



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 5955 - 2018**  
**SAN MARTIN**

*SUMILLA: Los demandados no han acreditado con título alguno que tengan derecho legítimo a poseer el predio materia de controversia, ni de algún acto o hecho que justifique la posesión, por lo que tienen la condición de ocupantes precarios, en los términos del artículo 911 del Código Civil y de la Sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaída en la Casación N° 2195-2011-Ucayali.*

Lima, doce de octubre de dos mil veintiuno.-

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

**VISTA** la causa número cinco mil novecientos cincuenta y cinco guion dos mil dieciocho, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos: Echevarría Gaviria–Presidenta, Yaya Zumaeta, Yalán Leal, Huerta Herrera y Bustamante Zegarra; con el expediente principal y el cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema; y, luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la presente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fojas quinientos ochenta y nueve del principal, interpuesto el nueve de mayo de dos mil diecisiete por la demandante doña **Luz Victoria Ruiz Moncada de Portella** en contra de la **sentencia de vista** contenida en la resolución número cuarenta y cuatro de fecha treinta de diciembre de dos mil dieciséis, de fojas quinientos ochenta y uno del principal, que **revoca** la sentencia apelada de primera instancia contenida en la resolución número treinta y nueve de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis, de fojas quinientos tres, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupante precario; **y reformándola**, declara **improcedente** la citada demanda.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL  
RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante el auto calificadorio de fecha diecinueve de junio de dos mil diecinueve, a fojas ciento sesenta y ocho del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por la demandante doña **Luz Victoria Ruiz Moncada de Portella**, por las siguientes causales:

- a) **Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil, concordante con los artículos 585, 586 y 587 del Código Procesal Civil, y aplicación incorrecta del artículo 2012 del Código Civil:** Sostiene, que, como se advierte de los dos únicos considerandos expuestos por la Sala de mérito para fundamentar su decisión, el Colegiado hace un errado razonamiento, por cuanto únicamente aplica de manera aislada el artículo 911 del Código Civil y no en concordancia con los artículos 585, 586 y 587 del Código Procesal Civil, efectuando un razonamiento para valorar la propiedad basado en el artículo 2012 del Código Civil, como si aquella norma regulara la convalidación del acto de jurídico de compra venta, cuando lo correcto es que esta norma regula la publicidad del derecho de propiedad frente a terceros; interpretación que contraviene no solo una norma, sino que contradice el propio sistema registral adoptado en el Perú para la inscripción de un título de dominio de propiedad inmueble, que es declarativo y no constitutivo. Agrega que, la Sala Superior no ha realizado una interpretación correcta de las normas aplicables a una controversia como del ocupante precario y se ha limitado a valorar un solo medio probatorio para acreditar la propiedad bajo el argumento de su no inscripción, sin realizar una valoración conjunta de los medios probatorios admitidos y actuados respecto de su derecho de propiedad, que está sustentado en documentos y testimoniales; así, el derecho de propiedad se encuentra sustentado en la compra venta del diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y seis y la ratificación de compra venta del dieciocho de octubre de dos mil trece, documento con el cual adquiere la propiedad, aunado



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

a las testimoniales de José Américo Pérez Arévalo, y del testigo ofrecido por los demandados Víctor Raúl Valdés Cordero, quienes como colindantes reconocen su derecho de propiedad desde antes de la invasión sufrida.

- b) Apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011 Ucayali:** Alega, que el Colegiado de mérito se ha apartado de este precedente judicial, a pesar de haberlo citado, en donde claramente se señala que para una correcta configuración del poseedor precario y los supuestos en que procede el desalojo por esta causal, se debe hacer una interpretación sistemática, teleológica e histórica de las normas contenidas en el artículo 911 del Código Civil y los artículos 585, 586 y 587 del Código Procesal Civil, lo que no ha ocurrido en el presente caso, y por el contrario se ha interpretado únicamente el artículo 911 del Código Civil de manera aislada y en concordancia con una norma que regula la publicidad registral, bajo el razonamiento de la necesidad de inscripción registral del derecho de propiedad para poder reclamar la restitución vía desalojo.
- c) Excepcionalmente,** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, se admite la causal de **Infracción normativa de los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, que establecen como principios de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva y la motivación de las resoluciones judiciales.

### **III. CONSIDERANDOS**

#### **PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO**

Previo al análisis y evaluación de las causales expuestas en el recurso de casación, resulta menester realizar un breve recuento de las principales actuaciones en sede judicial:



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

**1.1. Demanda:** Por escrito presentado el cinco de marzo de dos mil trece, a fojas dieciocho, subsanado a fojas veintiséis, doña Luz Victoria Ruiz Moncada de Portella interpone demanda de desalojo por ocupación precaria pretendiendo que se disponga que los demandados desocupen el inmueble ubicado en la Carretera de Penetración del Río Tocache, con los siguientes linderos: por el frente, con la Carretera de Penetración al Río Tocache; entrando por la izquierda, con la propiedad de José Américo Pérez Arévalo; por el fondo, con el señor Sacarías Evangelista; y entrando por el lado derecho, con el señor Nemesio Valdez. Expone como fundamentos de su demanda, los siguientes, que: **i)** Es propietaria del inmueble sub litis, constituido por una parcela agrícola de 1.75 hectáreas ubicado en el sector Almendras, con frente a la Carretera de Penetración del Río Tocache, el mismo que adquirió de su anterior propietario don Lorenzo Peña Guerrero mediante contrato de transferencia del diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y seis, y que se encuentra debidamente inscrito en el Ministerio de Agricultura; **ii)** Es el caso que los demandados ingresaron a su inmueble de manera delincencial, siendo desalojados por la Fiscalía el veintinueve de enero de dos mil trece, y debido a que la suscrita se encontraba sola en la localidad no pudo tomar medidas para la protección de su inmueble, los emplazados volvieron a ingresar de manera violenta, tal como aparece en el acta de constatación fiscal del treinta y uno de enero de dos mil trece; siendo que ante la negativa de estos a abandonar el inmueble y luego de agotar todas las vías de dialogo para una solución, se ve en la necesidad de plantear la presente demanda.

**1.2. Contestación de la demanda:** Mediante los escritos de fojas ochenta y siete y noventa y seis, Marco Antonio Figueroa Cáceda y Tiberio Sangama Falcón, respectivamente, absuelven el traslado de la demanda, solicitando que en su oportunidad se declare infundada o improcedente. Igualmente, mediante escrito de fojas ciento trece, subsanado a fojas ciento veintisiete, Walter Oswaldo López Flores, Nancy Ollero Soria, Máximo Jhaksson Marín Alvarado, Rosario Carbajal Vásquez, Mariela Vásquez Flores y Carlos Ríos Gonzales, contestan la demanda solicitando se declare infundada la misma. De igual forma, por escrito de fojas ciento sesenta y cinco, Christopher Javier Gutiérrez Valero y Enrique Hubi Valles



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

contestan la demanda solicitando se declare infundada en todos sus extremos. Como argumentos de defensa comunes, los citados demandados señalan que: **i)** La demandante no acredita con prueba alguna que ellos tengan la calidad de ocupantes precarios; **ii)** Que recién por intermedio de esta demanda toman conocimiento de la propiedad alegada por la accionante, precisando que aquella nunca posesionó el bien; **iii)** El título que detenta la actora no es de propiedad, sino de posesión, además que carece de fecha cierta y no contienen una exacta y verdadera identificación del bien sub litis. Igualmente el certificado de posesión que adjunta es uno otorgado temporalmente y solo para trámites administrativos.

**1.3. Otras actuaciones procesales relevantes respecto de los demás codemandados:** Por escrito de fojas ciento setenta y siete, doña Sonia Luz Cárdenas Torres se apersona y pide su **extromisión** del proceso, toda vez que no es posesiona el bien sub litis; pedido que es declarado **fundado** mediante resolución número quince del once de junio de dos mil catorce, de fojas doscientos treinta y siete.

Asimismo, por escrito de fojas ciento ochenta y siete, la demandante doña Luz Victoria Ruiz Moncada de Portella formula **desistimiento** del proceso respecto de los emplazados Santos Alvarado Baca, César Carbajal Vásquez, Ana Rosa Gonzales Rengifo, Aneldo Guzmán Rengifo y Segundo Carlos Grandez Montejo; pedido que es declarado **fundado** mediante resolución número doce del veinte de noviembre de dos mil trece, de fojas doscientos cinco

De otro lado, mediante resolución número veinte del dos de diciembre de dos mil catorce, se declara **rebeldes** a los demandados don José Antenor Cárdenas Pérez, Noe Carbajal Mallqui, Ludomilia Cárdenas Pérez, Jhony Ricopa Tapullima, Andrés Díaz Ramírez, Reynaldo Reátegui Céspedes, Teófilo Villanueva Vera, Betty Luz Cenepo Gonzales, Moisés Guevara Gómez, Moisés Guevara Cenepo, Efraín Ríos Capillo, Betsy Ruíz Amasifuen y Gina Barrera Ruiz.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

Mediante escrito de fojas trescientos veintitrés, doña Betsy Ruíz Amasifuen y doña Gina Barrera Ruiz, solicitan su **extromisión** del proceso, en razón a que no domicilian en el inmueble sub litis; pedido que es amparado mediante resolución número veintitrés del dieciséis de marzo de dos mil quince, de fojas trescientos treinta y ocho.

**1.4. Medios probatorios extemporáneos:** Por escrito de fojas doscientos treinta, subsanado a fojas doscientos cuarenta y seis, la demandante doña Luz Victoria Ruiz Moncada de Portella ofrece como medios probatorios extemporáneos: 1) Copia legalizada del Contrato Privado de Ratificación de Compra Venta del dieciocho de octubre de dos mil trece, con firmas legalizadas en la misma fecha, mediante el cual la indicada demandante y su vendedor Lorenzo Peña Guerrero se ratifican respecto del contrato de compra venta que celebraron el diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y seis, ante la Agencia Agraria de Tocache, a falta de notario público en la localidad; 2) Seis declaraciones juradas de pobladores del sector Almendras que dan fe de que su persona es propietaria del inmueble sub litis y que ha sufrido invasión en dos ocasiones, quemando la casa en donde vivía.

En Audiencia Única cuya acta obra a fojas doscientos noventa y cinco, se dispuso, entre otros, admitir los medios probatorios ofrecidos por la demandante en su escrito de fojas doscientos treinta.

**1.5. Sentencia de primera instancia:** Por resolución número treinta y nueve de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis, de fojas quinientos tres, el Juzgado Mixto de Tocache de la Corte Superior de Justicia de San Martín, declara **fundada** la demanda y, en consecuencia, dispone que los demandados desocupen los ambientes que ocupan en el inmueble ubicado en la carretera de penetración de Río Tocache, cuyos linderos son los siguientes: por el frente, con la carretera de penetración al Río Tocache; entrando por la izquierda, con la propiedad de José Américo Pérez Arévalo; por el fondo, con el señor Sacarías Evangelista; y entrando por el lado derecho, con el señor Nemesio Valdez, comprensión de la provincia de Tocache, Región San Martín en el plazo de seis días, una vez que quede



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

consentida o ejecutoriada, con costas y costos. Exponiendo como fundamentos de su decisión lo siguiente: **i)** La demandante ha acreditado tener título posesorio sobre el bien sub litis, conclusión a la que se arriba con el “Contrato Privado de Transferencia de Cultivos de un área de 1.75.00 Has.” suscrito entre Lorenzo Peña Guerrero en calidad de transferente y Luz Victoria Ruiz Moncada de Portella en calidad de transferido, respecto de una parcela agrícola ubicada en el sector Almendras, con las colindancias ya señaladas, siendo el precio pactado la suma de cuatrocientos cincuenta dólares americanos, el mismo que fuera suscrito el diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y seis; lo que es corroborado con la testimonial de José Américo Pérez Arévalo, quien señala que conoce a la demandante desde el año mil novecientos ochenta y cinco, y que supo que el inmueble fue adquirido por la demandante de su anterior propietario y que si bien no la había visto vivir en el bien, éste era trabajado por diversas personas del caserío Almendras; además de la testimonial de Marcelino Aniceto Torres Cuenca, quien refiere haber conocido al esposo de la demandante, Jaime Portella, quien tenía propiedades ya que colaboraba en las faenas comunales, resultando coherente y lógico que una persona colabore con las faenas si tiene propiedades en el área; asimismo, el testigo Víctor Raúl Valdez Cordero refiere que el inmueble de su padre Nemesio Valdez colinda con el inmueble de la demandante, y al igual que aquél no se encuentra titulado, debido a los problemas de colindancia que ambos mantenían; **ii)** Los demandados no acreditan tener título alguno para poseer el inmueble materia de litis, por lo que se presume que su posesión la ejercen en condición de precarios. Además, con el Acta de Constatación en el Lugar de los Hechos, de fojas seis, el señor representante del Ministerio Público verificó que el día veintinueve de enero de dos mil trece un grupo aproximado de setenta personas había invadido el predio sub litis y que pese a la exhortación de la autoridad Fiscal para que desalojen no lo hicieron, de lo que se concluye que la parte demandada se encuentra en el supuesto de la hipótesis normativa que regula el artículo 911 del Código Civil, por lo que resulta exigible la restitución de la posesión.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

Contra la sentencia de primera instancia, el codemandado don Christopher Javier Gutiérrez Valero interpone recurso de **apelación**, tal como obra en el escrito de fojas quinientos cuarenta y uno.

**1.6. Sentencia de Vista:** Mediante la resolución número cuarenta y cuatro de fecha treinta de diciembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos ochenta y uno, la Sala Mixta Descentralizada de Liquidación y Apelaciones de Mariscal Cáceres - Juanjui de la Corte Superior de Justicia de San Martín, resuelve **revocar** la sentencia apelada que declara fundada la demanda, **y reformándola**, declara **improcedente** la citada demanda. El Colegiado Superior considera que: **i)** El “Contrato privado de transferencia de cultivos de un área de 1.75.00 Has.” del diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y seis, conjuntamente con el medio probatorio extemporáneo consistente en el “Contrato Privado de Ratificación de Compra Venta” del dieciocho de octubre de dos mil trece, corriente a fojas doscientos dieciocho, celebrados entre Lorenzo Peña Guerrero y la demandante Luz Victoria Ruiz Moncada de Portella, constituyen elementos probatorios que no causan certeza y son poco creíbles respecto del derecho de propiedad que alega la demandante sobre el inmueble sub litis, más aún que para el amparo de la pretensión de desalojo debe acreditarse fehacientemente el derecho de propiedad por parte de la actora y la posesión sin título alguno o con título fenecido por parte de los demandados; siendo que en virtud de los documentos privados se advierte que la demandante es una poseedora y no una propietaria, y en atención al artículo 2012 del Código Civil, se presume sin admitir prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones, es decir, la actora debió inscribir en Registros Públicos la propiedad, por consiguiente, debería contar con un título inscrito del bien materia de litis que acredite la propiedad del bien que reclama, puesto que la propiedad es un derecho que se ejerce en virtud a un título, por lo que no procede la restitución del bien; **ii)** Por tanto, la demanda no se encuentra amparada en el artículo 911 del Código Civil, porque la demandante debe acreditar la propiedad del bien y los demandados la posesión en virtud a un título, siendo que la carga de probar corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 5955 - 2018**  
**SAN MARTIN**

**SEGUNDO.- NOTAS PREVIAS SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN**

**2.1.** El recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho, a partir de los hechos considerados probados por las instancias de mérito y los aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a esos hechos. Pero no basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

**2.2.** En ese entendido la labor casatoria es una función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, ejerciendo como vigilantes el control 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.”*<sup>1</sup>, revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica, correspondiendo a los Jueces de Casación cuestionar que los Jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

**2.3.** Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, siendo más bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

---

<sup>1</sup> HITTERS, Juan Carlos. Técnicas de los Recursos Extraordinarios y de la Casación. Librería Editora Platense, Segunda Edición, La Plata, página 166.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 5955 - 2018**  
**SAN MARTIN**

**TERCERO.- INFRACCIÓN NORMATIVA DE LOS NUMERALES 3 Y 5 DEL ARTÍCULO 139 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ**

**3.1.** El inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, consagra, como principio rector dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso, el cual, conforme a la interpretación reiterada de la Corte Interamericana de Derechos Humanos<sup>2</sup>, exige fundamentalmente que todo proceso sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración. Tal es así que la vigencia de este principio ha sido motivo de desarrollo por parte de nuestro legislador en diversas normas de rango de ley, que imponen al Juzgador el deber de actuar con respeto a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso.

**3.2.** El Tribunal Constitucional, como máximo intérprete de la Constitución, ha señalado que el derecho al debido proceso comprende también al derecho a la debida motivación, previsto en el numeral 5 del artículo 139 de la Constitución Política, y puntualiza que: “... *ha sostenido en múltiples ocasiones el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales forma parte del derecho al debido proceso y se encuentra reconocido en el artículo 139.5 de la Constitución. Así se ha sostenido que: “el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones,... deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios (...)*”<sup>3</sup>

**3.3.** En tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre

---

<sup>2</sup>Corte IDH. OC-9/87 “*Garantías Judiciales en Estados de Emergencia*”, párr. 28.

<sup>3</sup> Fundamento 12 de la sentencia recaída en el Expediente N° 04298-2012-PA/TC.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados; y, dicho deber implica que los juzgadores señalen en forma expresa la ley que aplican, con el razonamiento jurídico a las que esta les ha llevado, así como, los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia.

**3.4.** De los argumentos vertidos por la Sala Superior, se observa que se valoraron los documentos privados consistentes en el “Contrato Privado de Transferencia de Cultivos de un Área de 1.75.00 Has.”, que obra a fojas dos, así como el “Contrato Privado de Ratificación de Compra Venta” de fojas doscientos dieciocho, que, precisamente, fueron objeto de cuestionamiento en el recurso de apelación interpuesto por el codemandado Christopher Javier Gutiérrez Valero, para quien el derecho de propiedad debe encontrarse fehacientemente acreditado por quien solicita la restitución del bien, postura que asume el Colegiado Superior al concluir que los citados documentos privados no causan certeza sobre la propiedad de la demandante, sino únicamente acreditarían su posesión, agregando inclusive la necesidad de que la propiedad del bien deba encontrarse inscrita en Registros Públicos para efectos de incoar la presente demanda. Como marco jurídico, citó las disposiciones referentes a la acción de desalojo por ocupante precario, contenida en el artículo 911 del Código Civil, la jurisprudencia vertida por la Corte Suprema, recaída en la Casación N° 2195-2011-Ucayali (específicamente los fundamentos 54, 55 y 56), así como el artículo 2012 del Código Civil, referido al principio de publicidad de las inscripciones.

**3.5.** De lo cual se evidencia, que la Sala de mérito al emitir la recurrida cumplió con exponer la razones de hecho y de derecho que justifican su decisión, y de la misma manera, citó la normatividad aplicable al caso; concluyendo, luego del análisis



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

conjunto sobre las cuestiones fácticas y jurídicas, que la demandante doña Luz Victoria Ruiz Moncada de Portella no logró acreditar su derecho de propiedad sobre el bien materia de controversia, por lo que la demanda deviene en improcedente. En consecuencia, se advierte que la recurrida contiene una suficiente motivación, con la cual si bien se puede discrepar, pero justifica debidamente el sentido de lo resuelto, con invocación de los hechos acreditado y el derecho aplicable; sin que la discrepancia de criterio genere su nulidad por vulneración del debido proceso. Por lo tanto, corresponde declarar **infundado** el recurso de casación en este extremo.

**CUARTO: SOBRE LA INFRACCIÓN NORMATIVA POR INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DE LOS ARTÍCULOS 911 Y 949 DEL CÓDIGO CIVIL, CONCORDANTE CON LOS ARTÍCULOS 585 Y 586 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, ASI COMO LA APLICACIÓN INCORRECTA DEL ARTÍCULO 2012 DEL CÓDIGO CIVIL Y APARTAMIENTO INMOTIVADO DEL IV PLENO CASATORIO CIVIL**

**4.1.** En el presente caso, la demandante recurrente denuncia diversas infracciones normativas materiales, todas ellas dirigidas a sostener su derecho a la restitución del bien materia de controversia en su calidad de propietaria del mismo, y la condición de ocupantes precarios que detentan los demandados; por tal motivo, se procederá a desarrollarlas de forma conjunta.

**4.2.** Sobre el derecho a la posesión, el artículo 896 del Código Civil establece que “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”; y comentando dicho derecho real, el profesor Martín Mejorada señala que: “Habrá posesión, cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto el comportamiento de la persona corresponda al ejercicio de algún atributo del dominio. De ahí que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino también para cualquiera que realiza la explotación económica del bien, incluso como acto temporal desmembrado de la propiedad”<sup>4</sup>. Bajo las referidas destacadas

---

<sup>4</sup> Martín Mejorada. “La Posesión en el Código Civil Peruano”. Revista Derecho y Sociedad N° 40; p. 252. Recuperado de:  
file:///C:/Users/slart/Downloads/12805-Texto%20del%20art%C3%ADculo-50914-1-10-20150525%20(2).pdf



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 5955 - 2018**  
**SAN MARTIN**

líneas legal y doctrinal, la posesión constituye un atributo de dominio sobre el bien, que puede ser ejercida no solo por el dueño, sino por cualquiera que realiza la explotación económica del mismo.

**4.3.** Ahora, en específico, sobre la posesión precaria, el artículo 911 del Código Civil establece que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido”. En este mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia de la República, en la **Casación N° 1990-2014-Lima** (sexto considerando), ha señalado que: “[...] la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: a) Falta de existencia de título (nunca existió); b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado; con lo cual, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones: **i) que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y, ii) que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiere fenecido.**” (el énfasis es nuestro).

**4.4.** Asimismo, la sentencia expedida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaída en la **Casación N° 2195-2011-Ucayali**, sobre la ocupación precaria, señala que: “**54.-** (...) del artículo en análisis [*911 del Código Civil*] queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer –dentro de lo cual, desde luego, se engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también del caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta”.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

**4.5.** Sobre el procedimiento de desalojo del ocupante precario, éste ha sido establecido como una forma de restitución de la posesión por el artículo 586° del Código Procesal Civil que establece lo siguiente: “Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador **y todo aquel que**, salvo lo 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” (el énfasis es nuestro). Así también, el artículo 585 del Código Procesal Civil señala que: “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo. Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza [...]”.

**4.6.** Sobre las normas glosadas, la sentencia recaída en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, ha precisado lo siguiente: “**57.-** Igualmente resulta necesario interpretar de una manera concordada el sentido del artículo 585° del Código Procesal Civil, puesto que su primer párrafo, al ser aplicable a todo tipo de causales de desalojo, hace alusión a la restitución de bien, lo que debemos 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 de, si el derecho de propiedad se encuentra previamente declarado o no, puesto que en este proceso no se puede discutir –por su sumariedad– sobre dicho extremo, sino tan solo si es que se tiene derecho a la restitución del bien.** **58.-** Como quiera que el legislador ha precisado que esta pretensión restitutoria de la posesión debe ser tramitada bajo las reglas del procedimiento sumarísimo, debe interpretarse que tal indicación implica que este específico conflicto de intereses no contiene una naturaleza compleja, dado que para la protección del derecho en análisis la controversia debe circunscribirse sustancialmente a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión inmediata, **independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia (en sí) del título con el cual se defiende el disfrute de dicho**



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

**derecho, lo cual será materia de análisis y decisión en los otros procesos pertinentes**, los cuales, a pesar de alegarse mantener conexión con el derecho al disfrute del derecho a poseer, para su satisfacción se exige la acreditación de supuestos diferentes, en algunos casos más complejos de tutelarse y de allí la exigencia del cumplimiento de vías procedimentales más amplias. **59.-** Dentro de esta línea de interpretación corresponde establecer, concordantemente, en cuanto 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 considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien**, dado que además de éste, se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585°, en cuanto a que el término “restitución” se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien).”

**4.7.** En ese sentido, habrá interpretación errónea del artículo 911° del Código Civil, en concordancia con lo dispuesto por los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil, cuando la Sala Superior, en su razonamiento, establece que solo el propietario se encuentra legitimado como sujeto activo en una demanda de desalojo por ocupación precaria, para reclamar la restitución de un bien, de quien se encuentra poseyendo sin título alguno; pues la interpretación correcta, a la luz de lo analizado y determinado en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio en la Casación N° 2195-2011 Ucayali, es que no solo el propietario puede demandar, sino también el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio (el comodante, el poseedor mediato, entre otros).



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

**4.8.** En sede de instancia, para efectos de demostrar la titularidad sobre el bien materia de controversia, la demandante presentó el documento denominado “Contrato Privado de Transferencia de Cultivos en un Área de 1.75 Has.” del diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y seis, que celebró a su favor con don Lorenzo Peña Guerrero, quien invocando su calidad de propietario transfiere la indicada parcela a favor de doña Luz Victoria Ruiz Moncada de Portella, hoy demandante, por el precio de cuatrocientos cincuenta dólares americanos; dicho documento ha sido presentado ante la Agencia Agraria de Tocache de la Dirección Regional Agraria de San Martín, del Ministerio de Agricultura, entidad que emite el Certificado de Posesión Especial N° 0195 de fecha veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y seis, a favor de la hoy demandante, respecto del predio en el Sector Almendras del distrito y provincia de Tocache del departamento de San Martín. Asimismo, en el decurso del proceso, la actora ha presentado como medio probatorio extemporáneo el “Contrato Privado de Ratificación de Compra Venta” del dieciocho de octubre del dos mil trece, con firmas legalizadas notarialmente, mediante el cual don Lorenzo Peña Guerrero ratifica en todas sus partes el contrato de compra venta celebrado el diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y seis, renunciando a todos los derechos de posesión y dominio que pudiera tener sobre el terreno. En consecuencia, independientemente de la posición asumida por la Sala Superior en el sentido de que los indicados documentos acreditan la posesión y no la propiedad del inmueble reclamado, o que son “poco creíbles”, estamos ante un título válido que habilita el derecho de la demandante a incoar la presente demanda solicitando la restitución del inmueble a su favor, a fin de obtener el pleno disfrute de su derecho a poseer.

**4.9.** Por su parte, los demandados no han presentado documento que legitime su posesión sobre el bien, limitándose a afirmar que la demandante no acredita que ellos no sean poseedores precarios, y que el título que detenta la actora no es de propiedad, sino de posesión, además que carece de fecha cierta y no contiene una exacta y verdadera identificación del bien sub litis. No obstante, como se tiene establecido en las consideraciones precedentes, no es la demandante quien debe acreditar la inexistencia de la precariedad, sino los emplazados, quienes además,



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

no han negado que el inmueble que ocupan sea el mismo que es materia de restitución del presente proceso, y los cuestionamientos a los títulos que sustentan el derecho de la demandante no pueden hacerse valer en la presente vía sumarísima, sino a través del proceso que corresponda.

**4.10.** Así resulta, que los demandados no han acreditado con título alguno que tengan derecho legítimo a poseer el predio materia de controversia, como tampoco se acredita acto o hecho alguno que justifique la posesión; en ese sentido, se concluye que los demandados tienen la condición de ocupantes precarios, en los términos del artículo 911 del Código Civil determinadas en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, los mismos que **no** han sido aplicados correctamente en la sentencia de vista recurrida, incurriéndose así en apartamiento inmotivado de dicho Pleno Casatorio Civil en cuanto establece como doctrina jurisprudencial vinculante, en el punto 4 de su literal b) de su parte resolutive, que conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución del predio.

**4.11.** Por lo demás, en cuanto a la aplicación del artículo 2012 del Código Civil, referido al principio de publicidad registral, se advierte, que la citada norma no es pertinente para dilucidar la controversia sobre desalojo por ocupación precaria, ya que no es presupuesto de esta clase de procesos determinar la inscripción previa del título que sirve de sustento al reclamo de restitución de la posesión, pues, como reiteramos, el objeto de la controversia únicamente se dirige a establecer dos condiciones: uno, determinar que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende (propietario, arrendador, administrador o cualquier otro derecho que autorice a la restitución de un predio); y, dos, establecer si la parte emplazada ocupa el bien sin título o el que tenía hubiere fenecido; entendiéndose que el derecho en disputa no es el de propiedad, sino el derecho a poseer.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

**QUINTO.- CONCLUSIÓN**

Siendo esto así, la sentencia de vista emitida por la Sala Superior incurre en infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil, concordante con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, así como en la aplicación indebida del artículo 2012 del Código Civil, e incurre en apartamiento inmotivado de la sentencia dictada en el Cuarto Pleno Casatorio, recaída en la Casación N° 2195-2011 Ucayali, por lo que al ampararse las causales invocadas, corresponde declarar **fundado** el recurso de casación y actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia apelada que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

**IV. DECISIÓN**

Por las razones expuestas en los considerandos precedentes, y en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 396 del Código Procesal Civil, **DECLARARON: FUNDADO** el recurso de casación de fojas quinientos ochenta y nueve, interpuesto el nueve de mayo de dos mil diecisiete por la demandante doña Luz **Victoria Ruiz Moncada de Portella**; **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y cuatro del treinta de diciembre de dos mil dieciséis, de fojas quinientos ochenta y uno, emitida por la Sala Mixta Descentralizada de Liquidación y Apelaciones de Mariscal Cáceres – Juanjuí de la Corte Superior de Justicia de San Martín; **y actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada de primera instancia, contenida en la resolución número treinta y nueve de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis, de fojas quinientos tres, que declara **FUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, **dispone** que los demandados cumplan con **desocupar** el inmueble ubicado en la Carretera de Penetración al Río Tocache, con los linderos que allí se detallan, Sector Almendras, distrito y provincia de Tocache, departamento de San Martín; en los seguidos por doña Luz Victoria Ruiz Moncada de Portella contra don Marco Antonio Figueroa Cáceda y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5955 - 2018  
SAN MARTIN**

Peruano”, conforme a ley; y, los **devolvieron**. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema Huerta Herrera.-

**SS:**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**YAYA ZUMAETA**

**YALÁN LEAL**

**HUERTA HERRERA**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

Rry/lcb