



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

Sumilla: Transciende que la sentencia de vista cumple con la motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para estar debidamente motivada, dado que se ha cumplido con la exigencia de logicidad en la justificación interna, al derivarse la conclusión de las premisas jurídicas y fácticas debidamente probadas, determinando que la recurrente posee el área materia de desalojo en la condición de precaria.

Lima, veintiocho de junio
de dos mil dos mil dieciocho.

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:-----**

I. VISTA la causa, con el expediente principal en dos tomos, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Rueda Fernández – Presidenta, Wong Abad, Sánchez Melgarejo, Cartolin Pastor y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley se emite la siguiente sentencia:

1. De la sentencia materia de casación

Es objeto de casación la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce, de fecha catorce de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas ochocientos sesenta y uno del expediente principal, por la cual la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima **confirma** la sentencia apelada contenida en la resolución número treinta y cuatro, de fecha trece de mayo de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos cuarenta y cinco, en el extremo que declaró **fundada** la demanda, y ordena que la demandada cumpla con desocupar el espacio físico que utiliza al interior del predio identificado en la partida n.º 11097502 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, y restituya la posesión del mismo a la parte demandante en forma inmediata, con costas y costos.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

2. Del recurso de casación y de la calificación del mismo

2.1. La demandada **Olympic Perú INC Sucursal del Perú** ha interpuesto recurso de casación, con fecha cuatro de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuarenta y cuatro del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, el cual fue declarado procedente por auto calificadorio de fecha diecinueve de julio de dos mil diecisiete, por las siguientes causales:

i) infracción normativa al deber de motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en los artículos 50 numeral 6, 121 y 122 numeral 4 del Código Procesal Civil. Sostiene esencialmente que la sentencia recurrida presenta motivación insuficiente, en tanto, en su recurso de apelación alegó que de acuerdo al IV Pleno Casatorio Civil, la precariedad debe consistir en una calificación de fácil probanza y que cualquier debate relativo a la validez o eficacia del título que se pretende no puede ser sustanciado en la vía de desalojo; sin embargo, en la recurrida no se consideró lo señalado en el referido Pleno Casatorio para resolver la controversia. Asimismo, alega que la sentencia impugnada presenta motivación aparente, respecto a su pretensión principal revocatoria, en tanto, la conclusión a que se arriba no está probada suficientemente en base a otros elementos reconocidos como verdaderos.

ii) infracción normativa al principio de congruencia procesal, reconocido en los artículos VII del Título Preliminar y 50 del Código Procesal Civil. Señala medularmente que se ha vulnerado el principio de congruencia procesal al omitir pronunciarse sobre la vulneración al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva en su manifiesta ausencia de motivación y la afectación al principio de no contradicción. Agregando, que se ha inaplicado los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, debiendo haber interpretado la voluntad de las partes de manera sistemática, es decir, interpretar teniendo una lectura conjunta de su articulado, así como de sus anexos (memoria descriptiva y planos), con lo cual refiere que se había advertido la verdadera naturaleza del negocio jurídico que se busca interpretar. Concluye refiriendo un apartamiento inmotivado de lo establecido en el IV Pleno Casatorio respecto a la posesión precaria y al objeto



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

del proceso de desalojo por ocupante precario, alegación previamente descrita en el numeral a) del recurso de casación.

2.2. Es importante señalar que la emplazada formuló una pretensión casatoria principal de nulidad total de la sentencia de vista por supuestas infracciones normativas procesales del deber de motivación y al principio de congruencia; además formuló una pretensión casatoria subordinada por ***infracción a normas materiales de los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil y por apartamento inmotivado de precedente judicial*** que merecieron examen en los fundamentos del auto calificadorio, el cual concluye en suma en el considerando noveno en el cumplimiento de las exigencias de procedibilidad, por lo que corresponde absolver también las casuales materiales.

3. Antecedente

3.1. La **Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza Paita** interpone demanda de desalojo, con fecha dos de agosto de dos mil once, obrante a fojas dieciocho del expediente principal, proponiendo como ***pretensión principal*** el desalojo del inmueble de su propiedad inscrito en la partida electrónica n.º 11097502 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, y como ***pretensión accesoría*** el pago de las costas y costos que origine el presente proceso.

3.2. Con fecha trece de mayo de dos mil quince, se emitió la resolución número treinta y cuatro, obrante a fojas seiscientos cuarenta y cinco, mediante la cual se declaró **fundada** la demanda. Interpuesto el recurso de apelación, la Sala de mérito mediante resolución número catorce, de fecha catorce de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas ochocientos sesenta y uno, **confirmó** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda.

II. CONSIDERANDO

PRIMERO. Delimitación del objeto de pronunciamiento



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

1.1. Conforme al **objeto de pronunciamiento**, corresponde en *primer término* resolver si la sentencia de vista ha incurrido en **infracción del deber de motivación de las resoluciones judiciales y del principio de congruencia procesal**. En *segundo orden*, se procederá al análisis de las infracciones normativas formuladas en el recurso de casación planteado por la demandante y que están relacionadas con la denuncia de **infracción de los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil** y de **apartamiento inmotivado de precedente judicial**.

1.2. Es pertinente precisar que cuando se acude en casación en función nomofiláctica, como es el caso de la recurrente, no se está accediendo a una tercera instancia, ni posibilita un nuevo debate sobre hechos ni revaloración de pruebas; sino en estricto, accede en casación en función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que incide en la decisión judicial, para que se examine si se ha resuelto de acuerdo a la normatividad jurídica¹; en tal caso la labor de la Sala Casatoria no es de control de hechos, sino de derecho, velando por su cumplimiento “y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional”².

SEGUNDO. Sobre la denuncia de infracción del deber de motivación de las resoluciones judiciales y del principio de congruencia procesal

2.1. Respecto a lo que concierne a la denuncia de **infracción del deber de motivación de las resoluciones judiciales**, cabe indicar que este se concretiza logrando su vigencia efectiva, siempre y cuando, se aprecie que el órgano jurisdiccional: **i)** delimite con precisión, el problema jurídico que se derive del análisis del caso concreto; premisas que deben extraerse de los fundamentos fácticos y jurídicos expuestos por las partes en la etapa

¹ Cuando nos referimos al respeto del derecho objetivo no nos limitamos a una referencia a la ley, sino al sistema normativo en un Estado Constitucional, más aún al Derecho mismo, respecto al cual expone Luis Vigo: “No se puede prescindir del derecho que sigue después de la ley, porque de lo contrario correremos el riesgo de tener una visión irreal o no completa del mismo. Pero esa operatividad y resultado judicial resultan ser un foco de atención doctrinaria privilegiado actualmente, no sólo por sus dimensiones y complejidades sino también por su importancia teórica para entender el ordenamiento jurídico en su faz dinámica”. Vigo, Rodolfo Luis, De la Ley al Derecho, Editorial Porrúa, México, 2005, segunda edición, pág. 17.

² Hitters Juan Carlos, Técnicas de los Recursos Extraordinarios y de la Casación, Librería Editora Platense, Segunda Edición, La Plata, pág. 166.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

postulatoria; **ii)** desarrolle de modo *coherente y consistente*, la justificación de la premisa jurídica, exponiendo las razones de la adecuación del supuesto de hecho, a la consecuencia jurídica de la norma o normas elegidas en el caso concreto; **iii)** aprecie de modo razonado, en una valoración conjunta e integral, las pruebas actuadas en el proceso, y; finalmente, **iv)** observe la congruencia entre lo pretendido y lo resuelto.

2.2. Sobre la *motivación insuficiente y aparente*, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente n.º 00728-2008-P HC/TC tiene señalado que se incurre en **motivación insuficiente** cuando *no se cumple con el mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada, habiendo precisado que no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, y que la insuficiencia, solo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo*. Asimismo, tiene indicado que se comete **motivación aparente**, cuando *no se da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico*.

2.3. Asimismo, en lo que concierne al contenido del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales en **sede de apelación**, cabe indicar que una regla de la impugnación, derivada del principio de congruencia procesal, establece que el Juez debe resolver en congruencia con el petitorio de la apelación ante la pretensión de segunda instancia, que es conocido con el aforismo jurídico “*tantum appellatum quantum devolutum*” que significa que **el órgano revisor al resolver el recurso de apelación debe pronunciarse sobre los agravios invocados por la impugnante**³.

³e) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. **El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del**



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

2.4. Expuestas las premisas jurídicas precedentes, para verificar si la sentencia de vista ha incurrido en vulneración del deber de motivación de las resoluciones judiciales, el análisis a efectuarse debe partir necesariamente de las razones que sirvieron de sustento a la impugnada; por lo tanto, al realizar el control de derecho, **se realizará un examen de las razones que justificaron la decisión contenida en ella**, debiendo reiterar que cuando se acude y actúa en función nomofiláctica, como es en este caso, no es permitido variar la base fáctica fijada por la sentencia impugnada, en tanto no es una labor de control de hechos, sino de control de derecho.

2.5. Así, de la revisión de la sentencia de vista se aprecia lo siguiente:

i) se señala que en el proceso de desalojo por ocupación precaria, es necesario el cumplimiento de dos requisitos: **primero**, que la parte demandante acredite su derecho de propiedad, de ser el caso, respecto del área materia de desalojo, o en su defecto, tener derecho a la restitución del bien, conforme a lo establecido en el artículo 586 del Código Procesal Civil; y, **segundo**, que la parte demandada no tenga título idóneo que justifique la posesión que ejerce sobre el inmueble materia de controversia.

ii) en base a lo anotado precedentemente se establece que el conflicto de intereses está configurado, por un lado, en el interés de la parte demandante a que se le restituya el bien sub litis y, por otro lado, en el interés de la parte demandada, de no ser despojada de la posesión del mismo bien, hecho que dependerá, si esta tiene o no la condición de precario, esto es, ejercer la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil.

debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139°, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas.(EXP. N.° 00728-2 008-PHC/TC-LIMA)".



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

iii) asimismo, tiene precisado, a pie de página, que la esencia del proceso de desalojo por ocupación precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título, ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima, conforme la Casación n.º 484-2011-Ucayali.

iv) en cuanto al **primer requisito** se señala que el derecho de propiedad de la demandante respecto del área que es materia de litigio se encuentra inscrito en el asiento C00001 **de la copia literal de la partida n.º 11097502**, precisando que dicho hecho no ha sido cuestionado por la demandada, **por el contrario es uno reconocido**. Coligiendo que **el derecho a la propiedad de la demandante sobre el área materia de desalojo ha quedado acreditado**.

v) con relación al **segundo requisito** se ha expresado que **la demandada reconoce que ha instalado una tubería gasoducto sobre el inmueble inscrito en la partida n.º 11097502 de propiedad de la comunidad demandante** y que están realizando actividades de exploración de petróleo dentro de la misma zona, precisando que lo hace en virtud del Contrato de Otorgamiento de Servidumbre de Ocupación suscrito entre las partes, el doce de diciembre del año dos mil, elevado a escritura pública el diecinueve de diciembre del mismo año.

vi) luego añade que **si bien la demandada ha invocado tener título por el cual posee el bien sublitis**; también es que, sin efectuar un análisis pleno de la validez, invalidez o ineficacia del mismo, **si corresponde al Juez en este proceso verificar la existencia de título que habilite a poseer del demandado porque de lo contrario bastaría oponer cualquier título y el Juez estaría imposibilitado de esta verificación**; siendo que este análisis formal **no implica de ninguna manera inaplicar las normas sustantivas y los acuerdos del Cuarto Pleno Casatorio como invoca el apelante**, por



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

cuanto con esta verificación del documento que acreditaría el derecho a poseer no se desnaturaliza la naturaleza sumarisima del proceso, **y no es una determinación compleja, porque la conclusión del Juez se ha arribado de la verificación del texto del título, así como tampoco se ha recurrido a una actividad probatoria compleja.**

vii) bajo dicho contexto argumentativo, se indica que corresponde determinar **si es que el citado contrato de servidumbre legitima o no a la demandada para ejercer los actos de posesión sobre el área materia de desalojo, inscrito en la partida n.° 11097502 .**

viii) seguidamente se interpretan las cláusulas primera, tercera, cuarta, sexta, séptima y octava⁴, **estableciendo que de dichas cláusulas se verifica que los**

⁴ "Primera.- En virtud de la Resolución Directoral N° 112-99-CTAR-PIURA-DRA-P de fecha 24 de marzo de 1999, que aprobó el plano de conjunto en virtud al procedimiento normado por la Ley N° 24657–Ley de Deslinde y Titulación del Territorio de Comunidades Campesinas–para delimitar el territorio comunal, el propietario inscribió a su favor el predio identificado con (...) con un área de 7,337.7175 Has. en la **Ficha 013413 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura.** (...)

Tercera.- Se deja expresa constancia de que ambas partes convinieron en que el sujeto activo construirá un ducto para el transporte de gas natural con las características y especificaciones señaladas en el proyecto de obra en documento anexo y que forma parte integrante del presente contrato, quedando expresamente establecido que el acceso a dicho ducto será a través de zonas al interior del predio mencionado en la **cláusula primera precedente**, en virtud de la servidumbre de ocupación y usufructo que por el presente acto se constituye

Cuarta.- Por el presente acto el propietario constituye a favor del sujeto activo y respecto del inmueble descrito en la **cláusula primera precedente**, servidumbre de ocupación en los términos y con los alcances a que se contrae el artículo 91 del D.S. N° 041-99-EM, Anexo "B" del Decreto Supremo N° 055-93-EM, Reglamento de las actividades de exploración y explotación de hidrocarburos siéndole aplicable supletoriamente lo dispuesto en los artículos 1035° y siguientes del Código Civil, la misma que se registra de acuerdo con los términos y condiciones que constan en el presente contrato y de acuerdo al siguiente detalle la servidumbre se constituye sobre un área de 3,5339 hectáreas, que representa una faja de 4 metros de ancho y 8,834.87 metros de longitud, por donde se **instalará parte del ducto principal**, cuyas dimensiones y ubicación de los linderos en coordenadas UTM se especifican en el anexo (memoria descriptiva y planos) que se insertara. (El resaltado es nuestro)

En la servidumbre de ocupación que se constituye por el presente acto están incluidos pero sin limitarse a ellos los siguientes derechos: A) Ocupación; B) Realización de obras al interior de la servidumbre; C) Movimiento de tierras, D) Ingreso de los trabajadores; E) Tendido de las tuberías necesarias para la construcción del gasoducto; F) Mantenimiento del gasoducto; G) Funcionamiento de instalaciones; H) Otros actos necesarios para la construcción, instalación, funcionamiento, operación y mantenimiento del gasoducto. Se incluye como anexos del presente contrato plano con coordenadas del área de la servidumbre y memoria descriptiva." (subrayado y énfasis agregado)

Sexta.- Ambas partes acuerdan que la servidumbre a que se contrae el presente acto, se constituye por el plazo establecido en el artículo 1037 del Código Civil, el mismo que se computará a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, dentro de un plazo máximo de un (1) año. (...)"

Séptima.-Queda convenido que la servidumbre que se constituye por el presente documento, tendrá carácter oneroso debiendo ser construida y terminada en su momento por cuenta de él sujeto activo, el mismo que además pagará a el propietario la suma de S/. 3,831.63 (tres mil ochocientos treinta y uno y 63/100 nuevos soles) por el uso de la servidumbre de ocupación del terreno, hasta su extinción, cuyo importe será cancelado una vez que haya sido inscrito el presente contrato en los Registros Públicos de Piura y con la condición de que la documentación y aprobación correspondiente se haya realizado conforme lo establecen los estatutos del propietario."

Octava.- En virtud de la presente cláusula el propietario renuncia expresamente a la variación a que se refiere el artículo 1047 del Código Civil.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA

alcances de la servidumbre están referidos al inmueble mencionado en la cláusula primera, aquél que está registrado en la ficha n.° 013413 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura.

ix) en razón a las consideraciones precedentemente anotadas, la recurrida concluye, respecto al **segundo requisito**, que el referido contrato de servidumbre el cual sustenta su título para poseer de la parte demandada **autoriza únicamente a la ocupación de una franja del predio inscrito en la ficha n.° 013413 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura, no extendiéndose tal autorización al predio contiguo inscrito en la partida n.° 11097502**, precisando que las demás pruebas actuadas y merituadas no enervan dicho fundamento. En razón a ello es que la sentencia de vista determinó que **la demandada posee el área materia de desalojo en la condición de precaria, pues no ha acreditado en autos tener título idóneo que justifique su posesión.**

x) finalmente, añade que *se debe distinguir entre conflicto de intereses que contienen una naturaleza compleja y argumentos contradictorios y complejos, como lo es, el invocado por la apelante recurrente quién pese a que por un lado manifiesta que: “(...) Cuando se celebró el contrato de servidumbre esta segunda área se encontraba en disputa judicial (...) por otro lado afirma: (...) y es por eso que el derecho que se nos otorgó para tender sobre este segundo predio no se inscribió (...) Sin perjuicio la servidumbre respecto al bien inscrito en la Partida 11097502 no se inscribió”; es decir, pese a que contradictoriamente reconoce que no se inscribió servidumbre respecto al bien materia de la pretensión, alude a un argumento complejo puesto que según su interpretación de acuerdo a los anexos: “conforme al mencionado contrato la propietaria otorgó servidumbre de este bien”, pretendiendo que el Juez en este proceso interprete el citado contrato dándole alcances extensivos y distintos al texto del documento y la inscripción registral,*

El propietario declara expresamente que sobre el área a que se refiere la cláusula primera precedente y sobre la cual se constituye la servidumbre se encuentra libre de carga o gravamen y en general de todo acto o circunstancia que impide, priva o limite la libre disponibilidad y/o el derecho de posesión o uso del bien, así mismo, no existe problema limítrofe alguno con los vecinos, no obstante el propietario se obliga al saneamiento previsto en el artículo 1495del CC.”



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA

razón por la cual, en todo caso, esta parte tendría expedito su derecho a peticionar la declaración de la extensión del derecho de posesión que invoca en la vía legal que corresponda.

2.6. De lo anotado transcende que la sentencia de vista cumple con la motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para estar **debidamente motivada**, dado que se ha cumplido con la exigencia de logicidad en la justificación interna, al derivarse la conclusión de las premisas jurídicas y fácticas debidamente probadas, determinando que la **recurrente posee el área materia de desalojo en la condición de precaria**. Habiendo incluso considerado el **Cuarto Pleno Casatorio Civil**, al establecer que en **el proceso de desalojo sí corresponde verificar la existencia de título que habilite a poseer de la demandada, afirmando que de lo contrario bastaría oponer cualquier título y el Juez estaría imposibilitado de esta verificación**, y que ello **no implica de ninguna manera inaplicar los acuerdos del referido pleno**, por cuanto con esta verificación del documento que acreditaría el derecho a poseer no se desnaturaliza la naturaleza sumarísima del proceso; en consecuencia, **la denuncia de motivación insuficiente no cabe ser estimada**.

2.7. Por otro lado, en relación a que la resolución impugnada presentaría **motivación aparente**, cabe indicar que la conclusión contenida en la recurrida, referida a que **la recurrente posee el área materia de desalojo en la condición de precaria**, se deduce de las premisas jurídicas y fácticas fijadas en la misma, premisas que la llevaron a determinar que **el título de la demandada (contrato de servidumbre) no la autoriza a la ocupación del predio inscrito en la partida 11097502**, habiendo precisado que **las demás pruebas actuadas y merituadas no enervan dicho fundamento**; y que la recurrente **pretende que en el presente proceso se interprete el contrato de servidumbre dándole alcances extensivos y distintos al texto del documento y la inscripción registral**. Por lo que la sentencia de vista ha cumplido con dar cuenta de las razones suficientes que sustentan la decisión, habiendo respondido las alegaciones de las partes del proceso, y no se ha



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

amparado en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico; por lo tanto, ***la denuncia de motivación aparente tampoco corresponde ser estimada.***

En ese orden de ideas, de lo expresado hasta aquí, no se aprecia que exista vulneración del deber de motivación de las resoluciones judiciales, por lo que **no corresponde estimar la denuncia de infracción de los artículos 50 numeral 6, 121 y 122 numeral 4 del Código Procesal Civil.**

2.8. En lo que corresponde a la ***denuncia de vulneración del principio de congruencia procesal***, es necesario indicar que esta denuncia se encuentra vinculada con el pedido de declaración de nulidad de la sentencia apelada por vulneración del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva en su manifestación del derecho a la debida motivación y por afectación del principio de no contradicción (contenido en el punto 1.3 del recurso de apelación). Asimismo, según lo expresado en el numeral 5.29 del recurso de casación las alegaciones referidas en su recurso de apelación consistieron esencialmente en lo siguiente: i) se incurrió en un apartamiento inmotivado del precedente jurisdiccional de la Corte Suprema; ii) que la interpretación que realiza el Juzgado de una palabra particular contenida en la cláusula contractual vista aisladamente no puede ser un sustento real que permita desbaratar de su argumento consistente en atender a la naturaleza del contrato como un todo unitario y coherente; y iv) en una sentencia el juzgador no hace y no puede hacer análisis preliminares, pues eso supondría que el fallo es a su vez preliminar y no contiene una decisión de certeza y que por un lado se señaló que la discusión sobre la validez y/o eficacia del contrato excedería el objeto del proceso de desalojo, pero por otro lado, sostuvo que la determinación de los alcances del contenido del contrato no excede el objeto del proceso de desalojo

2.9. Cabe indicar que si bien la sentencia de vista no describe a detalle los agravios de apelación en el II.1. de su parte expositiva, sino que lo hace de forma genérica, sin embargo cumple con absolver con suficiencia el recurso de apelación y los extremos que alega la recurrente, así la sentencia recurrida sí contiene pronunciamiento respecto al referido extremo del recurso de apelación, ya que en esta se ha establecido que verificar la existencia del título que habilite a poseer del demandado no implica de ninguna manera inaplicar los acuerdos del Cuarto Pleno Casatorio como invoca el apelante; la sentencia



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

impugnada actuando en segunda instancia ha revisado los actuados, las pruebas y garantizado el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y motivación, determina que la conclusión del Juez se ha arribado de la verificación del texto del título⁵, esto es, no de la interpretación aislada de uno de los términos contenidos en la cláusula cuarta, lo que a su vez demuestra que en la recurrida se ha apreciado que la apelada si ha arribado a una conclusión, conteniendo una decisión en base a la certeza; y finalmente se ha establecido que en el proceso de desalojo por ocupante precario, sin efectuar un análisis pleno de la validez, invalidez o ineficacia del mismo, si corresponde verificar la existencia de título que habilite a poseer del demandado; en consecuencia, **la denuncia de infracción de los artículos VII del Título Preliminar y 50 numeral 6 del Código Procesal Civil no corresponde ser estimada.**

TERCERO. Sobre la denuncia de infracción de los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil

3.1. La recurrente sostiene medularmente que se debió haber interpretado la voluntad de las partes de manera sistemática, es decir, interpretar teniendo una lectura conjunta de su articulado, así como de sus anexos (memoria descriptiva y planos), con lo cual se habría advertido la verdadera naturaleza del negocio que se busca interpretar.

3.2. Continuando con la absolución de la causal, corresponde acudir al texto de las disposiciones **[d]** de los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, las cuales respectivamente son las siguientes:

d₁. El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

d₂. Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

⁵ Parte final del literal e) del fundamento III.1. de la sentencia impugnada.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

d₃. Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

Se aprecia que **d**₁, **d**₂ y **d**₃ contienen normas referidas a la interpretación del acto jurídico, estableciendo pautas dirigidas a permitir hallar el correcto sentido de la intención de las partes que ha sido trasladada a las cláusulas y expresiones contenidas en el acto jurídico, en el caso que estas tengan varios sentidos o sean dudosas.

3.3. Respecto a lo sostenido por la recurrente cabe indicar, como se tiene anotado en el considerando anterior, que en la sentencia impugnada se ha cumplido con interpretar de manera conjunta las cláusulas primera, tercera, cuarta, sexta, séptima y octava del contrato de otorgamiento de servidumbre de ocupación, determinando en base a dicha interpretación que el referido contrato autoriza a la demandada únicamente a la ocupación de una franja del predio inscrito en la ficha n.º 013413, y que esta autorización no se extiende al predio contiguo inscrito en la partida n.º 11097502, premisas que han sido fijadas por la recurrida y que constituyen la base fáctica que sustenta el razonamiento expresado en ésta, destacando la recurrida que las demás pruebas actuadas y meritadas no enervan las referidas premisas fácticas, **lo que evidencia que se ha valorado los anexos del contrato de otorgamiento de servidumbre de ocupación (memoria descriptiva y planos), a la luz del contenido de las cláusulas del citado contrato.**

3.4. Por otro lado, la resolución de vista tiene precisado que la recurrente pese a que contradictoriamente reconoce que no se inscribió servidumbre respecto al bien materia de la pretensión, alude a un argumento complejo puesto que según su interpretación de acuerdo a los anexos: “conforme al mencionado contrato la propietaria otorgó servidumbre de éste bien”, argumento que ha sido reiterado al sustentar la denuncia de infracción de las normas contenidas en las disposiciones de los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, pretendiendo en realidad variar las premisas fácticas determinadas en la impugnada referidas a que el contrato de otorgamiento de servidumbre de ocupación únicamente autorizaba a la ocupación de una franja del predio inscrito en la ficha n.º



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

013413 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura, y que esta autorización no se extiende al predio *sub litis* inscrito en la partida n.º 11097502, a pesar que la función nomofiláctica en casación, es función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial; que en control de derecho, velando por su cumplimiento, revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica⁶; en ese sentido, habiendo acudido la demandada alegando infracción normativa, la finalidad perseguida es la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto, por lo que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria; por ende, **esta causal material debe ser desestimada.**

CUARTO. Sobre la denuncia de apartamiento inmotivado de precedente judicial

4.1. La impugnante afirma esencialmente que la recurrida se ha apartado inmotivadamente de lo establecido en el IV Pleno Casatorio respecto a la posesión precaria y al objeto del proceso de desalojo por ocupante precario, habiendo señalado en el punto 6.16 que según el referido pleno casatorio la pretensión de desalojo debe sustentarse en la invocación de un conflicto no complejo, de modo tal que la justificación de la pretensión restitutoria sea más o menos evidente y solo en esos casos se permite la tramitación de la causa en una vía sumaria.

4.2. En relación a ello cabe indicar que la vinculación al precedente vinculante está referida a las razones suficientes *-ratio decidendi-* declaradas como precedente vinculante, a diferencia de las razones subsidiarias que solo tienen

⁶ Cuando nos referimos al respeto del derecho objetivo no nos limitamos a una referencia a la ley, sino al sistema normativo en un Estado Constitucional, más aún al Derecho mismo, respecto al cual expone Luis Vigo: "No se puede prescindir del derecho que sigue después de la ley, porque de lo contrario corremos el riesgo de tener una visión irreal o no completa del mismo. Pero esa operatividad y resultado judicial resultan ser un foco de atención doctrinaria privilegiado actualmente, no sólo por sus dimensiones y complejidades sino también por su importancia teórica para entender el ordenamiento jurídico en su faz dinámica". Vigo, Rodolfo Luis, De la Ley al Derecho, Editorial Porrúa, México, 2005, segunda edición, Pagina 17.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

fuerza orientativa o persuasiva⁷, posibilitando desmarcarnos del contenido del criterio hermenéutico recogido en un *obiter dicta*.

4.3. Considerando ello de la revisión del recurso de casación se advierte que ha invocado los fundamentos 21 y 58 del IV Pleno Casatorio Civil; sin embargo la doctrina jurisprudencial vinculante fijada por el referido Pleno Casatorio se encuentra detallada en el literal b) del fallo⁸, no habiendo establecido directrices

⁷ El Dr. Domingo García Belaúnde sustenta: "la vinculación a las interpretaciones ahí contenidas no es absoluta como en el caso de las razones suficientes, hayan o no sido declaradas como precedentes vinculantes, sino más bien es una vinculación relativa". El Título Preliminar del Código Procesal Constitucional, En: Estudios y Jurisprudencia del Código Procesal Constitucional, Análisis de los procesos constitucionales y jurisprudencia artículo por artículo, Editorial Gaceta Jurídica, Primera Edición, Miraflores, Lima 2009.página 41.

⁸ "Fallo: Por tales razones, el Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400° del Código Procesal Civil: (...) b) Por mayoría establece como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: 1. 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 no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. 2. Cuando se hace alusión a la carencia de 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, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. 3. Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por "restitución" del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no. 4. Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció. 5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: 5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia. 5.2. 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. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se sume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. 5.3. Si en el trámite de un proceso de desalojo, la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé en el Código Civil, sólo analizará en la parte considerativa de la sentencia —sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico—, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta. 5.4. 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. 5.5. Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. 5.6. La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

vinculantes relacionadas a señalar que en los procesos de desalojo por ocupación precaria se debe resolver solo un conflicto no complejo. Sin perjuicio de ello cabe anotar que la recurrida tiene indicado que con la verificación del documento que acreditaría el derecho a poseer no se desnaturaliza la naturaleza sumarísima del proceso, y no es una determinación compleja, porque la conclusión del Juez se ha arribado de la verificación del texto del título, así como tampoco se ha recurrido a una actividad probatoria compleja. Lo cual demuestra que en la recurrida si se ha acogido la *obiter dicta* contenida en los fundamentos 21 y 58 del IV Pleno Casatorio Civil, empero ha determinado que lo conclusión a la que ha arribado el Juez de la demanda no ha implicado una labor compleja; por ende, **esta causal tampoco corresponde ser estimada.**

QUINTO: Consideración final

Cabe anotar que si bien la recurrente acude en casación por infracciones normativas, al desarrollar su recurso se sustenta en alegaciones a hechos diferentes a los establecidos en la sentencia de mérito, contradiciéndose con sus pretensiones de control de derecho, y con la finalidad nomofiláctica de la casación, cuyos temas y asuntos están referidos al derecho y no como señala la impugnante en el punto 4.8 foja 186 de su recurso, de que *hay “dos posiciones en conflicto, la de la Comunidad quien afirma que el contrato (entiéndase como tal solo la lectura de sus cláusulas) hace referencia solo a la servidumbre el Inmueble A, por tanto, Olympic resulta ser precario respecto de la posesión del Inmueble B; y la de Olympic, que sostiene que el contrato en su totalidad (sus cláusulas y sus anexos) refieren que se otorga servidumbre sobre el Inmueble A y B, y como tal tiene título poseer”*. Debiendo ser enfáticos respecto a que en casación no se debaten posiciones sobre hechos, que la valoración de las pruebas, documentos y contratos corresponde a los jueces de

el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble. 6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas. 7. En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12894-2017
LIMA**

instancia, por lo que el control de derecho en casación se realiza sobre la base o estructura fáctica determinada por las instancias sin poder variarla.

III. DECISIÓN

Por estas consideraciones, y de conformidad con lo establecido por el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364; declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandada **Olympic Perú Inc - Sucursal del Perú**, con fecha cuatro de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuarenta y cuatro del cuaderno de casación; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce, de fecha catorce de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas ochocientos sesenta y uno del expediente principal, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; en los seguidos por la Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza Paita contra Olympic Perú Inc – Sucursal Perú, sobre desalojo; **DISPUSIERON** la publicación del texto de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y los devolvieron. **Jueza Suprema ponente: Rueda Fernández.**

S.S.

RUEDA FERNÁNDEZ

WONG ABAD

SÁNCHEZ MELGAREJO

CARTOLIN PASTOR

BUSTAMANTE ZEGARRA

Mat/jps