tiene conocimiento de que a la fecha existe

**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala Civil Permanente**

**Sentencia**  
**Casación N° 352-2020**

**Cusco**  
**Desalojo por ocupación precaria**

un proceso de petición de herencia de los bienes dejados por María Magdalena Mamani Tisoc.

**8.3. Sentencia de Primera Instancia:** Por sentencia de fecha veintisiete de agosto de dos mil diecinueve, que obra a folios noventa y dos, se declaró fundada la demanda, considerando que: **i)** el predio matriz en cuanto su numeración ha tenido la siguiente progresión:

- 1) El asiento número 01 de la partida número 11001140 del Registro de Predios de la Zona Registral X - Sede Cusco, lo identifica como la Casa número 10 (folio diez).
- 2) El asiento número 10 de la partida número 11001140 del Registro de Predios de la Zona Registral X - Sede Cusco, lo identifica como la Casa número 369 por cambio de numeración (folio catorce).
- 3) El asiento número 21 de la partida número 11001140 del Registro de Predios de la Zona Registral X - Sede Cusco, identifica como la Casa número 413 (antes 351) por certificación municipal (folio veintiuno).
- 4) En la escritura pública de transferencia a favor de los demandantes se identifica al inmueble matriz con la numeración 413 (antes 351) debidamente inscrita en el asiento número 27 de la partida registral número 11001140 del Registro de Predios de la Zona Registral X - Sede Cusco (folio veintisiete).
- 5) En la solicitud conciliatoria se consigna el número 413 ( antes 351) (folio treinta y seis).
- 6) En la demanda que da origen al presente proceso se consigna el número 369 o 413 (folio treinta y ocho).
- 7) En el contrato de arrendamiento se consigna el número 369 (folio cincuenta); consiguientemente, se tiene que el predio litigioso se halla plenamente individualizado con cualquiera de las alusiones precedentes;

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

ii) con el mérito del Certificado Registral Inmobiliario del asiento número 27 de la partida número 11001140 del Registro de Predios de la Zona Registral X - Sede Cusco ha quedado acreditado que los demandantes Eulogio Ccahua Quispe y Yony Margot Ayma Velarde por escritura pública de cinco de junio de dos mil dieciocho (folio cinco) han adquirido la totalidad de derechos y acciones del predio número 413 (antes 351) de la calle Waynapata, del distrito, provincia y departamento de Cusco, pertenecientes a Yenny Yépez Huamantica (folio veintisiete), quien a su vez ha sido propietaria del cien por ciento (100%) de los derechos de su causante Miguel Ángel Yépez Hermoza (folio veintitrés) equivalentes al cincuenta por ciento (50%) de derechos correspondientes a Alfonso Yépez Mena, puesto que el otro cincuenta por ciento (50%) ha sido heredado por la esposa de dicho causante María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez (folio veintidós), con la aclaración que dicho causante común ha adquirido un área de 300.30 m<sup>2</sup> (trescientos punto treinta metros cuadrados) y los aires de la entrada o pasaje de servidumbre en una extensión de 29.40 m<sup>2</sup> (veintinueve punto cuarenta metros cuadrados) del aludido inmueble, debidamente inscritos en los asientos 12 y 13 de la partida número 11001140 del Registro de Predios de la Zona Registral X - Sede Cusco (folio quince), siendo menester precisar que respecto de los derechos y acciones de la condómina María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez, se ha declarado como sus herederos a Freddy y Graciela Huamantica Mamani (folio veinticinco); bajo dicho contexto, acreditado el derecho de copropiedad de los demandantes sobre el bien litigioso y, a tenor de lo previsto por el artículo 979 del Código Civil queda acreditada la legitimidad de los demandantes como sustento de su derecho a la restitución del bien de su copropiedad; iii) resulta relevante precisar que la existencia de la medida cautelar de no innovar dictada en el proceso judicial número 261-2017-59 seguido por Edgard Mamani Lizárraga y otros contra Graciela y Freddy Huamantica Mamani sobre Petición de

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

Herencia de María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez (folio veintiséis) sólo es exigible a dichos demandados, no siendo oponible a la transferente de derechos y acciones a favor de los demandantes Yenny Yépez Huamantica y menos aún a los hoy demandantes, por no ser parte en dicho proceso judicial; **iv)** en el proceso ha quedado acreditado como consecuencia del emplazamiento judicial, que el demandado Eulogio Ccahua Quispe ha celebrado con la condómina María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez el Contrato de arrendamiento de fecha doce de marzo de dos mil quince (folio cincuenta,) respecto del predio individualizado en la Cláusula Primera, en los términos y condiciones que persuaden del aludido documento, siendo relevante el plazo de vigencia del mismo contenido en la Cláusula sexta, determinado entre el quince de marzo de dos mil quince al catorce de marzo de dos mil diecinueve, de modo que ha quedado probado que el vínculo existente entre la parte demandada y María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez se ha originado en un contrato de arrendamiento; **v)** si bien el Contrato de arrendamiento celebrado con el demandado ha establecido como plazo de finalización de arrendamiento el catorce de marzo de dos mil diecinueve, resulta relevante precisar que dicho demandado ante la comunicación efectuada por los demandantes respecto a la adquisición de los derechos y acciones del bien litigioso mediante carta (folios veintinueve), dicho justiciable no ha obrado con la diligencia ordinaria requerida a un mero posesionario respecto del copropietario, de modo que ha sido su propia conducta omisiva la que ha generado que la invitación a conciliar y posterior demanda que da origen al presente proceso se hayan efectuado antes del vencimiento del plazo consignado en el contrato de arrendamiento; sin embargo atendiendo a que la demanda ha sido admitida a trámite en fecha **dieciocho de marzo de dos mil diecinueve** (folio cuarenta y cinco) y notificada juntamente que la demanda y anexos al demandado en fecha **veintisiete de marzo de dos mil diecinueve** (folio

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

cuarenta y ocho) se tiene que el requerimiento judicial de restitución del bien se ha producido cuando el aludido contrato de arrendamiento se encontraba vencido, siendo relevante que dicho justiciable demandado ha absuelto el traslado de la demanda en fecha **dos de abril de dos mil diecinueve** (folio sesenta y seis), oportunidad en la que además tampoco ha acreditado haber cumplido sus obligaciones como arrendatario con su arrendadora originaria y/o los sucesores de ésta y/o la consignación del valor de los arrendamientos; **vi)** bajo ese contexto se tiene que en el proceso, ha quedado acreditado que el justiciable demandado se mantiene en posesión del bien litigioso con título fenecido, por tanto en calidad de poseedor precario

**8.4. Sentencia de Vista:** Por sentencia de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve que obra a folios ciento cuarenta, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, confirmó la sentencia apelada que declara fundada la demanda, considerando que: **i)** en éste caso no se discute la condición de copropietarios que tienen la sociedad conyugal formada por Eulogio Ccahua Quispe y Yony Margot Ayma Velarde respecto al predio ya identificado, puesto que: “Cualquier copropietario 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”<sup>6</sup>; **ii)** es un hecho cierto que el demandado suscribió un contrato de arrendamiento con la copropietaria María Magdalena Mamani Tisoc viuda de Yépez, el diez de marzo de dos mil quince, contrato que tenía como plazo de duración cuatro años computados entre el quince de marzo de dos mil quince hasta el catorce de marzo de dos mil diecinueve, por lo que a ésta fecha se encuentra extinto, convirtiendo al demandado en un ocupante precario (folio cincuenta), ello conforme el

---

<sup>6</sup> Código Civil, artículo 379 /(debe ser artículo 979 del CC)

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

numeral 1 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, el mismo que también fue desarrollado en la conclusión del numeral 1 del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, llevado a cabo en la ciudad de Chiclayo (año dos mil diecisiete): “Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 Código Civil); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria”; **iii)** en su apelación, el demandado discute el tipo de proceso de desalojo al que debió someterse (desalojo por falta de pago), lo que no tiene mayor asidero, conforme a la extinción actual del título de arrendamiento que respaldaba su posesión; **iv)** el demandado insiste en que tiene un título válido que respalda su posesión, el mismo que incluso -dice- fue ratificado por la señora Jenny Yépez Huamantica, cuando vendió sus derechos y acciones a los demandantes; ello sin embargo, no tiene mayor respaldo, pues el título que respaldaba la posesión del demandado vencía el catorce de marzo de dos mil diecinueve, y a la fecha (quince de noviembre de dos mil diecinueve), no hay otro título que respalde esa posesión.

**NOVENO.-** En tal sentido, para efectos de determinar si se ha infringido el derecho a la debida motivación, el análisis deberá realizarse a partir del esquema argumentativo de la sentencia recurrida en casación.

En relación a la sentencia de vista objeto de impugnación, esta Sala Suprema, observa que la Sala revisora al confirmar la sentencia apelada,

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

considerando que el demandado insiste en que tiene un título válido que respalda su posesión, el mismo que incluso -dice- fue ratificado por Jenny Yépez Huamantica, cuando vendió sus derechos y acciones a los demandantes; agregando que ello, no tiene mayor respaldo, y considera que el título que respaldaba la posesión del demandado vencía el catorce de marzo de dos mil diecinueve, y a la fecha (quince de noviembre de dos mil diecinueve), no hay otro título que respalde esa posesión. Como puede advertirse, la resolución de segunda instancia, no se ha motivado en forma razonada y congruente conforme lo prevé el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, teniendo en cuenta que conforme lo denuncia la parte recurrente, la Sala Superior se ha pronunciado sobre hechos no alegados por las partes, como es la afirmación en el sentido que el título que respaldaba la posesión del demandado vencía el catorce de marzo de dos mil diecinueve, y a la fecha (quince de noviembre de dos mil diecinueve), no hay otro título que respalde esa posesión; asimismo, esta Sala Suprema constata que no se ha cumplido con analizar de acuerdo a los alcances del Cuarto Pleno Casatorio Civil, fundamento 63, acápite IV<sup>7</sup> que se establece como supuesto de posesión precaria que: “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 o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión deberá ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el

---

<sup>7</sup> IV PLENO CASATORIO CIVIL – CAS. 2195-2011 UCAYALI

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

contrato de compraventa, acto después del cual el ocupante devendrá en precario”; consecuentemente, corresponde determinar si la parte recurrente - arrendatario- contaba con título que justifique su posesión o este haya fenecido, teniendo en cuenta los efectos de la comunicación. La Sala Superior debió verificar a fin de que se dé el supuesto de desalojo por ocupante precario, si el demandante ha requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble, esto es, el envío de una comunicación indubitable, o en todo caso, que en el contrato de compraventa el ahora demandante haya manifestado que no continuará el arrendamiento; situación que no se ha analizado en el caso de autos.

**DÉCIMO.-** En consecuencia, corresponderá amparar el presente recurso casatorio y declarar nula la sentencia de vista impugnada a fin de que la Sala Superior verifique de las pruebas admitidas en el proceso, si se ha cumplido con requerir a la parte demandada con documento de fecha cierta la devolución del inmueble materia de la pretensión postulada; en todo caso, si en el contrato de compraventa se haya manifestado que no se continuará el arrendamiento, lo cual no puede ser apreciado por esta Sala Civil Suprema, puesto que conforme lo dispone el artículo 384 del Código Procesal Civil, esta Corte Suprema, se encuentra impedida de apreciar la prueba; por lo tanto, corresponde estimar el recurso de casación por infracción de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, artículos 11 y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, artículos I, VII y X del Título Preliminar del Código Procesal Civil, artículos 50 inciso 6 y 364 del mismo Código; y en consecuencia, declarar nula la sentencia de vista impugnada a fin de que la Sala revisora, expida nuevo fallo, valorando los medios probatorios en forma conjunta y razonada conforme lo prevé el artículo 197 del Ordenamiento Procesal Civil.



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 352-2020**

**Cusco  
Desalojo por ocupación precaria**

En consecuencia, al haberse amparado la causal de infracción procesal ya no corresponde pronunciamiento alguno respecto de la causal de infracción normativa material.

**4. DECISIÓN**

Por tales fundamentos, y en aplicación del inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil:

- 4.1.** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Mario Cusihuamán Cusihuamán**, a folios ciento cuarenta y nueve; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, que obra a folios ciento cuarenta.
- 4.2.** **ORDENARON** que la Sala Civil de la causa expida nueva resolución con arreglo a ley, conforme a lo señalado en la presente resolución.
- 4.3.** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por Yony Margot Ayma Velarde y otro, contra Mario Cusihuamán Cusihuamán, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como jueza suprema ponente la señora **Aranda Rodríguez.-**

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**TORRES LÓPEZ**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN DE LORA**

**FLORIÁN VIGO**

Cgb/jd