



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

**SUMILLA:** Cuando al arrendatario se le ha comunicado oportunamente la decisión del arrendador de dar por concluido el contrato de arrendamiento, se negare a desocupar el inmueble, pese a haber sido requerido incurre en un supuesto de posesión precaria por fenecimiento del título, por lo que, la demanda de desalojo debe ser declarada fundada.

Lima, siete de noviembre de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número mil setecientos veintisiete guión dos mil trece, con su acompañado; en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, la parte demandante ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fojas trescientos cuarenta y tres, contra la sentencia de vista de fecha cuatro de marzo de dos mil trece, expedida por la Sala Civil Transitoria de La Corte Superior de Justicia de Tacna, que confirma la apelada que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Municipalidad Provincial de Tacna.

**II. ANTECEDENTES:**

**DEMANDA:**

Según escrito de fojas trece, la **Municipalidad Provincial de Tacna** interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra **Asociación de Cambistas San Pedro de Tacna**, con la finalidad que se ordene judicialmente la restitución del local comercial signado como cabina N° b-06,



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

ubicado en el Terminal Terrestre Manuel A. Odría Sector Internacional, bajo apercibimiento de ser lanzados por la fuerza pública.

La Municipalidad demandante fundamenta su pretensión en que es propietaria del Terminal Terrestre ubicado en la Calle Hipólito Unanue y Avenida Circunvalación de la ciudad de Tacna, con derecho inscrito, y que dentro de sus instalaciones se encuentra ubicado el local comercial signado como Cabina B-6.

Señala que mediante acta de reunión de la Comisión de Gestión de la Propiedad Inmobiliaria de fecha veinticuatro de octubre de dos mil seis se aprobó el arrendamiento del inmueble a favor de la Asociación demandada para el rubro de cambio de monedas, pero antes que se cumplan con los requisitos, ocupó el local pagando una garantía y dos meses de alquiler. Sin embargo, el acuerdo de la Comisión fue revisado a solicitud del Sub Gerente de Terminales Terrestres y, mediante Dictamen N° 0146-2007-CAPP-MPT, se propone dejarlo sin efecto en razón de no haberse cumplido con determinados requisitos legales y porque existen varias irregularidades. Así, con fecha veinticinco de julio del año dos mil siete, por Acuerdo de Concejo N° 0069-07 se **acordó dejar sin efecto** el Acta de Comisión de Gestión Inmobiliaria de fecha veinticuatro de octubre de dos mil seis.

Por tanto, al no haberse celebrado contrato alguno con la demandada, y al quedar sin efecto el Acta en el que se acordó el arrendamiento del bien, la Asociación demandada no cuenta con título alguno que legitime su posesión, por lo que, le han sido cursadas dos cartas notariales para que cumpla con desocupar el local comercial, haciendo caso omiso al requerimiento, teniendo la condición de poseedores precarios.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

Según escrito de fojas setenta, la **Asociación de Cambistas de Moneda "San Pedro" de Tacna** contesta la demanda sosteniendo que viene



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

ocupando el terreno a título de arrendataria y no como precaria, pues, el anterior alcalde de la Municipalidad aprobó el arrendamiento para el fin solicitado, fijándose el monto de arrendamiento a la suma de ciento treinta y seis nuevos soles con sesenta y siete céntimos mensuales, por lo que cumplieron con el pago de la garantía y la primera cuota, expidiéndose los recibos correspondientes, y haciéndose entrega formal del local y las llaves de las dos puertas, asimismo, se solicitó una autorización para realizar mejoras en el local, las que fueron aceptadas mediante carta N° 321-2006 de fecha nueve de diciembre de dos mil seis, por lo que, es evidente que se ha materializado el contrato de arrendamiento, y, en tal sentido, los nuevos representantes de la Municipalidad no pueden desconocer unilateralmente un contrato que ha alcanzado consecuencias jurídicas. Señala además que, la Municipalidad demandante pretende desposeer a la Asociación demandada de manera abusiva y que, pese a la existencia del contrato de arrendamiento, los representantes de la demandante se niegan a recibir el pago por concepto de alquiler, por lo que, han optado por consignarlo judicialmente.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Según consta del acta de audiencia única de fecha siete de agosto del año dos mil ocho, obrante a fojas noventa y seis, se establecieron los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Determinar si corresponde restituir el predio a favor de la demandante.
- 2) Determinar si los demandados están en la condición de precarios.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Luego del trámite procesal correspondiente, el señor Juez del Segundo Juzgado Civil de Tacna, mediante resolución de fecha veintidós de agosto de dos mil once emitió sentencia declarando fundada la demanda, sin



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

embargo, dicha sentencia fue declarada nula a través de la sentencia de vista de fecha dos de abril de dos mil doce, de fojas doscientos noventa y dos, emitida por la Sala Civil Transitoria de Tacna, que ordenó la emisión de una nueva sentencia.

En cumplimiento del mandato superior, el señor Juez del Segundo Juzgado Civil de Tacna emite nueva sentencia, contenida en la resolución de fecha dieciocho de junio de dos mil doce, mediante la cual se declara infundada la demanda; bajo el argumento que, la parte demandante ha acreditado su derecho de propiedad sobre el inmueble, toda vez que la Cabina B-6 se encuentra dentro de las instalaciones del Terminal Terrestre Manuel Odría, sin embargo, se ha acreditado que la parte demandada solicitó el arrendamiento del bien, existiendo aceptación de la demandante, no existiendo la formalidad escrita, lo que implica un contrato de arrendamiento a plazo indeterminado, por lo que, la Asociación demandada no tiene la condición de precaria.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

La Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Tacna mediante resolución de fecha cuatro de marzo de dos mil trece, de fojas trescientos treinta y uno, confirma la apelada que declara infundada la demanda, argumentando que en el caso de autos queda claro que la Municipalidad Provincial de Tacna es titular del inmueble en litigio, siendo el tema controvertido el relativo al perfeccionamiento del contrato de arrendamiento, pues la parte demandante alega que no se produjo y que incluso se declaró la nulidad del Acuerdo de la Comisión que aprobó la celebración del contrato, sin embargo, es evidente que el contrato de arrendamiento se llegó a materializar, de otro modo no se hubiese entregado la posesión del bien ni recibido los pagos por mensualidad. Las irregularidades ocurridas en el proceso de contratación debieron observarse en su momento y no luego de materializado el contrato,



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

siendo que, la validez del contrato no corresponde analizarla en este proceso en el que sólo se discute la posesión, por tanto, la Asociación demandada no ostenta la condición de precario.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, la demandante interpone recurso de casación mediante escrito de fojas trescientos cuarenta y tres.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha tres de julio de dos mil trece declaró la procedencia del referido recurso por la causal de infracción normativa de **orden procesal** del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, y por las infracciones normativas de **orden material** del artículo 911 del Código Civil y de los artículos 38 y 41 de la Ley Orgánica de Municipalidad, Ley N° 27972.

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

Es necesario establecer que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si es que ha existido algún defecto procesal que haya originado la afectación al derecho al debido proceso de las partes. Por otro lado, se analizará si se debe ordenar la restitución del inmueble litigioso a favor de la Municipalidad demandante, en su condición de propietario, y si la Asociación demandada posee el inmueble como precario.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

1. Corresponde mencionar, de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme menciona el



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

2. Según se advierte del auto calificadorio de fecha tres de julio de dos mil trece, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por diversas causales, las cuales deben ser analizadas de manera independiente.

Cabe precisar que se denuncia la supuesta concurrencia de infracciones normativas de orden procesal y de orden material, por lo que, por estricto lógico, corresponde emitir pronunciamiento, en primer término, respecto a las primeras, toda vez que, de advertirse la existencia de algún defecto de orden procesal, el reenvío tendrá efectos subsanatorios, por tanto, no será posible emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas de orden material denunciadas.

En caso se desestimen las infracciones normativas procesales, se procederá a emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas materiales, siendo que, sin desconocer los fines del recurso de casación ni los fundamentos del recurso extraordinario, este Supremo Tribunal se encontrará legalmente facultado para realizar un análisis respecto a la pretensión postulada, y respecto a los juicios de valor emitidos tanto por el A-Quo como por el Ad-Quem respecto al fondo de la materia controvertida.

3. En primer término, se denuncia la infracción normativa procesal al artículo 139 de la Constitución Política del Perú incisos 3 y 5 que prescribe que son principios y derechos de la función jurisdiccional: “3. *La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional*”, y, “5. *La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*”.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

En el recurso de casación, la Procuradora Pública de la Municipalidad Provincial de Tacna menciona que existe defecto de motivación debido a que se habría interpretado erróneamente el artículo 911 del Código Civil respecto a la condición de poseedor precario.

Cabe indicar que el derecho a motivación escrita de las resoluciones judiciales forma parte del conjunto de garantías que conforman el debido proceso e impone al órgano jurisdiccional la obligación de exponer los fundamentos jurídicos, lógicos y fácticos en los que se basó para tomar determinada decisión. La motivación de resoluciones judiciales constituye, por antonomasia, la manifestación *intraproceso* de un sistema democrático, pues, únicamente cuando se conozcan los fundamentos en los que se basa un Juez para emitir determinada decisión, será posible someter a la crítica dicho pronunciamiento y, si alguna de las partes se considera agraviado por la existencia de un error en la formación del razonamiento, podrá cuestionarlo a través de los medios impugnatorios determinados por ley, pues, de otro modo, no se podría contradecir aquello que no se conoce.

En el caso de autos, se denuncian defectos de motivación porque no se habría interpretado adecuadamente una norma de derecho material, sin embargo, tal situación no constituye propiamente un defecto de motivación, pues, el órgano jurisdiccional ha puesto de manifiesto los fundamentos básicos del razonamiento que conllevó a la formación del juicio jurisdiccional. Ahora bien, el hecho que la decisión sea contraria a los intereses del recurrente no implica la existencia de un defecto en la motivación, y, por tanto, no se verifica afectación al debido proceso.

En todo caso, la interpretación de la norma material será materia de análisis en los fundamentos siguientes, atendiendo a que se ha denunciado también dicha infracción normativa, empero, la infracción normativa procesal debe ser desestimada.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

4. En cuanto a la infracción normativa material denunciada, cabe mencionar que se denuncia infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, a la letra prescribe que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”*

Asimismo, se denuncia la infracción normativa al artículo 38 de la Ley Orgánica de Municipalidades que, en su primer párrafo prescribe: *“El ordenamiento jurídico de las municipalidades está constituido por las normas emitidas por los órganos de gobierno y administración municipal, de acuerdo al ordenamiento jurídico nacional (...)”*.

Finalmente, se denuncia la infracción normativa del artículo 41 de la Ley Orgánica de Municipalidades que establece: *“Los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional.”*

5. Sobre el poseedor precario se han esgrimido numerosos conceptos, cada uno de ellos con diversos alcances, pero, debe ser el más amplio aquel que deba ser utilizado por el órgano jurisdiccional al momento de resolver un conflicto, con la finalidad que se enmarque dentro de dicho concepto las diversas situaciones que se presentan en nuestra realidad.

Cabe recordar que el proceso judicial de desalojo por ocupación precaria, constituye un medio judicial de defensa del derecho de posesión y, por tanto, no se encuentra en discusión dentro de esta vía procesal la propiedad del inmueble litigioso. La condición de *“defensa posesoria”* del proceso de desalojo por ocupación precaria se encuentra reconocida en nuestro ordenamiento jurídico procesal, toda vez que, el artículo 586 del Código Procesal Civil prescribe expresamente que: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo*





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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

*dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.*

*Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.”*

En este orden de ideas, al tratarse de una acción posesoria, su ejercicio requiere únicamente de un título que acredite que se está facultado para poseer determinado bien y para solicitar la restitución (del derecho de posesión). No se requiere, por tanto que el demandante sea necesariamente el propietario del bien, porque el desalojo no defiende propiedad sino posesión.

6. En el caso de autos, la Municipalidad Provincial de Tacna ha acreditado la propiedad del “Terminal terrestre ubicado en la Calle Hipólito Unanue y Avenida Circunvalación Oeste de la ciudad de Tacna”, de una extensión de treinta y cuatro mil setecientos setenta y tres punto cero siete metros cuadrados, lo que se corrobora con el Asiento C.1 de la Partida Registral N° 05017973, obrante a fojas cinco. Cabe mencionar que dentro del terminal terrestre de su propiedad se ubica el Local Comercial denominado B-06, que ocupa la Asociación de Cambistas de Moneda “San Pedro” de Tacna.

Por tanto, es evidente que la parte demandante se encuentra facultada para ejercer la defensa de la posesión, como atributo de su derecho de propiedad, y solicitar la restitución del bien.

7. La Municipalidad demandante alega la condición de poseedor precario de la demandada Asociación de Cambistas San Pedro de Tacna, porque ocupa el bien sin título alguno, ya que no se celebró contrato de arrendamiento alguno con la Municipalidad, pues, alega la demandante que el Acuerdo de la Comisión de Gestión de la Propiedad Inmobiliaria de la Municipalidad que



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

autorizó dicho arrendamiento fue dejado sin efecto al advertirse irregularidades.

De la revisión de actuados fluye que la Comisión de Gestión de la Propiedad Inmobiliaria de la Municipalidad Provincial de Tacna acordó, en sesión de fecha veinticuatro de octubre de dos mil seis (cuya acta obra a fojas ocho), aprobar el arrendamiento del local comercial B-06 a favor de la Asociación de Cambistas de Moneda San Pedro de Tacna. En mérito a dicho acuerdo, se otorgó la posesión del inmueble a favor de la Asociación demandada, según fluye del propio tenor de la demanda y se corrobora con la Carta N° 271-2006-SG.TT de fecha nueve de noviembre de dos mil seis, de fojas cincuenta y dos, a través de la cual la Municipalidad Provincial de Tacna informa a la demandada que se ha aprobado el arrendamiento del local indicándole que *“debe aproximarse a las oficinas a fin de hacerle entrega del local indicado, debiendo cumplir con los requisitos exigidos consistentes en pago de dos meses de garantía en dólares y pago de un mes por adelantado”*.

La asociación demandada cumplió con pagar la garantía y el mes de adelanto, conforme fluye de los recibos de caja de fojas cincuenta y cuatro a cincuenta y cinco.

Siendo esto así, queda claro que, pese a que no existe un contrato escrito, **se constituyó** el contrato de arrendamiento entre las partes, pues, dicho contrato nominado no requiere de formalidad alguna.

8. Empero, el mencionado contrato de arrendamiento fue dejado sin efecto por el Acuerdo de Concejo N° 0069-07 de fecha veinticinco de julio del año dos mil siete, de fojas doce, mediante el cual el Concejo Provincial de Tacna dejó sin efecto el Acta de Comisión de Gestión Inmobiliaria de la Municipalidad Provincial de Tacna de fecha veinticuatro de octubre de dos mil seis.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

Ahora bien, tratándose de bienes inmuebles de propiedad de la Municipalidad Provincial de Tacna, es de aplicación lo prescrito por el artículo 41 de la Ley Orgánica de Municipalidades en el sentido que dicho Acuerdo de Concejo manifiesta la voluntad de la entidad edilicia. Además, la entidad demandante se rehusó a recibir monto de dinero alguno por concepto de pago de renta de la demandada, conforme se corrobora con las cartas notariales de fojas cincuenta y siete a cincuenta y ocho, enviadas por la Asociación de Cambistas "San Pedro" de Tacna a la Municipalidad solicitándoles la aceptación del pago de la renta y con la demanda de consignación de arrendamiento de fojas cincuenta y nueve.

9. Empero, es evidente que la celebración, vigencia o resolución del contrato no constituye el objeto de la pretensión postulada, sino determinar si es que la parte demandada puede ser declarada como poseedor precario. Al respecto, cabe mencionar que, al haberse dejado sin efecto mediante Acuerdo de Concejo el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, el título de posesión de la demandada "ha fenecido", y en tal sentido, a partir de la fecha de requerimiento de desocupación del bien, tiene la condición de poseedor precario, toda vez que según fluye de las cartas notariales de fojas seis a siete, la Municipalidad Provincial de Tacna puso en conocimiento oportuno de la Asociación demandada su decisión (tomada en ejercicio de su autonomía municipal) de dejar sin efecto el arrendamiento celebrado y le solicitó desocupe el bien, sin embargo, la parte demandada no ha cumplido con lo solicitado.

10. Del análisis efectuado se advierte que, conforme al artículo 1704 del Código Civil, la Municipalidad Provincial de Tacna se encuentra plenamente facultada para solicitar la devolución del bien, y, por otro lado, queda claro



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

que la Asociación de Cambistas “San Pedro” de Tacna tiene, desde el momento del requerimiento, la condición de poseedor precario.

Este criterio ha sido asumido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil que, en su fundamento 5.2. menciona expresamente que: *“Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato (...)”*

11. Lo expuesto nos permite concluir que el recurso extraordinario de casación planteado por el demandado debe ser declarado fundado, y al tratarse la denuncia de una infracción de carácter material, y, conforme a la facultad conferida por el artículo 396 del Código Procesal Civil, corresponde a este Supremo Tribunal declarar la nulidad de la recurrida, y, excepcionalmente, actuar en sede de instancia revocando la apelada que, en primera instancia, declaró infundada la demanda, y reformándola, declarar fundada la demanda.

**V. DECISIÓN:**

Estando a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 del Código Procesal Civil; declara:

a) **FUNDADO** el recurso de casación de fojas trescientos cuarenta y tres, interpuesto por la Municipalidad Provincial de Tacna; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha cuatro de marzo de dos mil trece, y, la declararon **NULA**.

b) Actuando en sede de instancia, **REVOCARON** la sentencia apelada de fecha dieciocho de junio de dos mil doce que declara **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, y, **REFORMÁNDOLA**, declararon



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1727-2013  
TACNA**

**fundada** la demanda, debiendo ordenarse a la Asociación demandada la restitución del bien a favor de la demandante.

c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por la Municipalidad Provincial de Tacna con la Asociación de Cambistas San Pedro de Tacna, sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente, la Juez Supremo señora **Rodríguez Chávez**.-

**SS.**

**ALMENARA BRYSON  
HUAMANÍ LLAMAS  
ESTRELLA CAMA  
RODRÍGUEZ CHÁVEZ  
CALDERÓN PUERTAS**

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**Dr. STEFANO MORALES INCISO  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA**

**12 MAR 2014**

goc/igp