

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

**Sentencia  
Casación N° 1450-2021  
Moquegua  
Desalojo por ocupación precaria**

***Desalojo por ocupación precaria.***

*En los procesos de desalojo por ocupación precaria es posible que el juzgador declare la invalidez absoluta y evidente del título posesorio por la existencia de una causal de nulidad manifiesta, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, esto es, puede declarar la nulidad de un acto jurídico según los alcances de los supuestos de nulidad que regula el artículo 219 del Código Civil, más no respecto de actos administrativos cuyas disposiciones están previstas por norma especial.*

Lima, veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa N.º 1450-2021 con el expediente principal; en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los jueces supremos: Aranda Rodríguez, Cunya Celi, Niño Neira Ramos, Llap Unchón de Lora y Florián Vigo; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la parte demandante **Julia Dominga Asqui Centeno** con fecha nueve de diciembre de dos mil veinte, obrante a folios ciento ochenta y nueve, contra la sentencia de vista de fecha once de noviembre de dos mil veinte, obrante a folios ciento setenta y tres, que revocó la sentencia apelada de fecha dos de marzo de dos mil veinte, de folios ciento quince, que declaró fundada la demanda de desalojo y, reformándola, declaró infundada la misma.

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

**Sentencia  
Casación N° 1450-2021  
Moquegua  
Desalojo por ocupación precaria**

**II. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante resolución obrante a folios cuarenta y ocho del cuaderno formado en sede casatoria, de fecha doce de agosto de dos mil veintidós, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, por las siguientes infracciones:

**a) Infracción normativa del artículo 366 del Código Procesal Civil.**

Indica que no se cumple con el aforismo de *“tantum apellatum quantum devolutum”* por cuanto el colegiado desarrolla un punto no controvertido como es la administración y propiedad del espacio donde se encuentra el quiosco y que estaría regulado por la Ordenanza Municipal N° 008-2006-MUNIMOQ, norma que no ha sido propuesta en autos y la Sala de mérito lo considera con rango de ley; sin embargo, no se ha verificado la publicación ni la vigencia de dicha norma; en ese sentido, se analizó las prohibiciones de los conductores de quioscos y la nulidad de los contratos que se estipulan en los artículo 25 y 27 de esta norma. Sin embargo, en el proceso sólo se ha invocado la Ordenanza Municipal N° 018-2003-MUNIMOQ. Agrega que, al declarar nulo de pleno derecho el contrato de arrendamiento de la demandante, afecta el debido proceso contenido en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, por cuanto no se dio la oportunidad de defensa a la recurrente al aplicar una ordenanza municipal no invocada por las partes.

**b) Apartamiento del IX Pleno Casatorio contenido en la Casación N.º 4442-2015-Moquegua,** por cuanto para declarar la nulidad manifiesta del contrato de arrendamiento, debe haberse promovido la contradicción de las partes, lo que no ha sucedido en el proceso.

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

**Sentencia  
Casación N° 1450-2021  
Moquegua  
Desalojo por ocupación precaria**

**III. CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El recurso de casación tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme señala el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.

A decir de Taruffo, “(...) la función principal es la -ya ilustrada- de control de la sentencia impugnada, que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)”<sup>1</sup>.

En ese sentido, es tarea de la Casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el control que realiza la Casación es sobre el derecho y no sobre los hechos, las pruebas o su valoración.

**SEGUNDO.-** En ese sentido, para efectos de realizar el control casatorio sobre la resolución de vista impugnada, es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el caso concreto, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

---

<sup>1</sup> TARUFFO, Michele (2005). El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación civil. Lima: Editorial Palestra; p. 174.

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

**Sentencia  
Casación N° 1450-2021**

**Moquegua  
Desalojo por ocupación precaria**

**2.1. Objeto de la pretensión:** Mediante escrito de folios treinta y cinco, de fecha once de octubre de dos mil diecinueve, Julia Dominga Asqui Centeno interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Verónica Guissella Guevara Asqui, a fin de que le restituya la posesión del kiosco – puesto número veinte, ubicado en la calle Torata, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua; alega que por motivos de salud celebró con la demandada el contrato de alquiler de kiosco, cuya vigencia era desde el veinticinco de junio al quince de julio de dos mil dieciocho; sin embargo, vencido dicho contrato, procedió a requerirle la entrega del kiosco, pero la demandada se niega a la devolución del predio.

**2.2. Contestación de la demanda:** Por escrito de folios ochenta y dos, la demandada Verónica Gisella Guevara Asqui contestó la demanda; solicitando que la misma sea declarada infundada, debido a que al haberle subalquilado el kiosco mediante el contrato de alquiler del veinticinco de junio de dos mil dieciocho, la demandante perdió la titularidad del predio, pues ha contravenido lo dispuesto en las cláusulas de prohibición previstas en la Ordenanza Municipal N.º 018-2003-MUNIMOQ de fecha veintidós de agosto de dos mil tres; agrega que la Municipalidad de Moquegua le ha expedido la carta N.º 657-2019-SGAC-GSC/MPMN en la que se adjunta la constatación N.º 40 de fecha veinte de julio de dos mil diecinueve, que indica que quien viene administrando el puesto de venta materia de restitución es la misma Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto.

**2.3. Sentencia de primera instancia:** El Juzgado Civil Permanente de Mariscal Nieto expidió la sentencia de primer grado de fecha dos de marzo de dos mil veinte, obrante a folios ciento quince, que declaró fundada la demanda. Las razones primordiales de dicha decisión se sustentan en que de la valoración del contrato de arrendamiento de folios cuatro se aprecia

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

**Sentencia**  
**Casación N° 1450-2021**  
**Moquegua**  
**Desalojo por ocupación precaria**

que tiene como fecha de vencimiento el quince de julio del dos mil dieciocho, motivo por el que la demandante requirió la devolución del bien mediante carta notarial de fecha dos de agosto del dos mil dieciocho, de folios seis, con cuyo documento se convirtió a la demandada en poseedora precaria, considerando por tal razón, que el indicado contrato de arrendamiento que tenía ha fenecido; por tanto, resulta claro que la demandada no cuenta con título alguno vigente que la habilite para poseer el puesto de venta materia de desalojo; por lo que, la demandada tiene la calidad de poseedora precaria. Agrega que los fundamentos de la demandada no son de recibo, en razón a que la documentación adjunta en su escrito de contestación a la demanda a lo sumo acredita la posesión que viene ejerciendo sobre el puesto de venta materia de restitución, mas no que esta posesión sea legítima o que dichos documentos constituyan sustento para permanecer en la posesión del bien, por sobre los derechos de titularidad de la demandante.

**2.4. Sentencia de vista:** Apelada dicha decisión, la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Moquegua expidió la sentencia de vista de fecha once de noviembre de dos mil veinte, de folios ciento setenta y tres, que revocó la apelada que declaró fundada la demanda, y reformándola la declaró infundada. La decisión se sustentó, principalmente, en la Ordenanza Municipal N.º 008-2006-MUNIMOQ, que establece en su artículo 25 que los conductores de espacios públicos con o sin kioscos o módulos están prohibidos de: (...) f) Vender, arrendar, ceder, dar en garantía hipotecaria o crear cualquier carga o gravamen que afecte el espacio asignado con o sin kiosco o módulo; asimismo, en su artículo 27 establece que es nulo de pleno derecho todo contrato de venta, arrendamiento, cesión, garantía hipotecaria o cualquier carga o gravamen que afecte el área pública donde se instala el kiosco o módulo. Independientemente a la denuncia penal o acción civil que se derive; y en su artículo 43, señala que: la Municipalidad revertirá el

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

**Sentencia  
Casación N° 1450-2021  
Moquegua  
Desalojo por ocupación precaria**

espacio o área pública que ocupa el Trabajador Autónomo con o sin kiosco o módulo por las causales siguientes: (...) Vender, arrendar, ceder, dar en garantía hipotecaria o crear cualquier carga o gravamen que afecte el espacio o área pública. En virtud de las normas citadas, se concluye que los puestos de venta -incluidos los quioscos- para que puedan funcionar, necesitan de la autorización de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, previo cumplimiento de los requisitos que en la ordenanza se establecen, dado que los mismos se encuentran en áreas pertenecientes a la Municipalidad, siendo que todo trámite y supervisión se encuentra a cargo de la Sub Gerencia de Servicios a la Ciudad. En ese sentido, si bien la demandante fue conductora del quiosco N° 20 ubicado en la calle Torata, ello al contar con la autorización (folios cinco) expedida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto bajo la Ordenanza Municipal N° 0008-2006-MUNIMOQ; sin embargo, arrendó el bien a la demandada, lo que fluye del contrato privado de alquiler de fecha 25 de junio de 2018 (folios cuatro); por consiguiente, el contrato suscrito debe considerarse nulo de pleno derecho y sin efecto legal alguno, conforme así lo establece el artículo 27 de la ordenanza municipal citada. Ahora, dicha nulidad no quita que en la realidad se haya producido la transferencia de la posesión del bien a la demandada, y menos, la facultad que tiene la autoridad municipal de revertir la autorización que otorgó a favor de la demandante, y si fuera el caso, de hasta desconocer la presencia actual de la demandada en el bien materia de la controversia. En tal sentido, el derecho que tenía de restitución en un comienzo, ya no existe, lo perdió precisamente por su proceder contrario a derecho.

**TERCERO.-** Sobre la infracción normativa procesal del artículo 366 del Código Procesal Civil. En este punto, debe tenerse presente que los justiciables tienen el derecho de acceso al recurso, el que constituye un

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

**Sentencia  
Casación N° 1450-2021  
Moquegua  
Desalojo por ocupación precaria**

elemento conformante del debido proceso, derivado del principio de pluralidad de instancias, que les permite recurrir el fallo o la sentencia ante un juez o tribunal superior.

En nuestro ordenamiento, el artículo 364 del Código Procesal Civil regula, en particular, el recurso de apelación, estableciendo que este tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

Del texto del citado artículo se desprende que el recurso de apelación tiene como finalidad que el órgano jurisdiccional superior examine la resolución a la que el recurrente le atribuye un defecto de fondo, el que deduce para obtener su sustitución ante el juez superior. Este medio impugnatorio es conocido como un recurso de carácter ordinario frente a lo extraordinario del recurso de casación.

En el artículo 357 del Código Procesal Civil se establece cuáles son los requisitos de admisibilidad de los medios impugnatorios, reconociéndose que estos deben ser interpuestos ante el órgano jurisdiccional que cometió el vicio o error, respetándose la formalidad y los plazos previstos para ellos.

En el artículo 358 del mismo texto se aprueban los requisitos de procedencia de los medios impugnatorios, estableciéndose que el impugnante deberá fundamentar su pedido en el acto procesal en que lo interpone, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva, y deberá, además, adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna.

En ese sentido, el artículo 366 del Código Procesal Civil señala que el que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de

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

**Sentencia  
Casación N° 1450-2021  
Moquegua  
Desalojo por ocupación precaria**

derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria. La importancia del agravio como requisito fundamental de todo medio impugnatorio reside, en consecuencia, en que la instancia superior conozca qué parte de la resolución judicial que impugna el justiciable le genera un perjuicio; de esta manera, si no hay agravio no hay necesidad de impugnación, constituyéndose, por tanto, en una carga que recae sobre la parte que interpone el medio impugnatorio, sin cuyo cumplimiento se le debe declarar improcedente.

**CUARTO.**- Ahora bien, mediante la infracción del artículo 366 del Código Procesal Civil, la parte impugnante alega que no se cumple con el aforismo *“tantum apellatum quantum devolutum”* por cuanto la Sala Superior desarrolla un punto no controvertido como es la administración y propiedad del espacio donde se encuentra el quiosco y que estaría regulado por la Ordenanza Municipal N° 008-2006-MUNIMOQ, norma que no ha sido propuesta en autos y la Sala de mérito lo considera con rango de ley; sin embargo, dichas alegaciones no guardan concordancia con lo dispuesto en la norma procesal denunciada, la misma que, como se ha anotado, regula el requisito del agravio como parte fundamental de todo medio impugnatorio, debiendo precisarse que, en este caso, quien formuló recurso de apelación fue la parte demandada; por tanto, este extremo del recurso no resulta estimable.

**QUINTO.**- Sobre el apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación N.° 4442-2015-Moquegua, corresponde analizar si, en efecto, existe un apartamiento del mencionado Pleno Casatorio.

**SEXTO.**- Al respecto, es el caso señalar que los plenos casatorios civiles son un mecanismo de la Sala Suprema Civil, que se convocan según lo establecido en el artículo 400 del Código Procesal Civil, modificado por la



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

**Sentencia  
Casación N° 1450-2021  
Moquegua  
Desalojo por ocupación precaria**

Ley N° 29364. Este mecanismo permite que el Tribunal Supremo convoque a todos los magistrados supremos civiles para emitir una sentencia que establezca o modifique un precedente judicial.

**SÉPTIMO.-** Es importante destacar que la decisión que se adopte por la mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio, se convierte en un precedente judicial. Este precedente judicial es vinculante para los órganos jurisdiccionales hasta que sea modificado por otro precedente.

El objetivo de los plenos casatorios es lograr la uniformidad en la interpretación y aplicación del derecho por parte de los jueces y tribunales. De esta manera, se busca garantizar la seguridad jurídica y la igualdad ante la ley.

Los precedentes judiciales deben ser aplicados por los jueces de mérito de toda la República a partir del día siguiente de la publicación de la sentencia vinculante, destacándose que la no aplicación inmotivada de los criterios contenidos en el precedente judicial implicaría que la sentencia impugnada incurra en la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial contemplado en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364; situación que conlleva a la declaración de nulidad o revocación de la resolución recurrida, según corresponda.

**OCTAVO.-** Para el presente caso, es necesario traer a colación el precedente judicial contenido en el IV Pleno Casatorio Civil emitido con motivo de la Sentencia Casatoria N.° 2195-2011-Ucayali, publicado en el diario oficial “El Peruano” el dieciséis de agosto de dos mil trece, que establece reglas para los casos de desalojos por ocupación precaria.

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

**Sentencia**  
**Casación N° 1450-2021**  
**Moquegua**  
**Desalojo por ocupación precaria**

A través de dicho Pleno Casatorio, la Corte de Casación se ha pronunciado respecto a la naturaleza de la figura del desalojo por ocupante precario, señalando que: “se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante -sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante.”<sup>2</sup>

**NOVENO.**- Asimismo, mediante el IX Pleno Casatorio Civil emitido mediante la Sentencia Casatoria N.º 4442-2015-Moquegua, publicado en el diario oficial “El Peruano” con fecha dieciocho de enero de dos mil diecisiete, se establecen reglas para los procesos de otorgamiento de escritura pública.

A través de dicho Pleno, se modificó la regla dictada en el IV Pleno Casatorio Civil con el siguiente texto:

“8. Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220º del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo,

---

<sup>2</sup> Fundamento N°61 del IV Pleno Casatorio Civil.

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

**Sentencia  
Casación N° 1450-2021  
Moquegua  
Desalojo por ocupación precaria**

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

**DÉCIMO**.- Es importante detenerse en el análisis del contenido del IX Pleno Casatorio Civil, toda vez que establece reglas para realizar el juicio de validez del negocio jurídico, conforme lo dispone el artículo 220 del Código Civil, según el cual la nulidad puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

**DÉCIMO PRIMERO**.- En efecto, el IX Pleno Casatorio Civil establece que: El juicio de validez que el Juez realiza de oficio, es decir, al amparo del artículo 220 del Código Civil, se ajusta a verificar que un determinado negocio jurídico no incurra en una específica clase de invalidez: la nulidad, pero no cualquier nulidad, sino una nulidad cualificada, una nulidad manifiesta, de manera que se circunscribirá a verificar que los componentes del negocio jurídico (parte, objeto, causa, manifestación de voluntad y forma solemne) no contravengan en forma evidente aquellas directrices del ordenamiento jurídico que tutelen intereses generales, es decir, que no contravengan las disposiciones contenidas en el artículo 219 del Código Civil<sup>3</sup>.

**DÉCIMO SEGUNDO**.- Lo expuesto hasta aquí permite establecer que, en los procesos de desalojo por ocupación precaria, es posible que el juzgador declare la invalidez absoluta y evidente del título posesorio por la existencia de una causal de nulidad manifiesta, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, esto es, puede declarar la nulidad de un acto jurídico bajo los alcances de los supuestos de nulidad que regula el Código Civil a través del artículo 219, más no respecto de actos administrativos cuya regulación está prevista por norma especial como es el caso de la Ley del Procedimiento

---

<sup>3</sup> Fundamento Jurídico N° 35 del IX Pleno Casatorio Civil.

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

**Sentencia  
Casación N° 1450-2021  
Moquegua  
Desalojo por ocupación precaria**

Administrativo General, Ley N° 27444, norma que establece las reglas que conforman el marco sustantivo de la validez o nulidad de los actos administrativos en el que se regulan las causales de nulidad de pleno derecho de los mismos; el principio de conservación de los actos administrativos afectados por vicios no trascendentes; las instancias competentes para declarar la nulidad, así como los efectos y alcances de la declaración de nulidad.

**DÉCIMO TERCERO.-** En el caso particular, se aprecia que la Sala Superior, a través de la resolución impugnada en casación, declaró la nulidad de pleno derecho de la autorización N.° 643-2012-SAC/GSC/GM/MPMN que confirió la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto a favor de la demandante, a fin de poseer el predio consistente en el kiosco número 20, ubicado en la calle Torata, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, en virtud a que dicha parte demandante arrendó el predio a favor de la demandada, considerando que resulta de aplicación el artículo 27 de la Ordenanza N.° 008-2006-MUNIMOQ, que regula la nulidad de pleno derecho en los casos de compraventa, arrendamiento, cesión, garantía hipotecaria o cualquier carga o gravamen que afecte el área pública donde se instala el kiosco o módulo; sin embargo, debe precisarse que estamos ante un acto administrativo mediante el cual se le otorgó derecho de posesión a la demandante y no un acto jurídico celebrado entre particulares; situación que debe ser analizada por la Sala de mérito.

**DÉCIMO CUARTO.-** Por consiguiente, esta Sala Suprema concluye que, al expedirse la decisión impugnada en casación, la Sala de mérito no ha observado correctamente el precedente judicial contenido en la Regla N.° 8 del IX Pleno Casatorio Civil emitido mediante la Sentencia Casatoria N.° 4442-2015-Moquegua, publicado en el diario oficial “El Peruano” con fecha

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

**Sentencia  
Casación N° 1450-2021  
Moquegua  
Desalojo por ocupación precaria**

dieciocho de enero de dos mil diecisiete; situación que conlleva a la declaración de nulidad de la resolución recurrida, para efectos de garantizar el derecho al debido proceso de las partes.

**IV. DECISIÓN**

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, resolvieron:

- 4.1.** Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Julia Dominga Asqui Centeno** con fecha nueve de diciembre de dos mil veinte, obrante a folios ciento ochenta y nueve; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha once de noviembre de dos mil veinte, obrante a folios ciento setenta y tres, emitida por la Sala Mixta de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua.
- 4.2. ORDENARON** que la Sala Superior de origen emita nueva decisión conforme a ley.
- 4.3. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Julia Dominga Asqui Centeno contra Verónica Guissella Guevara Asqui, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora juez suprema **Aranda Rodríguez**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN DE LORA**

**FLORIÁN VIGO**

Nda/jd