



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

CASACIÓN 3219-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

<p>SUMILLA. No se evidencia la nulidad manifiesta del título para poseer cuando se presentan documentos sustentatorios del contrato de arrendamiento. Los vicios que puedan existir en las transferencias deben ser debatidos en otra vía.</p>

Lima, diecisiete de mayo
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número tres mil doscientos diecinueve - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:-----

I. ASUNTO

En el presente proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la demandante **Asociación de Comerciantes Tacna Centro** mediante escrito obrante en la página quinientos ochenta y cuatro, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete (página quinientos sesenta y seis), que revocó la sentencia de primera instancia de fecha diecisiete de marzo de dos mil diecisiete (página cuatrocientos ochenta y tres), que declaró infundada la demanda, y reformándola la declaró improcedente; asimismo, confirmó el extremo que deja a salvo el derecho de las partes para que lo hagan valer de acuerdo a ley respecto del derecho de propiedad que irrogan e improcedente la demanda en cuanto al pago de penalidad en la cláusula novena del contrato de arrendamiento.-----

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

El doce de marzo de dos mil quince, mediante escrito obrante en la página veintisiete, la **Asociación de Comerciantes Tacna Centro** interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra Benjamín Vargas Mamani a efectos que desocupe y le restituya la posesión del bien inmueble ubicado en el centro



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

CASACIÓN 3219-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

comercial Tacna Centro, local comercial Z-05, avenida Augusto B. Leguía números 918-926 con avenida Dos de Mayo número 834, distrito, provincia y departamento de Tacna; y en forma accesoria solicitó el pago por penalidad de veinte dólares americanos (US\$ 20.00) diarios; bajo los siguientes fundamentos:-----

- Señala que es propietaria del inmueble materia del proceso, toda vez que es posesionaria del bien en forma pública, pacífica y continua por más de quince años aproximadamente, a raíz de ello está siguiendo un proceso de prescripción adquisitiva ante el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna (expediente número 2411-2013).-----
- Celebró con el demandado un contrato de arrendamiento respecto del bien materia de lanzamiento, pactando una merced conductiva de ochocientos soles (S/ 800.00), por un plazo de un año, contado a partir del uno de enero de dos mil catorce hasta el treinta y uno de diciembre del mismo año.-----
- Viene celebrando con el demandado similares contratos de arrendamiento desde el año dos mil seis, comunicando al demandado en forma verbal y escrita que no habría nueva renovación, por ello se le cursó la carta de fecha dos de diciembre de dos mil catorce y la de fecha ocho de enero de dos mil quince en respuesta a su carta de fecha veintinueve de diciembre de dos mil catorce; agrega que, pese al requerimiento reiterado para que entregue el local alquilado ha hecho caso omiso al mismo, por lo que interpone la presente demanda.-----

2. Contestación de la demanda

El demandado **Benjamín Vargas Mamani** se apersona al proceso, deduce excepciones y contesta la demanda (página ciento treinta y cinco), solicitando que la misma sea declarada infundada, señalando lo siguiente:-----



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

CASACIÓN 3219-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- Que es falso que la demandante sea la propietaria del bien inmueble materia de litigio, toda vez que el recurrente con fecha treinta y uno de diciembre del dos mil catorce ha celebrado contrato de arrendamiento con el señor Juan Antonio Torres Antecabana, el cual tiene vigencia hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, quien cuenta con documentación que lo acredita como propietario de la tienda Z-05, según acta de conciliación protocolizada del documento denominado compraventa ante el centro de conciliación Luque; que es falso que la demandante se encuentre en posesión del inmueble por más de quince años ya que es el recurrente quien viene ejerciendo la posesión a favor de su propietario Juan Antonio Torres Antecabana; y respecto del proceso de prescripción adquisitiva interpuesto por la demandante, el propietario ha presentado oposición a dicho pedido; que es verdad que ha firmado los contratos de arrendamiento que refiere la demandante, pero pese a que lo solicitó nunca le han mostrado el título de propiedad del bien.-----
- No paga renta alguna a la parte demandante porque no acredita ser propietaria del inmueble.-----
- Viene ejerciendo derecho real de posesión a favor del propietario Juan Antonio Torres Antecabana, quien debería ser demandado en el presente proceso.-----

Intervención litisconsorcial necesaria de **Juan Antonio Torres Antecabana**, quien se apersona en la página doscientos cuarenta y ocho, señalando que es el propietario del bien materia de litigio, en mérito al denominado Contrato Privado de Traspaso de Compraventa celebrado con fecha veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cuatro con su anterior propietario José Arnaldo Rodríguez Valdivia.-----

Se expidió sentencia la cual fue declarada nula por la de vista de página cuatrocientos sesenta y ocho, por lo que se procede a expedir nueva sentencia.-----



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

**CASACIÓN 3219-2017
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

3. Puntos controvertidos

En la audiencia única de la página ciento sesenta y tres se fijaron como puntos controvertidos los siguientes:-----

- Identificar el bien materia de desalojo.-----
- Determinar si la parte demandante tiene derecho para solicitar la restitución del bien materia de controversia.-----
- Determinar si el demandado tiene algún título que le permita estar en posesión del bien materia de litigio.-----
- Conforme a ello, determinar si corresponde disponer que el demandado restituya la posesión del bien inmueble a la parte demandante.-----

4. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de primera instancia de fecha diecisiete de marzo de dos mil diecisiete, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna declara: **1) Infundadas** las cuestiones probatorias deducidas; **2) Infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Gladys Hilaria Candia Tapia, presidenta de la Asociación de Comerciantes Tacna Centro en contra de Benjamín Vargas Mamani y el litisconsorte necesario Juan Antonio Torres Antecabana; dejándose a salvo el derecho de las partes para que lo hagan valer de acuerdo a ley respecto del derecho de propiedad que se irrogan; y, **3) Improcedente** en cuanto se solicita el pago de penalidad en la cláusula novena del contrato de arrendamiento. Sin costas y costos.-----

El Juzgado señala:-----

- De los contratos de arrendamiento de página siete y siguientes, se acredita que la asociación demandante, en calidad de arrendadora, ha venido



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

CASACIÓN 3219-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

celebrando con el demandado Benjamín Vargas Mamani, en calidad de arrendatario, contratos de arrendamiento respecto del local comercial Z-05 desde el año dos mil seis, de lo que se colige claramente que el demandado ha reconocido el derecho de posesión de la parte demandante, por ello es que ha celebrado los contratos referidos, siendo que el último se ha celebrado con fecha dos de enero de dos mil catorce, por el plazo de un año, el cual venció el treinta y uno de diciembre de dos mil catorce.-----

- Se ha celebrado el denominado Contrato de Arrendamiento del Local Comercial celebrado con fecha treinta y uno de diciembre del dos mil catorce, por Juan Antonio Torres Antecabana (arrendador) y Benjamín Vargas Mamani (arrendatario), sobre el bien materia de litigio, por un periodo de seis años, esto es, a partir del treinta y uno de diciembre de dos mil catorce al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, pactándose como merced conductiva mensual la suma de doscientos soles (S/ 200.00).-----
- De la Partida Registral número 05007679 (Ficha número 17937) de los Registros Públicos de Tacna, se aprecia que B&N Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada figura como propietario del inmueble.-----
- B&N Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada transfiere la propiedad del inmueble en conflicto a favor de José Arnaldo Rodríguez Valdivia, por el precio pactado de común acuerdo de diez mil cien dólares americanos con cincuenta y cinco centavos (US\$ 10,100.55), el cual sería cancelado de acuerdo al cronograma que obra inserto en dicha minuta.-----
- En copia simple obra el Contrato Privado de Traspaso de Compraventa celebrado con fecha veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, mediante el cual José Arnaldo Rodríguez Valdivia vende el inmueble a Juan Antonio Torres Antecabana, refiriendo que el precio real de la tienda es diez mil cien dólares americanos con cincuenta y cinco centavos (US\$ 10,100.55) y que hay una deuda pendiente por cancelar referente al saldo del precio total que contrajo con el antiguo propietario y por el cual el



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

CASACIÓN 3219-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

comprador se compromete a cancelar el saldo pendiente que falta, por lo que, de común acuerdo, las partes pactan como precio del bien la suma de dos mil quinientos dólares americanos (US\$ 2,500.00); asimismo, declaran que sobre el bien inmueble que se vende se encuentra en trámite la elevación a escritura pública, comprometiéndose a tramitarla una vez cancelada la deuda.-----

- A página doscientos veintitrés y siguientes, en copia certificada, obra el Acta de Conciliación número 0370-2014 de fecha doce de noviembre de dos mil catorce, mediante el cual José Arnaldo Rodríguez Valdivia reconoce que efectivamente con fecha veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cuatro celebró un contrato de compraventa con Juan Antonio Torres Antecabana. En tal sentido, el litisconsorte Juan Antonio Torres Antecabana tiene título que justifica su posesión.-----

5. Recurso de apelación

Mediante escrito de la página quinientos doce, la demandante Asociación de Comerciantes Tacna Centro interpuso recurso de apelación señalando:-----

- Cuestiona que se haya dado valor probatorio: **(i)** Al Contrato de Arrendamiento del Local Comercial del treinta y uno de diciembre de dos mil catorce, celebrado entre Juan Antonio Torres Antecabana y Benjamín Vargas Mamani, el cual no es de fecha cierta al no haber sido celebrado ante notaría pública; **(ii)** Al Contrato Privado de Traspaso de Compraventa, supuestamente celebrado el veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cuatro entre José Arnaldo Rodríguez Valdivia y Juan Antonio Torres Antecabana, ofrecido y acompañado en copia simple y que tampoco es considerado de fecha cierta; **(iii)** A la copia certificada del Acta de Conciliación número 0370-2014, del doce de noviembre de dos mil catorce, celebrada entre José Arnaldo Rodríguez Valdivia y Juan Antonio Torres Antecabana, sin considerar que la misma no constituye documento de fecha cierta, pues únicamente se trata de un supuesto reconocimiento de venta



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3219-2017
TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que no cuenta con respaldo probatorio indubitable; y, **(iv)** A la Minuta de Contrato de Compraventa a Plazos con Reserva de Dominio, Hipoteca Legal y Reconocimiento de Hipoteca del diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, celebrada entre B&N Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada y José Arnaldo Rodríguez Valdivia, cuya validez y eficacia es cuestionada con el recurso de apelación; acto jurídico que fue sometido a un proceso de resolución de contrato iniciado por la propia B&N Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada en contra de José Arnaldo Rodríguez Valdivia, habiéndose declarado fundada la demanda, por lo que todos los demás contratos adolecen de nulidad manifiesta.-----

6. Sentencia de vista

El diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tacna expide la sentencia de vista obrante en la página quinientos sesenta y seis, revocando la sentencia de primera instancia únicamente en el extremo que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, y **reformándola** declaró **improcedente** la misma; **confirmaron** la sentencia recurrida en los extremos que deja a salvo el derecho de las partes para que lo hagan valer de acuerdo a ley, respecto del derecho de propiedad que se irrogan e improcedente la demanda en cuanto al pago de penalidad en la cláusula novena del contrato de arrendamiento.-----

La Sala Superior señala:-----

- En los Registros Públicos aparece como titular de la tienda signada como Z-05, B&N Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada (según copia literal de la Partida Registral número 05007679, corriente en la página cincuenta y ocho), hecho, por lo demás, no controvertido por ninguna parte procesal.-----



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

CASACIÓN 3219-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- La propia parte demandante afirma haber adquirido el bien submateria por prescripción, no corriendo en autos sentencia judicial que declare tal derecho.-----
- El demandado alega que Juan Antonio Torres Antecabana, titular del bien, le arrendó el inmueble el treinta y uno de diciembre de dos mil catorce.-----
- El propietario registral, B&N Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, transfiere el inmueble a favor de José Arnaldo Rodríguez Valdivia. Es de destacar que se ha declarado resuelto el contrato, por falta del pago de ocho cuotas.-----
- Sostiene la parte recurrente que este hecho acarrea la nulidad de la venta que efectúa José Arnaldo Rodríguez Valdivia en favor de Juan Antonio Torres Antecabana (circunstancia que, a su vez, incidiría sobre el presunto contrato de arrendamiento que ampararía la posesión del demandado).-----
- En tal sentido, se trata de un caso complejo que hace necesario que se dilucide en vía distinta a la presente, la validez o eficacia de tales actos jurídicos, puesto que la alegada nulidad no fluye nítidamente de autos (como pretende sostener la parte recurrente).-----
- No puede soslayarse el hecho de que la alegada titularidad de Juan Antonio Torres Antecabana se origina en un acto jurídico inicial de quien aparece como titular en el registro, no debiendo perderse de vista que, conforme aparece en la copia certificada del Acta de Conciliación número 0370-2014 que obra en la página ciento doce, José Arnaldo Rodríguez Valdivia reconoció el contrato de compraventa del veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, no debiendo tampoco soslayarse el valor que nuestro ordenamiento procesal le otorga a las actas de conciliación (así, por ejemplo, el artículo 688 del Código Procesal Civil las considera títulos ejecutivos), no tratándose de un simple documento privado como se señala en el recurso de apelación.-----



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

**CASACIÓN 3219-2017
TACNA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- En el mismo sentido, si bien el Contrato de Arrendamiento del Local Comercial que en copia certificada corre en las páginas ciento diez y ciento once, aparece suscrito el treinta y uno de diciembre de dos mil catorce (no teniendo fecha cierta en ese momento); sin embargo, adquiere la calidad de documento privado de fecha cierta a partir del cinco de enero de dos mil quince (fecha en que las firmas son autenticadas notarialmente), siendo anterior a la fecha de presentación de la demanda de desalojo, habiendo sido valorados estos documentos por el señor juez, adecuadamente, por lo que tampoco resulta amparable este argumento de la apelación.-----

III. RECURSO DE CASACIÓN

El quince de junio de dos mil diecisiete, la demandante Asociación de Comerciantes Tacna Centro ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha veintiuno de setiembre de dos mil diecisiete, por las siguientes causales: **Infracción normativa procesal por afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, a un debido proceso y a la debida motivación; Infracción normativa material del artículo 1372 del Código Civil; y Apartamiento inmotivado del precedente judicial Casación número 2195-2011-Ucayali (IV Pleno Casatorio Civil).**-----

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO. El desalojo por ocupación precaria

Una de las modalidades de desalojo es la que cuestiona la ocupación del bien por parte del demandado, indicándose en esas circunstancias que carece de título o habiéndolo tenido este ha fenecido. La judicatura peruana, en el IV Pleno Casatorio Civil, desarrolló algunos conceptos sobre el tema y señaló en el precedente vinculante qué debe entenderse como título para poseer.-----

SEGUNDO. El título para poseer

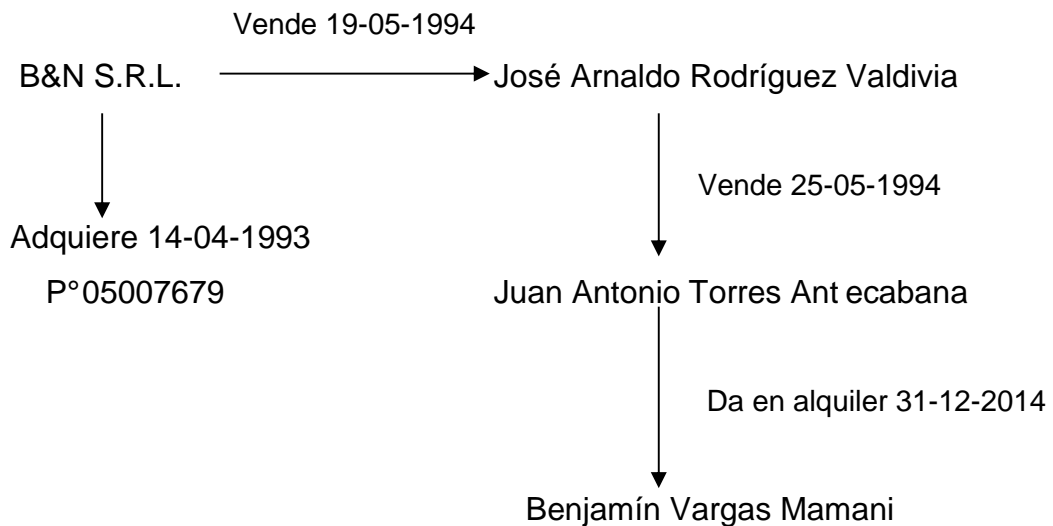


CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3219-2017
TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

1. Conforme lo señala el IV Pleno Casatorio Civil, “2. Cuando se hace alusión a la carencia del título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, **sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien (...)**” (el resaltado es nuestro).-----
2. En el presente caso, se observa que el bien inmueble materia del proceso ha sido dispuesto de la siguiente forma:-----



3. Estando a ello, debe señalarse que el título para poseer que se exhibe es el denominado Contrato de Arrendamiento del Local Comercial, su fecha treinta y uno de diciembre de dos mil catorce, suscrito entre Juan Antonio Torres Antecabana y Benjamín Vargas Mamani.-----

TERCERO. Nulidad manifiesta del título

1. La recurrente expresa que el apartado b) numeral 5.3 de la parte resolutive del IV Pleno Casatorio Civil, indicó que cuando “(...) el juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, solo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico–, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el



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

CASACIÓN 3219-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de la nulidad manifiesta”¹.....

2. Por su parte, en el IX Pleno Casatorio Civil se expresaron algunos supuestos de nulidad manifiesta, sosteniéndose que “(...) es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso (...)” (fundamento jurídico 41).....

3. En esa perspectiva, ¿puede sostenerse que el Contrato de Arrendamiento del Local Comercial de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil catorce es un acto jurídico manifiestamente nulo? A criterio de este Tribunal Supremo la respuesta es negativa, dado que:.....
 - a. El contrato suscrito entre B&N Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada con José Arnaldo Rodríguez Valdivia se declara resuelto el ocho de febrero de mil novecientos noventa y seis, siendo que antes de esa fecha (exactamente el veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cuatro) el comprador había vendido el bien a Juan Antonio Torres Antecabana.....

 - b. A su vez, la copia certificada del Acta de Conciliación número 0370-2014 de fecha doce de noviembre de dos mil catorce da cuenta otra vez de la existencia del contrato antes señalado, de forma tal que se acredita que no se trata de meras copias, sino de documentos que tienen fecha cierta.-

 - c. A su vez, el señor Juan Antonio Torres Antecabana suscribió un contrato de arrendamiento con el ahora demandado. Este contrato ha sido presentado con firmas autenticadas, por lo que también tiene fecha cierta

¹ Aunque ello es cierto, debe señalarse que el referido precedente fue modificado por el IX Pleno Casatorio Civil (parte resolutive segundo, apartado 2.)



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

CASACIÓN 3219-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

(cinco de enero de dos mil quince), resultando anterior a la presente demanda de desalojo (doce de marzo de dos mil quince).-----

d. Así las cosas, existen documentos sustentatorios del título de posesión que tienen los demandados, no evidenciándose nulidad manifiesta, pues la resolución a la que se hace referencia en el **ítem a)** del presente punto, no la genera por sí misma, en tanto cabe discutir las siguientes operaciones contractuales surgidas, conforme a lo prescrito en el artículo 2014 del Código Civil, lo que no hace patente el vicio denunciado.-----

CUARTO. Supuesta vulneración del artículo 1372 del Código Civil

1. La recurrente afirma que el contrato de compraventa de fecha veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado supuestamente entre José Arnaldo Rodríguez Valdivia y Juan Antonio Torres Antecabana (supuesto tercero adquirente de buena fe) es nulo de pleno derecho, porque era imposible que transfiriera la propiedad de dicho bien, ya que de acuerdo a la Minuta de Contrato de Compraventa a Plazos con Reserva de Dominio, Hipoteca Legal y Reconocimiento de Hipoteca de fecha diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y cuatro celebrada entre B&N Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada (titular registral del inmueble) y José Arnaldo Rodríguez Valdivia, y que acreditaba la supuesta condición de propietario de este último, B&N Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada continuaba siendo propietario del local comercial Z-05, en virtud a su cláusula décimo tercera sobre reserva de dominio e hipoteca legal, situación que fue de conocimiento de José Arnaldo Rodríguez Valdivia y Juan Antonio Torres Antecabana; por lo cual, la buena fe del tercero en la resolución del contrato a que hace mención el citado artículo 1372 del Código Civil, no se aplica al caso de autos.-----
2. Nuevamente aquí se alude a la existencia de nulidad manifiesta. Como se ha señalado en el considerando anterior, al que nos remitimos, ello no es así, siendo relevante agregar que si se aceptara la tesis de la nulidad manifiesta



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

CASACIÓN 3219-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de los actos jurídicos posteriores, la propietaria del bien sería B&N Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, lo que cuestionaría la propia posición de la asociación demandante, quien ha alegado ser propietaria del bien, conforme se advierte de su escrito de demanda: “(...) *la Asociación de Comerciantes Tacna Centro*”, a quien represento en mi calidad de *Presidente, la misma que fue nombrada mediante Acta de Asamblea General Ordinaria del 12-06-2014 (...) Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral número XIII- Oficina Registral de Tacna que adjunto al presente, es **propietaria** del inmueble (tienda – local comercial) signado como **“Z-05”** ubicado en el Centro Comercial Tacna Centro (...), toda vez que es posesionaria de forma pacífica, pública y continua por más de quince años aproximadamente, a raíz de ello mi representada está siguiendo un proceso de Adquisición Prescriptiva de Dominio (...)*” (sic).-----

QUINTO. Infracción normativa procesal por afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, a un debido proceso y a la debida motivación

1. Por último, se alude que no se analizó correctamente la nulidad manifiesta (invalidez absoluta) del título (Contrato de Arrendamiento del Local Comercial de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil catorce) con el cual el demandado pretende justificar su posesión, omitiendo considerar las instrumentales (contratos previos) que han dejado en evidencia dicha nulidad, puesto que el arrendador Juan Antonio Torres Antecabana no era y no es propietario al ser nulo el supuesto título del cual emanaba su derecho.-

2. Como se advierte, se trata de argumento reiterativo sobre la supuesta nulidad manifiesta del referido contrato de arrendamiento, el que ya se ha respondido en los considerandos anteriores; con todo, es preciso señalar que la sentencia impugnada realiza un análisis adecuado del tema, siguiendo las pautas argumentativas que se describirán en párrafos posteriores.-----



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

CASACIÓN 3219-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

3. Como justificación interna la sentencia impugnada expresa:-----
- a. Se invocaron como premisas normativas los artículos 911 (precario) y 1372 (efectos de la resolución contractual) del Código Civil, así como el IV Pleno Casatorio Civil.-----
 - b. Como premisa fáctica se indicó que no existe nulidad manifiesta, en tanto se trata de un asunto de naturaleza compleja, existen documentos autenticados que dan cuenta de las transferencias realizadas y no se evidencia nulidad manifiesta. Se agrega que la demandante no ha acreditado la calidad de propietaria del bien.-----
 - c. La conclusión a la que se arriba es que la demanda es improcedente, lo que es congruente con las premisas fijadas.-----
4. En cuanto a la justificación externa, debe señalarse que las premisas consideradas en la sentencia impugnada son las que corresponden a este tipo de procesos y a los argumentos realizados por las partes, de forma tal que no se observa anomalía alguna en este aspecto.-----
5. Finalmente, en cuanto a la motivación propiamente dicha debe decirse que la Sala Superior respondió argumentativamente a los agravios expuestos en el recurso de apelación. Así, en el considerando primero de la sentencia se exponen los cuestionamientos realizados: valor probatorio de los contratos presentados y nulidad manifiesta del contrato de arrendamiento; en el considerando tercero se indica (siguiendo los lineamientos del IV Pleno Casatorio Civil) cuándo existe la figura del precario; en el considerando quinto se desarrolla el tema de la calidad de propietaria de la demandante con respecto al inmueble y se responde sobre la validez probatoria de los contratos adjuntados, indicándose expresamente que algunos de ellos se encuentran en copia autenticada o con firmas legalizadas notarialmente. En ese mismo considerando, se sostiene por qué la nulidad no fluye nítidamente de autos. Por consiguiente, se ha motivado judicialmente la sentencia y se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3219-2017
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

ha cumplido con las exigencias del debido proceso, debiendo añadirse que la tutela jurisdiccional efectiva importa dar respuesta a la controversia planteada y no amparar necesariamente la demanda.-----

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Asociación de Comerciantes Tacna Centro** (página quinientos ochenta y cuatro); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete (página quinientos sesenta y seis); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación de Comerciantes Tacna Centro contra Benjamín Vargas Mamani y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. **Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Ymbs / Dro / Csc Eev