

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**  
**Desalojo por Ocupación Precaria**

**Requerimiento de Previo**

Conforme al IV Pleno Casatorio Civil, cuando existe contrato de arrendamiento, el arrendador debe requerir la devolución del inmueble antes de presentar la demanda de desalojo por ocupante precario. Ese requerimiento puede consistir en la solicitud de invitación a conciliar extrajudicialmente, pues allí se precisa el pedido de devolución del bien y es anterior al inicio del proceso.

Lima, diez de julio de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatro mil cuatrocientos ochenta y nueve - dos mil diecisiete, y con los acompañados, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandante **Francisco Javier Rojas Arellano**, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano, mediante escrito de fecha ocho de setiembre de dos mil diecisiete (página doscientos dieciséis), contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete (página ciento cuarenta y tres), que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha seis de junio de dos mil diecisiete (página ciento dieciocho) que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en los seguidos con José Mercedes Hernández Ramos.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

Mediante escrito de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis (página treinta y cuatro), **Francisco Javier Rojas Arellano**, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra José Mercedes Hernández Ramos, para que se le restituya la posesión del bien inmueble de su propiedad, ubicado en la Calle Ayabaca N° 139-141, del cercado de Ica, provincia y departamento de Ica; bajo los siguientes argumentos:

- Que han adquirido la totalidad de las acciones y derechos sobre el inmueble que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 02016398, amparando su demanda en el artículo 911 del Código Civil, y en los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil.
- Que en el Asiento B00002 se inscribió la numeración del inmueble “Calle Ayabaca N° 139-141”, conforme a la resolución número cincuenta y siete del quince de noviembre de dos mil once, corregida por la resolución número cincuenta y ocho del dieciocho de noviembre de dos mil once, ambas expedidas por el Juez del Tercer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro.
- En el Asiento C00003 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Juan Ysidoro Rojas Trigoso (hijo), Rodolfo Adrián Rojas Trigoso (hijo), quienes adquirieron de lo que le correspondía a Rita Trigoso viuda de Rojas, fallecida el dieciséis de diciembre de mil novecientos dieciocho al haber sido declarados herederos, según la Partida N° 11023731 de SUNARP de Ica.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**

**ICA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

- En el Asiento C00004 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Gerardo Rojas Arias, Rita Aurora Rojas Arias, Francisco Rojas Espinoza y Germán Rodolfo Rojas Arias en calidad de hijos, respecto a lo que correspondía a Rodrigo Adrián Rojas Trigoso, fallecido el once de diciembre de mil novecientos cincuenta.
- En el Asiento C00005 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Gerardo Rojas Arias, Rita Aurora Rojas Arias y Francisco Rojas Espinoza en calidad de hermanos, respecto a lo que correspondía a Germán Rodolfo Rojas Arias, fallecido el ocho de enero de mil novecientos sesenta.
- En el Asiento C00006 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Rita Aurora Rojas Arias y Francisco Rojas Espinoza en calidad de hermanos, respecto a lo que correspondía a Gerardo Rojas Arias.
- En el Asiento C00007 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Francisco Javier, Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, Luis Adolfo, María Rita y José Juan Rojas Arellano, respecto a lo que correspondía a Rita Aurora Rojas Arias, fallecida el veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y dos.
- En el Asiento C00008 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Francisco Javier, Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, Luis Adolfo, María Rita y José Juan Rojas Arellano, en calidad de hijos, respecto a lo que correspondía a Francisco Rojas Espinoza (rectificado en el Asiento C00009).

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Mediante escrito la página sesenta y dos, José Mercedes Hernández Ramos contesta la demanda con los siguientes fundamentos:

El trámite judicial de numeración respecto al predio materia del proceso debió de realizarse en Ica, y no en Lima, por lo que se ha violado la competencia y jurisdicción; agrega que resulta extraño que las sucesiones intestadas se hayan realizado en un mismo juzgado, secretario y las resoluciones se han emitido a los tres días, señalando, además, que viene encontrándose en posesión del bien inmueble por más de cincuenta años, y que viene tramitando un proceso de prescripción adquisitiva, tal como obra anotado en la partida registral; por lo que debe de considerarse título que justifique su posesión.

**3. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Mediante Audiencia de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete (página setenta y dos), se fijaron como puntos controvertidos:

- Determinar si corresponde al juzgado ordenar a la parte demandada restituya la posesión del inmueble (terreno) a los recurrentes de la propiedad situada en la calle Ayabaca N° 139-141, Cercado de Ica; así como disponer el desalojo por ocupación precaria, por haber adquirido la totalidad de las acciones y derechos sobre el inmueble inscrito en la Partida N° 02016398, según los asientos B00002, C00 003, C00004, C00005, C00006, C00007, C00008, B00003, C00009 y D00002 de la Zona Registral N° XL Sede Ica SUNARP.
- Determinar si la demandada debe ser declarada infundada o improcedente, de conformidad a los fundamentos de la parte demandada y con el pago de costas y costos.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**  
**Desalojo por Ocupación Precaria**

**4. TRÁMITE DEL PROCESO**

Mediante resolución número nueve (página ochenta y seis), se emite sentencia, la cual fue impugnada y mediante sentencia de vista (página ciento cuatro y siguientes), se declaró nula la mencionada sentencia, ordenándose que el juez de la causa vuelva a emitir nueva sentencia sobre el fondo del asunto.

**5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha seis de junio de dos mil diecisiete (página ciento dieciocho) declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes fundamentos:

- En mérito de la Partida N° 02016398 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, que corre a página quince y siguientes, se puede apreciar que los demandantes Francisco Javier, Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano ostentan la propiedad sobre el bien inmueble, ubicado en Calle Ayabaca N° 139-141, del cercado de Ica; puesto que fue adquirido por herencia.
- En su contestación, el demandado hace mención a que viene poseyendo hace cincuenta años y que viene tramitando un proceso de prescripción adquisitiva; sin embargo, teniendo a la vista el Expediente N° 3130-2006, se aprecia que mediante sentencia de fecha ocho de agosto de dos mil catorce, se declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por José Mercedes Hernández Ramos, la misma que fue confirmada por sentencia de vista de fecha seis de abril de dos mil quince, y con fecha siete de setiembre de dos mil quince, se declaró improcedente el recurso de casación solicitado por José Mercedes Hernández Ramos. En la sentencia de vista del referido proceso se señala

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

expresamente que: “(...) *Con estas consideraciones, es factible colegir que efectivamente el actor tiene la condición de arrendatario del inmueble sub – litis, por tanto, no ejerce la posesión del inmueble en calidad de propietario (...)*”.

- Así, siendo la citada sentencia de vista, una sentencia que ha adquirido la calidad de cosa juzgada, es de apreciarse que el demandado ostenta la condición de arrendatario, no obrando en autos documento por el cual se haya dado por concluido el vínculo contractual, conforme a lo establecido por el artículo 1700 del Código Civil, según el cual: “*Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento*”, además debe tenerse en cuenta el Cuarto Pleno Casatorio donde se indica que “(...) También constituirá un título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que, con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario, dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada (...)”; por tanto, no corresponde establecer que el demandado es ocupante precario.

**6. APELACIÓN**

Por escrito de página ciento treinta y uno, **Francisco Javier Rojas Arellano**, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano, fundamenta su recurso de apelación, señalando que:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

- No se habrían analizado los actuados del expediente de prescripción adquisitiva, que desvirtuarían lo afirmado por el demandado en el sentido que se le entregó la posesión el dos de febrero de mil novecientos sesenta.
- De otro lado, expresa que los considerandos octavo y noveno se sustentan en los artículos 1700 y 1704 del Código Civil, los cuales no serían aplicables al caso sub júdice, pues no existiría contrato de arrendamiento.

**7. SENTENCIA DE VISTA**

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete (página ciento cuarenta y tres), confirmó la sentencia, señalando que:

- De autos se evidenciaría que los demandantes, tendrían la calidad de propietarios del predio materia del proceso; sin embargo, estos no han demostrado idóneamente que hayan requerido al demandado la devolución del inmueble por conclusión del contrato de arrendamiento, lo que, conforme lo prescribe el artículo 1700 del Código Civil, es un requisito previo, necesario e indispensable para considerar la conclusión del contrato de alquiler, de lo contrario se entiende que dicho contrato continúa en las mismas estipulaciones, hasta que se requiera la devolución del predio, lo que puede producirse en cualquier momento. Esto es, la acotada norma legal establece que, el contrato de arrendamiento continúa vigente, aun habiendo vencido el plazo de duración estipulado en respectivo contrato, en el caso que el arrendador no le haya puesto fin o no haya requerido la restitución del inmueble mediante documento indubitable.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

- Asimismo, conforme a las reglas vinculantes contenidas en el IV Pleno Casatorio Civil, se entenderá fenecido el título de posesión -contrato de arrendamiento, entre otros- cuando de modo indubitable se ha demostrado el requerimiento de devolución del inmueble y la comunicación de la conclusión del respectivo contrato de arrendamiento. Lo que guarda coherencia con lo estipulado en el artículo 1704 del Código Civil.
- En síntesis, se establece que los demandantes Francisco Javier Rojas Arellano y otros, no han cumplido con acreditar este aspecto que sustenta la pretensión de desalojo.
- Siendo esto así, en el caso de autos no es posible establecer de modo categórico y sin lugar a dudas que el demandado tenga la calidad de ocupante precario del predio materia del proceso.

**III. RECURSO DE CASACION**

La Suprema Sala, mediante resolución de fecha treinta de octubre de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación del demandante Francisco Javier Rojas Arellano, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano, por las causales de: ***infracción de los artículos 2 incisos 16 y 23, 138 y 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; artículos 911 y 923 del Código Civil; así como de los artículos 196 y 235 inciso 1 del Código Procesal Civil***, al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate radica en determinar los alcances del numeral 5.4 de la doctrina jurisprudencial vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.- Necesidad de respetar los Plenos Casatorios**

La vinculación de los órganos judiciales al Pleno Casatorio responde a la lógica de uniformizar la jurisprudencia atendiendo a uno de los fines del recurso de casación. En efecto, la existencia de numerosos jueces implica que puedan existir tantas interpretaciones como juzgadores existan. Para evitar esa anarquía jurídica que atenta contra la unidad del derecho nacional que *“quedaría amenazada y destruida por la superposición, sobre la ley nominalmente única, de numerosas interpretaciones judiciales contemporáneas, ya de suyo perjudiciales, pero más temibles todavía como fuentes de perturbación de la jurisprudencia futura<sup>1</sup>”* se constituyó el órgano casatorio que sirve como intérprete final ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas. Esta unificación, es una en el espacio, no en el tiempo, lo que posibilita que pueda reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir. Ella, además, se vincula a los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídica, por el que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar. En realidad, con más propiedad debe hablarse del principio de igualdad en la aplicación de la ley, lo que implica *“un derecho subjetivo a obtener un trato igual, lo que significa que a supuestos de hecho iguales, deben serle aplicadas unas consecuencias jurídicas también iguales”*, protegiéndose así la previsibilidad en la resolución judicial, *“esto es, la razonable confianza de que la propia pretensión merecerá del Juzgador la misma respuesta obtenida por otros en casos iguales<sup>2</sup>”*. Con respecto a la seguridad jurídica lo que se busca -ha dicho

---

<sup>1</sup> Calamandrei, Piero. Casación Civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina, 1959, p. 15

<sup>2</sup> Fernández Segado, Francisco. El sistema constitucional español. Dykinson. Madrid 1991, pp. 208-209. Nada de lo señalado significa que los Tribunales no puedan modificar sus

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**

**ICA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

Guzmán Flujá- es establecer *“una línea unitaria de aplicación legal para conseguir un cierto grado de previsibilidad del contenido de las resoluciones judiciales de las controversias”*<sup>3</sup>.

**Segundo.- La doctrina jurisprudencial vinculante**

Como se advierte de la lectura de la sentencia impugnada, se ha declarado infundada la demanda considerándose que si bien los demandantes han acreditado ser propietarios del bien y que los demandados tienen la condición de arrendatarios, no se ha cumplido con el requisito de procedibilidad establecido en la cláusula 5.4 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, que prescribe que para que los enajenantes coloquen en la condición de precario al arrendatario, es necesario comunicación previa poniendo fin al arrendamiento.

---

fallos, pero ello exigirá la no identidad de los rasgos sustanciales de los supuestos de hecho y la motivación del cambio de criterio. Si ello no existe se habrá vulnerado el principio de igualdad en la aplicación de la ley.

<sup>3</sup> Guzmán Flujá, Vicente C. El Recurso de Casación Civil (control de hecho y de derecho). Tirant lo blanch, Valencia 1996, p. 26. Fernández Segado, antes que “previsibilidad” prefiere el término “predictibilidad” que conceptúa como el “poder predecir de antemano las consecuencias jurídicas de nuestros propios actos” (Fernández Segado, Francisco. El sistema constitucional español. Dykinson. Madrid 1991, p. 99). Por su parte, Carrión Lugo ha sostenido que la casación tiene como propósito “la preservación de la uniformidad de los criterios jurisprudenciales ante situaciones más o menos iguales, evitándose el otorgamiento de tutelas judiciales diferentes o contradictorias (Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de casación en el Perú. Editora y Distribuidora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima 1997, p. 68)”. Mientras que Monroy Gálvez ha indicado: “Otro fin del recurso de casación es lograr la uniformización de la jurisprudencia nacional. Íntimamente ligado al fin descrito en el párrafo anterior (fin pedagógico) la casación pretende que las decisiones judiciales, al organizarse alrededor de las pautas que la corte de casación, encuentren organicidad y unicidad, la que a su vez debe producir varios efectos secundarios. Así, la uniformidad de la jurisprudencia permitirá que no se inicien procesos que de antemano se advierte no van a tener acogida en los órganos jurisdiccionales. Si mientras se sigue un proceso se expide una decisión casatoria en otro con elementos idénticos, se podrá alegar a favor en éste - y con considerable contundencia- el escrito de la corte de casación” (Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de casación en el Perú. Editora y Distribuidora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima 1997, p. 68).

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

**Tercero.- Sustento de la doctrina jurisprudencial establecida**

Lo señalado en el numeral 5.4 del referido Pleno Casatorio, se encuentra justificado en el fundamento 63.IV de la referida ejecutoria. Allí se dice: “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 en el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión debe ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compra venta, acto después del cual el ocupante devendrá en precario” (el resaltado es nuestro).

**Cuarto.- Requisitos para establecer la condición de precario en caso de enajenación del bien**

De tal precepto se tiene como presupuestos para establecer la condición de precario del ocupante del inmueble: a) enajenación, lo que implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio a otro, que en el caso de autos se dio en mérito a la sucesión a favor de los demandantes, b) bien arrendado, conforme se advierte del expediente acompañado de prescripción adquisitiva de dominio se ha establecido que el demandado tiene condición de arrendatario, c) la no inscripción en registros públicos del arrendamiento, lo que se cumple, pues no obra en autos medio probatorio que demuestre lo contrario, d) que el adquirente no se hubiere comprometido a respetar el contrato de arrendamiento, en el caso de autos no se ha demostrado con

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**  
**Desalojo por Ocupación Precaria**

medio probatorio alguno que los nuevos adquirentes hayan suscrito o manifestado voluntad de que continúe contrato de arrendamiento alguno; y e) requerimiento previo a la demanda.

**Quinto.- Requerimiento previo**

No se ha cuestionado ninguno de los requisitos señalados en el considerando anterior, salvo el último, esto es, se señala que hay inexistencia de requerimiento previo a la demanda. Ese es el punto en debate. Estando a ello debe señalarse lo siguiente:

1. Se advierte de la carta de fecha treinta de setiembre del año dos mil cuatro, página trescientos sesenta del expediente acompañado de prescripción adquisitiva de dominio, que María Rojas Arellano, copropietaria del bien, le solicita al demandado la devolución del inmueble.
2. Además, conforme al artículo 6 de la Ley N° 26872, la conciliación extrajudicial constituye un requisito de procedibilidad anterior a la demanda, y ella, tal como lo prescribe el Reglamento de la Ley (artículo 12), se inicia con una solicitud que contiene los hechos que dieron lugar al conflicto y la pretensión indicada con orden y claridad. Siendo ello así, se aprecia en la página veintisiete del expediente que el apoderado de los demandantes invitó a conciliar, antes de la presentación de la demanda, al demandado a fin de que este le restituya la posesión del inmueble materia de litigio, bien que fue descrito a cabalidad.
3. Por consiguiente, a criterio de este Tribunal Supremo, con los documentos señalados, los demandantes acreditan su voluntad de terminar con el arrendamiento y haber hecho el requerimiento previo a la demanda, por lo que se cumple con el requisito de procedibilidad exigido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**  
**Desalojo por Ocupación Precaria**

**Sexto.- Pronunciamiento de fondo**

Aunque se trata de sentencia inhibitoria, este Tribunal Supremo estima que es posible emitir pronunciamiento de fondo, porque, como se advierte de la impugnada se han evaluado los temas propios del desalojo por ocupación precaria, esto es, el título por el que se demanda y el título por el que se posee, tal como se observa de la lectura del considerando octavo de la resolución recurrida. Así las cosas, se tiene:

1. Los demandantes han probado ser titulares del bien y lo han acreditado con las inscripciones de la Partida Registral N° 02 016398, que aparecen en las páginas quince a veintiséis del expediente.
2. Los demandados carecen de título para poseer; en efecto, no solo su demanda de prescripción adquisitiva ha sido declarada infundada, sino en ese proceso se determinó que tenían la condición de arrendatarios (página novecientos ochenta y tres del expediente acompañado).
3. De los documentos glosados en el considerando quinto, se llega a la conclusión que se ha puesto fin al contrato de arrendamiento y que los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios

Siendo ello así, debe ampararse la demanda presentada.

**VI. DECISIÓN**

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil:

1. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Francisco Javier Rojas Arellano**, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4489 - 2017**  
**ICA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

mediante escrito de fecha ocho de setiembre de dos mil diecisiete (página doscientos dieciséis); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete (página ciento cuarenta y tres); y, **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fecha seis de junio de dos mil diecisiete (página ciento dieciocho) que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, **REFORMÁNDOLA** la declararon **fundada**, en consecuencia **SE ORDENA** el demandado José Mercedes Hernández Ramos desocupe el bien inmueble ubicado en la Calle Ayabaca N° 139-141, del Cercado de Ica, provincia y departamento de Ica en el plazo de seis días de notificado con el decreto que declara consentida la presente ejecutoria suprema, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costos y costas.

2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Francisco Javier Rojas Arellano y otros con José Mercedes Hernández Ramos, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

Ymbs/Maam