

SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR

La Sala Superior de manera errada desconoce la posesión de la demandante, dado que no se requiere la permanencia física y permanente en el inmueble, pues basta la exteriorización de actos de posesión como ha quedado acreditado en autos. En este proceso, se acreditó la posesión del inmueble por la parte demandante y el despojo sin proceso previo por los demandados; conforme a los artículos 921° del Código Civil; 598° y 603° del Código Procesal Civil.

Lima, diecinueve de setiembre

de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil sesenta y cinco de dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto por **Oscar Hilaes Maker abogado de Villa María Inmobiliaria y Construcción S.A.C**, contra la sentencia de vista de fecha primero de junio de dos mil dieciocho², que revocó la sentencia apelada de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete³, que declaró fundada en parte la demanda interpuesta por Villa María Inmobiliaria y Construcción S.A.C. contra Dennis Nicanor Camacho Fernández y Arturo Hernán Gutiérrez Ojeda, sobre interdicto de

¹ Ver fojas 353

² Ver fojas 339

³ Ver fojas 220

**SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR**

recobrar; y reformándola declaró infundada la demanda con costas y costos.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha primero de setiembre de dos mil quince,⁴ Villa María Inmobiliaria y Construcción S.A.C, representada por Hugo Mamani Centeno, interpuso demanda dirigiéndola contra Dennis Nicanor Camacho Fernández, Omar Giovanni Camacho Fernández y Arturo Hernán Gutiérrez Ojeda con la finalidad que le restituyan la posesión del inmueble ubicado en la Avenida 13 de Junio Pueblo Tradicional Los Olivos - Zona A, Manzana B, Lote 17, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, en la provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral P06243671 de la Zona Registral XII-Sede Arequipa; asimismo, solicita como pretensión accesorias, el pago de una indemnización por daños y perjuicios(daño emergente) por la suma de S/ 25,000.00 (veinticinco mil soles), más los intereses legales correspondientes desde la producción del evento dañoso, es decir desde el veintiocho de noviembre de dos mil catorce.

Amparó su petitorio en los siguientes fundamentos:

- 1.1 Señala que, es propietaria del inmueble ubicado en la Avenida 13 de Junio Pueblo Tradicional Los Olivos - Zona A, Manzana B, Lote 17 del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, en la provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral P06243671 de la Zona Registral XII - Sede Arequipa.

- 1.2 Con fecha veintiséis de setiembre de dos mil catorce, la empresa LAR Consultores y Edificadores E.I.R.L, presentó una proforma de servicios

⁴ Ver fojas 40.

**SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR**

a la recurrente para la demolición del predio antes mencionado; para efectos de realizar la proforma, el arquitecto Raúl Herrera de la Torre tomó fotos del bien materia de demolición. “En mérito al referido contrato se prosigue con la demolición del predio en forma parcial, toda vez que esta quedó paralizada por la privación de la posesión por parte de los demandados”.

1.3 Con fecha trece de noviembre de dos mil catorce, la recurrente firmó contrato de corretaje inmobiliario con la empresa Lider Grupo Inmobiliario S.A.C, con el objeto de que se realice la búsqueda de posibles compradores para la venta de la propiedad; con lo que acredita que la recurrente es la propietaria del inmueble sub litis.

1.4 Esta última empresa realizó tomas fotográficas, en ellas se aprecia que el muro aparece sin pinta, ni inscripción alguna, y las puertas sin pintar, con lo que acredita nuevamente que la demandante ostentaba la posesión.

1.5 Con fecha veintiocho de noviembre de dos mil catorce, los demandados violentaron la cerradura de la puerta de ingreso al inmueble y, desde dicha fecha los co-demandados vienen ejerciendo la posesión de forma indebida y sin título alguno.

1.6 Con respecto a la pretensión accesorio, sobre pago de una indemnización por daños y perjuicios (daño emergente), más los intereses legales correspondientes desde la producción del evento dañoso; señala que desde que los demandados ejercieron la posesión en su inmueble, le han impedido usar y usufructuar de él, lo que le ha generado daño emergente equivalente a veinticinco mil soles.

SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR

2. Contestación de Demanda

Mediante escrito de fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis⁵, Dennis Nicanor Camacho Fernández, contradijo la demanda esgrimiendo como fundamentos los siguientes:

2.1 Señaló que, la compraventa por medio de la cual el demandante adquirió el inmueble es materia de nulidad en otro proceso, conjuntamente con otras compraventas.

2.2 Asimismo, no le consta que se haya realizado las demoliciones a las que hace referencia el demandante; además, en ningún momento realizó actos ilícitos para tener la posesión que ostenta a la fecha.

2.3 La posesión sobre el inmueble sub litis la ejerce desde el diez de octubre de dos mil catorce, al contar con las llaves de la propiedad que se las entregó su abuelo antes de su fallecimiento; después de la muerte de su abuelo Eduardo Camacho Torres, la señora Bernardina Camacho (tía del demandado) se hizo declarar única heredera, ello dio lugar a un proceso de petición de herencia cuya sentencia declaró fundada la demanda a favor de Segundo Nicanor y Víctor Camacho Sánchez, de los cuales es heredero.

2.4 Señala que, existe un proceso penal contra Bernardina Mercedes Camacho Fernández por el delito de falsedad ideológica, al haber vendido el inmueble de forma ilícita, mediante venta ficticia a su hija Azucena Jazmín Cueva Camacho, quien a su vez vendió a terceros, produciendo de ese modo tracto sucesivo de hasta cuatro ventas, que son simuladas por el valor asignado.

⁵ Ver fojas 96.

**SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR**

2.5 Indica que, la posesión sobre el inmueble la viene ejerciendo en forma pacífica, de la que pueden dar fe los vecinos del lugar.

3. Puntos controvertidos

En la audiencia única cuya acta obra de fojas ciento cincuenta y tres a ciento cincuenta y cinco, se fijó los siguientes puntos controvertidos: **a)** Determinar quien venía ejerciendo la posesión del inmueble sub litis, **b)** Determinar si se han producido actos perturbatorios en la posesión y quien los ha afectado, **c)** Establecer como consecuencia de lo anterior la demandada tiene la obligación de restituir o hacer entrega de algún área de posesión a favor de la demandante, **d)** Determinar si, se ha producido algún daño, conducta antijurídica, nexo de causalidad y factor de atribución en relación a los hechos materia de la demanda, **e)** Determinar el tipo de daño, el quantum indemnizatorio y si la demandada debe indemnizar o no.

4. Sentencia de Primera Instancia

El Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante resolución de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete,⁶ declaró fundada en parte la demanda sosteniendo que:

4.1 Con relación al despojo de la posesión de los bienes inmuebles sublitis por parte del demandado, se advierte que obra a fojas treinta y uno, el Acta de Intervención Policial mediante el cual el señor Hugo Mamani Centeno, representante legal de Villa María Inmobiliaria y Construcción S.A.C., presenta denuncia por usurpación contra Dennis

⁶ Ver fojas 220.

**SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR**

Nicanor Camacho Fernández; de la referida acta, se observa que el accionante denunció lo siguiente: *“... al llegar al predio el día veintiocho de noviembre de dos mil catorce, la cerradura de la puerta de ingreso que es de madera y fierro había sido cambiada por Dennis Nicanor Camacho Fernández; al momento de que acudió al inmueble fue intimidado con palos y quisieron agredirlo, en el interior del domicilio se encontraba el señor Arturo Gutiérrez Ojeda, quien se encontraba con síntomas de ebriedad y manifestó ser el propietario del inmueble al ser heredero de sus abuelos. El deponente indica que cuando abrió la chapa se encontraba desoldada y los candados estaban cortados, haciendo uso de su defensa posesoria ingresaron al predio y aparecieron los denunciados portando palos, por lo que llamaron a los efectivos policiales....”* (sic).

4.2 La parte demandada, no ha aportado ningún medio probatorio tendiente a determinar que el ingreso que tuvieron al inmueble sub litis, haya sido realizado de forma pacífica y mucho menos que se encuentre amparada en algún derecho vigente; pues del dicho del co-demandado Dennis Camacho Fernández, que el inmueble no se encontraba habitado y que tomó posesión, el diez de octubre de dos mil catorce, con las llaves que le habría entregado su abuelo, hecho que no está corroborado con medio probatorio.

4.3 Los actos de disposición de la demandante y señales del despojo guardan congruencia con la toma fotográfica de fojas veinte y siguiente, que fueron tomadas tanto del interior como del exterior del inmueble (antes y después de los hechos), de las cuales se observa el cambio de chapa y las alteraciones en la puerta de entrada del predio. Se establece que el acto de despojo ha sido realizado por los co demandados Dennis Nicanor Camacho Fernández y Arturo Hernán



**SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR**

Gutierrez Ojeda; ellos fueron encontrados en posesión el día que se efectuó el Acta de Intervención Policial, corroborado con la Inspección Judicial llevada a cabo por el juzgado.

5. Sentencia de Vista

Elevados los autos, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, por resolución número veintiocho de fecha primero de junio de dos mil dieciocho⁷, revocó la sentencia apelada y reformándola declaró infundada la demanda. Los principales fundamentos de la Sala Superior son:

5.1 La demandante Villa María Inmobiliaria y Construcción S.A.C, luego de adquirir la propiedad del inmueble materia del proceso y haber decidido venderlo tres meses después, en efecto suscribió el contrato de corretaje inmobiliario de fecha trece de noviembre de dos mil catorce. “Es claro que tal hecho si bien constituye una manifestación de su derecho de propiedad, no constituye un acto de posesión de hecho y por hecho, no es idónea para probarla”.

5.2 En el acta de intervención policial, no existe ninguna referencia a que se estaría realizando trabajos de demolición de la construcción o que ellos fueron interrumpidos por el despojo alegado, o alguna otra referencia de personal y sus equipos que estarían a cargo de los trabajos de demolición que se alegan en la demanda; sólo se hace referencia escueta a que el día anterior a la intervención policial(veintiocho de noviembre de dos mil catorce), la cerradura habría sido cambiada por el demandado Dennis Nicanor Camacho Fernández, hecho que no ha sido corroborado con ningún medio probatorio, y menos haberse detallado las circunstancias por las que le consta al

⁷ Ver fojas 339.

**SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR**

representante de la actora que fue el demandado quien lo hizo y que tal hecho se produjo efectivamente el día veintiocho de noviembre de dos mil catorce; resulta incomprensible que luego de tomar conocimiento de la forma poco clara sobre el cambio de cerraduras, no se haya denunciado el hecho el mismo día que presuntamente habría ocurrido.

5.3 Si bien la constatación podría demostrar que en ese momento se encontraba la puerta de ingreso con una cerradura a la que no tenía acceso el representante de la demandante, ello no prueba que la actora tenía la posesión de hecho menos aún, cuando, cómo y quién habría realizado el cambio de cerradura. Si ello es así, no es posible tener certeza de que la actora haya estado ejerciendo la posesión de hecho del inmueble materia del proceso y menos aún, que el presunto despojo haya ocurrido el día señalado por la demandante; en consecuencia, la parte actora no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda.

III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Esta Suprema Sala, por resolución de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, obrante a fojas cincuenta y cuatro del cuadernillo de casación, declaró la procedencia del recurso casatorio interpuesto por **Oscar Hilares Maker abogado de Villa María Inmobiliaria y Construcción S.A.C**, por las siguientes infracciones normativas:

a) Infracción normativa del artículo 139° incisos 3) y 5), de la Constitución Política del Perú. Alega que la sentencia recurrida adolece de motivación aparente, por cuanto la Sala Superior revocó la sentencia sin considerar todos los hechos y actos probados, entre ellos que la demandante es propietaria del bien conforme a la copia



**SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR**

certificada de la partida registral P06243671; asimismo, del contrato privado de corretaje, se aprecia que con la fecha trece de noviembre de dos mil catorce, la demandante contrató con el comisionista a fin de que promocióne el inmueble, entre otros. Con los medios probatorios presentados se establece que su representada ha realizado actos materiales de disposición sobre el inmueble - ejerciendo actos posesorios-; es la parte demandada la que no ha aportado medio probatorio alguno que determine que su ingreso al inmueble fue de manera pacífica y bajo al amparo de la ley.

b) Infracción normativa del artículo 598° del Código Procesal Civil, indica que la Sala Superior aplicó en forma indebida el citado artículo, que ha realizado una interpretación errada, al señalar que la parte demandante acredite haber sido despojado con violencia, cuando dicha norma solo requiere acreditar el despojo por violencia, astucia, engaño o cualquier otra modalidad y, en el caso de autos se ha acreditado dicho despojo.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la decisión impugnada se emitió en cumplimiento de la garantía que otorga el derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales y, luego de ello deberá establecerse si el interdicto de recobrar interpuesto por el impugnante satisface los presupuestos que exige la ley para su procedencia. Estando a los fundamentos del presente recurso, el debate casatorio se centra en determinar si los Jueces Superiores al emitir la recurrida han transgredido **el artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política de I Perú y el artículo 598° del Código Procesal Civil.**

SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Conviene establecer que, este Supremo Tribunal declaró procedente el recurso de casación propuesto por infracciones normativas tanto de orden procesal y material; por lo que, en primer término, deberá analizarse las infracciones procesales debido a la naturaleza y los efectos de éstas, pues si merecieran amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de la infracción que tiene relación con el derecho material.

SEGUNDO.- Es menester precisar que, el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los derechos y principios que lo integran.

TERCERO.- Todo proceso o procedimiento debe seguirse conforme a las reglas del debido proceso consagrado en el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Perú y el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 8° de la Convención Americana de los Derechos Humanos. El derecho al debido proceso en su dimensión procesal comprende una serie de derechos y garantías procesales que deben ser respetados, como el derecho al juez natural, a la defensa, a la prueba, a la motivación de resolución, entre otros. En cuanto a la dimensión sustantiva, se ha de

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR

tener en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad al emitir la decisión judicial⁸.

CUARTO.- En cuanto al derecho fundamental de motivar las resoluciones, que a su vez forma parte del debido proceso, consagrado en el inciso 5 del artículo 139° de la Carta Magna, implica que toda resolución, sea judicial, administrativa, arbitral, debe estar revestida de razones fácticas y jurídicas, necesarias y suficientes acorde a lo que es materia de la controversia; pues el juzgador (en sentido amplio) debe expresar de manera clara y coherente el razonamiento lógico y jurídico que lo llevó a decidir de una u otra manera.

QUINTO.- Como bien lo considera la Corte Interamericana de Derechos Humanos, “la motivación “es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión”. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática”⁹.

SEXTO.- Es por ello que las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a adoptar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los

⁸ Ver Expediente N° 03433-2013-PA/TC , 18.03.2014, f.j.3.

⁹ Corte Interamericana de Derechos Humanos. Caso Apitz Barbera y otros (“Corte Primera en lo Contencioso Administrativo”) Vs. Venezuela. Sentencia de fecha cinco de agosto de dos mil ocho (Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas), fundamento 77.

SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR

magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”¹⁰.

SÉTIMO.- Ahora bien, realizado el examen de la sentencia impugnada desde un enfoque relativo a la motivación y al debido proceso, se advierte que la Sala Superior esgrime una serie de razones que sustentan su decisión; entre ellas, que si bien la parte demandante luego de adquirir la propiedad del inmueble materia de proceso y, a efectos de venderlo suscribió el contrato de corretaje inmobiliario el trece de noviembre de dos mil catorce, tal hecho si bien constituye una manifestación de su derecho de propiedad, no constituye acto de posesión de hecho y por ende, no es idóneo para probarla. Asimismo, la Sala Superior alega que el demandado Dennis Nicanor Camacho Fernández, al contestar la demanda así como al momento de prestar su declaración de parte en la audiencia única (obrante a fojas doscientos uno) sostiene de forma uniforme que ingresó al inmueble, cuando se encontraba desocupado y empleando llaves de las cerraduras que tenía en su posesión, por ello no es posible tener certeza de que la parte actora haya estado ejerciendo la posesión de hecho del inmueble materia de proceso y menos aún que el presunto despojo haya ocurrido el día señalado por la demandante.

OCTAVO.- En tal contexto, advertimos que la resolución impugnada se ha emitido en el marco del debido proceso consagrado en el artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado y, sobre el respeto al derecho a la motivación debemos señalar que “la exigencia de motivar camina en paralelo a la magnitud de la potestad discrecional; a mayor discrecionalidad mayor motivación, puesto que la necesidad de motivar es proporcional a las posibilidades de elegir (y de decidir)”¹¹, lo que así se ha

¹⁰ Expediente N.º 03433-2013-PA/ TC, Lima dieciocho de marzo de dos mil catorce, f.j. 4.

¹¹ Igartua Salaverría, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Ed. Palestra-Temis, Lima-Bogotá, 2009, p.17.

**SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR**

advertido, en tanto que la resolución de vista expresa las razones o justificaciones que el ad quem consideró para decidir por declarar infundada la demanda; en base al ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso¹²; por lo tanto, respetando el criterio jurisdiccional del Colegiado Superior, no es factible considerar como infracción del derecho a la debida motivación el error en la calificación jurídica de los hechos, en todo caso deberá determinarse a través del estudio de las normas que regulan el régimen de los interdictos, si resulta arreglada a la ley la decisión impugnada; por tal razón debe declararse infundado este extremo del recurso propuesto.

NOVENO.- En tal sentido, para efectos de resolver el caso en discusión, es primordial establecer si la acción interdictal interpuesta satisface los presupuestos que exige la ley. Nuestro ordenamiento jurídico, distingue entre acciones interdictales, con las que se tutela la posesión como hecho, con prescindencia del derecho, y acciones posesorias, para proteger al que tiene derecho a la posesión. En efecto, del artículo 921° del Código Civil se advierte que la posesión puede defenderse a través de las acciones posesorias y los interdictos; *“las acciones posesorias se conceden a aquellos que tienen derecho a la posesión, examinándose los títulos para poder determinar el derecho o mejor derecho de posesión; en cambio, en los interdictos se defiende al poseedor actual, sin entrar a considerar si se tiene derecho o no a la posesión”*¹³.

DÉCIMO.- Al respecto, Ramírez Cruz expresa que *“el interdicto es el proceso sumarísimo, según el Código Adjetivo Peruano, cuyo objeto es proteger de manera provisional al poseedor actual; en sentido estricto solo*

¹² El Tribunal Constitucional expresa: “una motivación dará debido cumplimiento al derecho a la motivación, si y solo si, los argumentos que la conforman son suficientes, coherentes y congruentes”, Ver STC Expediente N°00191-2013-PA/TC, de fecha diecinueve de enero de dos mil diecisiete, fs. 2.

¹³ Casación N°4528-2013-La Libertad, 21.11.2014, f.j. 9.

SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR

*se discute el hecho posesorio, (...)*¹⁴; de ahí que, el artículo 598° del Código Procesal Civil habilita a todo aquél que sea perturbado o despojado de su posesión, aun por quien tenga o considere tener cualquier otro derecho real sobre el bien materia de litis, para interponerlo.

DÉCIMO PRIMERO.- En concreto, sobre *“El interdicto de despojo, llamado también de recobrar o de reintegración, está orientado a recuperar la posesión de quien ha sido despojado o desposeído. Su propósito es muy claro: recuperar, obtener la restitución o reposición de quien ha sido eliminado de la posesión que tenía. Sin duda la denominación interdicto de despojo es más efectiva y contundente, no obstante hay que indicar que comprende por igual a la desposesión con violencia como a la desposesión sin violencia. Por eso es más propio y amplio el término recobrar, pues supone la desposesión sin violencia, así como la violenta, o sea el despojo propiamente dicho, en cambio “despojo” implica siempre violencia”*¹⁵. En este sentido, para la procedencia del interdicto de recobrar, es necesario tener en cuenta los siguientes elementos, en concordancia con los artículos 921° d el Código civil y 603° del Código Procesal Civil: 1. Desapoderamiento o despojo del bien, mueble inscrito o inmueble, con violencia o sin violencia. 2. Privación efectiva de la posesión, la que en definitiva impida el uso y/o disfrute del bien. 3. No exista sentencia emitida en proceso entre las partes, que disponga la desposesión o desalojo del bien¹⁶.

DÉCIMO SEGUNDO.- Estando a lo expuesto, del análisis de la sentencia impugnada, en cuanto a la posesión previa del bien submateria ubicado en

¹⁴ RAMIREZ CRUZ, Eugenio. Tratado de Derechos Reales. Tomo I. Ed. Rodhas, Lima, 2004, p.642.

¹⁵ Ibidem p. 666.

¹⁶ En la Casación N°4092-2014-Arequipa, 20.10.2015, f.j.4, se señaló que en este proceso *“lo que se discute es: i) que el demandante ha sido poseedor del bien; y II) que ha sido despojado del mismo por el demandado. Siendo ello así el análisis se centra en el hecho mismo de la posesión y el despojo, no siendo materia de controversia los títulos de posesión que puedan exhibir las partes”*.

**SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR**

la Avenida 13 de Junio del Pueblo Tradicional Los Olivos Zona A, Manzana B, Lote 17, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero; en el fundamento 1.7 de la sentencia de vista el Ad Quem refiere que: *“(...) la demandante, ..., luego de adquirir la propiedad del inmueble materia de proceso y haber decidido venderlo tres meses después, en efecto suscribió el contrato de corretaje inmobiliario el trece de noviembre de dos mil catorce. Es claro que tal hecho constituye una manifestación de su derecho de propiedad no constituye acto de posesión de hecho y por ende, no es idónea probarla”*. Al respecto, se advierte que la Sala Superior de manera errada desconoce la posesión de la demandante, dado que no se requiere la permanencia física y permanente en el inmueble, pues basta la exteriorización de actos de posesión como ha quedado acreditado en autos, referidos incluso en la sentencia de vista, como lo es el mencionado contrato de corretaje inmobiliario celebrado por la actora con Lidera Grupo Inmobiliario S.A.C. (RE/MAX Consultores Inmobiliarios), así como los trabajos de demolición parcial del inmueble registrados y probados con las fotos o imágenes que obran en autos, esto es, la exteriorización de la posesión de la actora importa su ejercicio efectivo de manera previa al despojo material que sufrió por los actos ejecutados por los demandados, padeciendo una privación física del inmueble materia de litis y, por tanto, su uso y disfrute; concluyéndose de ello que, se ha acreditado uno de los elementos del interdicto de recobrar, el hecho de la posesión, como así lo estableció la instancia de mérito que estimó la demanda.

DÉCIMO TERCERO.- Así también respecto a los actos perturbatorios de la posesión, de los fundamentos 1.11 y 1.14 de la sentencia recurrida se advierte que la cerradura de la puerta de ingreso al inmueble fue cambiada por el demandado Dennis Nicanor Camacho Fernández, quien admitió haber ingresado al inmueble con llaves que su abuelo le dio; sin

SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR

embargo, para la Sala Superior “(...) *ello no prueba que la actora tenía la posesión de hecho y menos aún, cuándo, cómo y quién habría realizado el cambio de cerraduras*”, aseveración que no se puede admitir ante lo expuesto por los demandados al contestar la demanda e incluso al prestar declaración de parte en la Audiencia Única, plasmado además en la sentencia de vista al referir que “(...) *el demandado Dennis Nicanor Camacho Fernández sostiene de manera uniforme que ingresó al bien cuando este se encontraba desocupado y empleando las llaves de las cerraduras que tenía en su posesión, afirmación que no ha sido cuestionada por la demandante no habiendo probado de modo alguno los trabajos de demolición alegados y que estos fueron interrumpidos por el demandado*”, se precisa además que en el fundamento sexto de la resolución de primera instancia se estableció: “*El acto de despojo se ha [habría sido] realizado por los codemandados Nicanor Camacho Fernández y Arturo Hernández Gutiérrez Ojeda; siendo que los mismos fueron encontrados en posesión el día de la realización del acta de intervención policial, corroborado con la inspección judicial realizada por el juzgado; asimismo los actos de disposición de la demandante y señales de despojo guardan congruencia con las fotografías obrante en autos*”. Evidentemente, no cabe duda de haberse configurado el segundo elemento del interdicto de recobrar, el despojo sin proceso previo entre las partes.

DÉCIMO CUARTO.- Cabe señalar que, los referidos argumentos expuestos por el Colegiado Superior resultan contradictorios a lo previsto por el denunciado artículo 598° del Código Procesal Civil, referido a la legitimidad activa en este tipo de proceso, acreditada por la demandante y, entre otros, el artículo 603° del Código acotado, respecto de la procedencia del interdicto de recobrar: “*cuando el poseedor es despojado de su posesión, siempre que no haya mediado proceso previo*”,

SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR

igualmente verificado por este Supremo Tribunal; precisándose que el desapoderamiento o despojo del bien puede producirse a través de cualquier acto clandestino o engaño, astucia, abuso de confianza, usurpación y, en general, cualquier hecho o acto que origine la privación de la posesión del bien. “Para nuestro ordenamiento jurídico basta con el simple despojo, efectuado bajo cualquier modalidad (Ledesma Narváez, 2008:p.1040). Es decir, en breves términos, para que proceda el interdicto de recobrar basta con que el poseedor haya sido despojado de su posesión”¹⁷.

DÉCIMO QUINTO.- Asimismo, es del caso precisar que el Juez de Primera Instancia, acorde con las disposiciones de los artículos 188°, 196° y 197° del Código Procesal Civil, valoró de manera conjunta y razonada el acervo probatorio; estableciéndose a partir de la compulsas de la documentación acompañada por el actor, -la que no fue objeto de tachas o impugnaciones por parte de los demandados-, y la inspección judicial de oficio, con sujeción a lo dispuesto en la ley de la materia, que resultan suficientes para acreditar los extremos de la pretensión procesal demandada, tanto más si el contenido de cada prueba, no fue desvirtuada; consecuentemente, procede restituir a la parte accionante la posesión del inmueble materia litis.

DÉCIMO SEXTO.- En consecuencia, al haberse verificado infracción normativa al artículo 598° del Código Procesal Civil; corresponde casar la resolución de vista y resolver en sede de instancia.

VI. DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos y en aplicación del artículo 396° del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de

¹⁷ Aliaga et al. Código Procesal Civil Comentado. Tomo IV. Gaceta Jurídica, Lima, 2016, p.623.

SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR

fecha veintiocho de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos cincuenta y tres, interpuesto por **Oscar Hilares Maker abogado de Villa María Inmobiliaria y Construcción S.A.C**, en consecuencia **CASARON** la resolución de vista de fecha primero de junio de dos mil dieciocho, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, obrante a fojas trescientos treinta y nueve, **y actuando en sede instancia CONFIRMARON** la sentencia apelada de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos veinte que declaró fundada en parte la demanda, y dispone que los codemandados cumplan con desocupar y entregar a la parte demandante la posesión del inmueble signado como lote 17 de la manzana B, de la zona A, del Pueblo Tradicional los Olivos, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero - Arequipa, con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad, en los seguidos por Villa María Inmobiliaria y Construcción S.A.C. con Dennis Nicanor Camacho Fernández, Omar Givanni Camacho Fernández y Hernán Gutiérrez Ojeda, sobre interdicto de recobrar; y, los devolvieron. Por licencia de los señores Jueces Supremos Távara Córdova y Ordóñez Alcántara integran este Supremo Tribunal los señores Jueces Supremos Ampudia Herrera y Lévano Vergara. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Arriola Espino.**

SS.

HURTADO REYES

SALAZAR LIZARRAGA

AMPUDIA HERRERA



**SENTENCIA
CASACIÓN N°3065 - 2018
AREQUIPA
INTERDICTO DE RECOBRAR**

ARRIOLA ESPINO

LÉVANO VERGARA