

CAS. N° 2398-2008 ICA.

Lima, cuatro de diciembre del dos mil ocho.- **LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTOS;** con los acompañados, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los Vocales Supremos Rodríguez Mendoza, Gazzolo Villata, Pachas Ávalos, Ferreira Vildózola, Aranda Rodríguez; se emite la siguiente sentencia: **1. MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos treinta por el apoderado de PROAGRO Sociedad Anónima contra la sentencia de vista de fojas seiscientos veintiuno, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica el siete de mayo del dos mil ocho que revoca la sentencia apelada de fojas cuatrocientos doce del cuatro de octubre del dos mil siete, y reformándola declara improcedente su demanda de desalojo por ocupación precaria, dejando a salvo su derecho para que lo haga valer con arreglo a Ley. **2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Sala Suprema por resolución de fecha trece de octubre del dos mil ocho obrante a fojas cincuenta y seis del cuaderno de casación ha declarado procedente el

recurso por la causal del inciso 3 del artículo 386 del Código Procesal Civil, sustentada en la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. **3.- CONSIDERANDO: Primero:** Que, el recurrente ha denunciado la vulneración del principio de

congruencia procesal señalando que, de acuerdo al artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos a los alegados por las partes, pero la Sala de Mérito ha dictado un fallo ultra petita al declarar la improcedencia de la demanda apoyándose en que en la inspección se encontró una edificación, desconociéndose así que los predios rústicos requieren instalaciones (ambientes para obreros, almacenes para cosechas), lo que no significa que ello sea otra propiedad, además que –de ser el caso– la contraria (que es rebelde) debió demostrar tal propiedad, empero el colegiado

no tuvo en cuenta el artículo 188 del Código Procesal Civil, mientras que los demandados nunca reclamaron la restitución de obras en la estación correspondiente, siendo incongruente y violatorio de su derecho que la segunda instancia se pronuncie sobre hechos no alegados por los demandados, transgrediéndose los artículos I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 139 inciso 3 y 70 de la Constitución Política del Estado, pues pese a que se reconoció su condición de propietario del inmueble sub materia no se ha hecho así sobre las construcciones existentes sobre ella, las que se afirma corresponderían a los demandados sin

mencionar norma que ampare ello, todo lo que afecta el inciso 5 del artículo 139 precitado, **Segundo:** Que, el derecho al debido proceso constituye una garantía establecida en el

artículo 139 inciso 3 de la Carta Magna cuya vulneración es sancionada de ordinario con la nulidad procesal, configurándose cuando no se ha respetado el derecho de las partes de acudir al órgano jurisdiccional en procura de tutela efectiva, cuando se transgrede el derecho de defensa de las partes, el de ser oídos, de producir prueba, de formular los medios impugnatorios y de obtener una sentencia motivada en hechos y en derecho con sujeción a lo actuado, entre otros. **Tercero:** Que, en el presente caso PROAGRO Sociedad Anónima ha Interpuesto demanda de desalojo por ocupación precaria a efectos de que los esposos Roberto Contreras Guillén y Asunta Gutiérrez Misaico desocupen el inmueble de su propiedad de Unidad Catastral N° 66166 (antes 11961), de 232 hectáreas, ubicados en el sector de Pampa de Villacurí, distrito de Salas - Guadalupe, Ica, el que afirma adquirió mediante contrato de compra venta del trece de abril del dos mil cinco que se encuentra debidamente registrado, agregando que, luego de haberse ejecutado el desalojo por precario de don José Luis Zuazo Pacheco, el que también iba a ser realizado contra los referidos demandados, estos lograron que se suspenda tal diligencia y, pese a sus pedidos para que se entregue el bien, se muestran renuentes no obstante que no cuentan con documento o título que acredite la titularidad de algún derecho. **Cuarto:** Que por escrito de fojas ochenta y cinco



los demandados contestaron la demanda manifestando que la posesión que detentan es de apenas 15 hectáreas, negando que hayan sido conminados a desalojar el bien, señalando asimismo que adjuntan documento del Ministerio de Agricultura y verificación de su posesión por un Juez de Paz y que son posesionarios del predio Santa Raquelita por más de nueve años. **Quinto:** Que, así el estado de las cosas, en el acta de audiencia única de fojas noventa y nueve, en la etapa de saneamiento, se declaró la nulidad de lo actuado a efectos que se subsane la demanda precisándose el área que ocupan los demandados y que se pretende desalojar, mandato que fue cumplido mediante el escrito de fojas ciento seis, en que se precisó que se está solicitando el desalojo de 16.2203 hectáreas, admitiéndose nuevamente la demanda por resolución de fojas ciento nueve. **Sexto:** Que, llevado a cabo la audiencia única, se realizó luego la inspección judicial de fojas ciento cuarenta y cuatro, en la que se hace constar que a decir de la demandante el predio se denomina Santa Raquelita, describiéndose una pequeña casa de cuatro ambientes rústicos, además de dos corrales, luego otra pequeña casa de adobe, así como corral de tres ambientes de estera y un pozo de material noble, apareciendo a su vez el dictamen en que se ratifica la existencia de las mismas. **Sétimo:** Que, con tales antecedentes se emitió la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda considerando acreditada la propiedad de PROAGRO del predio rústico de Unidad Catastral 11961 y que el demandado se encuentra en posesión sin título alguno; pronunciamiento que fue apelado en los términos del escrito de fojas cuatrocientos cuarenta y nueve, en el que cuestiona que la demanda debió declararse improcedente al no haber acreditado el actor instrumento que acredite su propiedad respecto a las edificaciones constatadas en la inspección ocular. **Octavo:** Que, por resolución de fojas seiscientos veintiuno, la Sala Superior declaró la improcedencia de la demanda sustentándose en que en vía jurisprudencial se ha establecido que la titularidad sobre el bien debe estar referida tanto al terreno como a la construcción, empero el actor solo acredita la propiedad del terreno, pero existiendo construcciones que pertenecerían a los demandados, que alegaron ocupar el bien desde hace nueve años, debe declararse la improcedencia por falta de legitimidad para obrar. **Noveno:** Que,

de acuerdo al artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil es finalidad del proceso resolver el conflicto de intereses y lograr la paz social en justicia, debiendo señalarse bajo tal punto de partida que en el proceso de desalojo por ocupación precaria quien demanda debe acreditar ser titular del bien cuya entrega procura, lo que prima facie comprende tanto el terreno como la edificación; en tanto que es obligación de los demandados demostrar tener título que justifique su posesión, lo que resulta de los artículos 911 del Código Civil y 196 del Código Procesal Civil, que establece la carga de la prueba. **Décimo:** Que, cuando se determina que se debe acreditar ser titular del terreno como de las construcciones no se puede ignorar que la propiedad

predial se extiende al suelo y al sobresuelo a tenor del artículo 954 del Código Civil, de modo que, ante la falta de discusión sobre la titularidad de las edificaciones se debe presumir que las mismas corresponden al titular del terreno, lo que obviamente permite prueba en contrario; siendo que, de advertir el juzgador de lo actuado que el conflicto que se presenta es uno real e indubitable de accesión, nada obsta para que en tal única circunstancia

declare la improcedencia de la demanda de conformidad con el artículo 427 inciso 5 del Código Procesal Civil. **Décimo Primero:** Que, empero, en el caso de autos, de acuerdo a lo constatado en la inspección judicial, únicamente existen dos pequeñas construcciones de adobe en el predio materia de litis cuyo valor y mínima área en proporción a las 15 hectáreas de terreno sublitis no justifican que el conflicto que se presente sea ventilado previamente como accesión para determinar la titularidad del bien, pues sujetar a ello al propietario sería imponerle una carga en exceso gravosa y permitir el ejercicio abusivo de un derecho por quien posee, además de atentar

contra el derecho de tutela jurisdiccional efectiva a que tiene todo justiciable, lo que afecta el

artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como el artículo 139



inciso 3 de la Carta Magna, concordado con el artículo 70 de la misma, lo que motiva

que se anule la apelada, resultando de aplicación el artículo 396 inciso 2 acápite 2.1 del Código Procesal Civil. **4. DECISIÓN:** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos treinta por el apoderado de PROAGRO Sociedad Anónima; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fojas seiscientos veintiuno, su fecha siete de mayo del dos mil ocho y **ORDENARON** que la Sala Superior de su procedencia emita nuevo fallo con arreglo a Ley; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*; en los seguidos contra don Roberto Contreras Guillén y otra sobre Desalojo por Ocupación Precaria; **Señor Vocal Ponente: PACHAS ÁVALOS**; y los devolvieron.

SS. RODRÍGUEZ MENDOZA, GAZZOLO VILLATA, PACHAS ÁVALOS, FERREIRA VILDÓZOLA, ARANDA RODRÍGUEZ

