



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

SUMILLA: El derecho a la posesión (ius possidendi) implica la posibilidad de acceder a una posesión merced a un título. En cambio, la posesión requiere de la cosa en sí (el corpus) y de la intención de la persona de comportarse como su dueño (el animus rem sibi habendi).

Lima, trece de agosto
de dos mil veinte

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

VISTA, la causa número tres mil cuatrocientos sesenta y nueve – dos mil dieciocho; en audiencia pública señalada en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Pariona Pastrana –Presidente, Toledo Toribio, Yaya Zumaeta, Bustamante Zegarra y Linares San Román; y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I.-RECURSO DE CASACIÓN:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de **casación** interpuesto por **Santos Teresa Miñano Pérez**, de fecha catorce de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos dieciséis, contra la sentencia de vista de fecha quince de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos noventa y nueve, que **confirmó** la sentencia apelada de primera instancia, de fecha veinticinco de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos treinta y ocho, que declaró **fundada** la demanda; en consecuencia, declara que Mery Flor Rodríguez viuda de Bartra tiene mejor derecho de posesión sobre los dos lotes de terreno, el primero de ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados (858 m²) y el segundo de seiscientos cincuenta metros cuadrados (650 m²), ubicados en el sector El Silencio, distrito de Huanchaco; con costas y costos del proceso; en los seguidos por Mery Flor Rodríguez viuda de Bartra contra Santos Teresa Miñano Pérez y otros, sobre mejor derecho a la posesión.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

II. CAUSALES DEL RECURSO:

- Mediante resolución emitida el cinco de abril de dos mil dieciocho, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Santos Teresa Miñano Pérez, por las causales siguientes:

a) Infracción normativa por contravención al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, previstos en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado. Argumenta que *el A quo* y el *Ad quem* han omitido pronunciarse sobre hechos debidamente probados y establecidos en la secuela del proceso, esto es, que la demandante no ha acreditado su calidad de comunera y que no se encontraba registrada como tal; y sobre todo, que nunca ha ejercido la posesión ni ningún derecho inherente a ello, basándose el fallo impugnado en un informe emitido por la asesoría legal de la comunidad campesina, el cual se encuentra parcializado con la actora, y que en modo alguno enerva la posesión de la recurrente sobre el bien de mil doscientos metros cuadrados (1200 m²); omitiéndose también el pronunciamiento sobre el Título Único de Propiedad Comunal N° 186, el cual le fuera otorgado por la comunidad campesina, cuyos efectos no han sido revertidos. Asimismo, refiere que la sentencia de vista adolece de adecuada motivación, pues se incorpora un argumento que no ha sido invocado por ninguna de las partes procesales, referido a la buena y mala fe para poseer un bien.

b) Infracción normativa de los artículos 896 y 923 del Código Civil. Sostiene que la Sala Superior no ha tenido en consideración, ni mucho menos ha aplicado tales normas legales al presente caso, más aún si en la presente controversia ambas partes procesales, demandante y demandada, alegan acreditar ostentar derecho a la posesión del bien *sub litis*. No obstante, debió tenerse en cuenta que la posesión, regulada en el artículo 896 del Código Civil, establece una relación directa y efectiva entre el poseedor y el bien, debiéndose entender dicho dispositivo legal en concordancia con el artículo 923 del Código Civil, al ser una manifestación del derecho de propiedad; por tanto, refiere esta parte que el *Ad quem* no ha advertido que la demandante no ha acreditado la



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

posesión directa de los lotes de terreno *sub litis* (el primero de ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados (858 m²) y el segundo de seiscientos cincuenta metros cuadrados (650 m²) ubicados en el sector El Silencio, distrito de Huanchaco).

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO.

De lo actuado en **sede judicial**, se aprecia en el expediente principal lo siguiente:

- El presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda¹ y escrito de subsanación², mediante la cual Mery Flor Rodríguez viuda de Bartra, postula como **pretensión** lo siguiente: Se declare el mejor derecho de posesión respecto de dos lotes de terreno de ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados (858 m²) y el segundo de seiscientos cincuenta metros cuadrados (650 m²), ubicados en el sector El Silencio del distrito de Huanchaco; argumentando que los dos lotes mencionados le han sido otorgados por la Comunidad Campesina de Huanchaco mediante títulos de propiedad comunal [N°s 531 y 539, respectivamente] que datan de julio y septiembre del año dos mil cinco; ejerciendo sobre ellos posesión continua, pública y pacífica; sin embargo, alega la actora que se ha visto perturbada en su posesión, primero, por el señor Jeremías Levi Zavaleta Zavaleta, en octubre del año dos mil nueve, con quien celebró acuerdo de no agresión y no construir hasta que se esclarezca el derecho de ambos; no obstante, el cinco de julio de dos mil diez, Santos Teresa Miñano Pérez, acompañada de otras personas han irrumpido en el lote de seiscientos cincuenta metros cuadrados (650 m²), derribando la pared externa, levantando con palos, esteras y plástico edificaciones rústicas, despojándola de su posesión; exhibiendo al efecto el título de propiedad comunal N° 000186, de fecha catorce de enero del año dos mil diez, otorgado

¹ Obrante a fojas 47 del Expediente Principal

² Obrante a fojas 61 del Expediente Principal



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD**

por la misma Comunidad; por lo que demanda se esclarezca el mejor derecho de posesión sobre los bienes en referencia.

- El Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, mediante sentencia contenida en la resolución número treinta y cuatro del veinticinco de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos treinta y ocho, declaró **fundada** la demanda; en consecuencia, se declaró que Mery Flor Rodríguez viuda de Bartra tiene mejor derecho de posesión sobre dos lotes de terreno, el primero de ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados (858m²) y el segundo de seiscientos cincuenta metros cuadrados (650 m²) ubicados en el sector El Silencio, distrito de Huanchaco.
- La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, mediante sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y nueve, emitida el quince de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos noventa y nueve, **confirmó** la sentencia contenida en la resolución número treinta y cuatro del veinticinco de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos treinta y ocho, en el extremo que declaró **fundada** la demanda

SEGUNDO: MATERIA DEL CONFLICTO JURÍDICO

De lo expuesto en el recurso de casación, la controversia radica en determinar si lo resuelto en la sentencia de vista vulnera **el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado** (causal descrita en el **literal a**); o de ser el caso, si ha incurrido en infracción normativa de los **artículos 896 y 923 del Código Civil** (causal descrita en el **literal b**). Siendo ello así, atendiendo a las denuncias declaradas procedentes se debe iniciar el análisis del recurso por la causal contenida en el literal a), dado sus efectos nulificantes en caso de ser amparada, y de no ampararse, se procederá a examinar la causal del literal b).

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

TERCERO: RESPECTO AL DEBIDO PROCESO Y LA MOTIVACION DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES

- 3.1** Con el objetivo de cumplir con los fines del recurso de casación, es necesario acudir a las causales por las cuales se declaró su procedencia. En ese contexto, en lo que respecta al **literal a)**, corresponde examinar el marco jurídico de la garantía de los derechos fundamentales a un debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales, a fin de que se ejercite adecuadamente la finalidad esencial del recurso de casación y se resguarde la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, con la clara observancia de las normas sustantivas y procesales que garantiza al justiciable el derecho de obtener de los órganos jurisdiccionales una respuesta razonada y fundamentada, respetando los principios de jerarquía de las normas, congruencia procesal, y la debida valoración de los medios probatorios.
- 3.2** Al respecto, resulta pertinente mencionar que como es sabido uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, respecto al cual el Tribunal Constitucional en el fundamento décimo primero de la sentencia recaída en el Expediente N° 8125-2005-PHC/TC ha manifestado que: *“En efecto, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139° de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. [...]”*, por otro lado, en el considerando séptimo de la sentencia recaída en el Expediente N° 728-2008-

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

PHC/TC se señaló que: “[...] 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 magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”.

3.3 En ese mismo horizonte, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica; siendo además exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, se encuentre debidamente motivada, conteniendo los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

3.4 Asimismo, cabe precisar que, el Tribunal Constitucional, ha señalado en reiterada y uniforme jurisprudencia, como es el caso de la sentencia recaída en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC, de fecha once de diciembre del dos mil seis, que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, no garantiza una motivación extensa de las alegaciones expresadas por las partes, y que tampoco, cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales; sino que, basta con que las resoluciones judiciales expresen de manera razonada,

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

suficiente y congruente las razones que fundamentan la decisión del juzgador respecto a la materia sometida a su conocimiento.

3.5 El cuestionamiento que plantea la parte recurrente en su recurso de casación se refiere a que : *“El A quo y el Ad quem han omitido pronunciarse sobre hechos debidamente probados y establecidos en la secuela del proceso, esto es, que la demandante no ha acreditado su calidad de comunera y que no se encontraba registrada como tal; y sobre todo, que nunca ha ejercido la posesión ni ningún derecho inherente a ello, basándose el fallo impugnado en un informe emitido por la asesoría legal de la comunidad campesina, el cual se encuentra parcializado con la actora, y que en modo alguno enerva la posesión de la recurrente sobre el bien de mil doscientos metros cuadrados (1200 m²); omitiéndose también el pronunciamiento sobre el Título Único de Propiedad Comunal N° 186, el cual le fuera otorgado por la comunidad campesina, cuyos efectos no han sido revertidos. Asimismo, refiere que la sentencia de vista adolece de adecuada motivación, pues se incorpora un argumento que no ha sido invocado por ninguna de las partes procesales, referido a la buena y mala fe para poseer un bien”.*

3.6 Conforme se aprecia de la sentencia apelada, el Juez de primera instancia precisa lo siguiente: Los bienes en litigio están debidamente identificados, a partir de la inspección judicial en la que el perito Jorge Juan Luna Victoria Wenzel realiza las mediciones [folios cuatrocientos sesenta y cinco y cuatrocientos sesenta y seis]; así como con el Oficio N° 008-2015/CCHco, del veintiséis de febrero del dos mil quince, del Presidente de la Comunidad Campesina de Huanchaco [folios cuatrocientos sesenta y cinco y cuatrocientos sesenta y seis], referido a los dos predios comunales; para tener mejor derecho a la posesión es necesario acreditar:(a) título, y, (b) posesión. En cuanto a lo primero la demandante ha presentado los títulos correspondientes otorgados por la Comunidad Campesina de Huanchaco; los que se corroboran con el referido Oficio N° 008-2015/CCHco, En cuanto a la posesión de la demandante,



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

ésta se acredita con el recibo de pago de usufructo, recibo por concepto de título de posesión actualizado, copia legalizada del recibo de inspección ocular, copia legalizada del recibo de pago de usufructo del año dos mil nueve, copia legalizada del título de posesión actualizado, copia legalizada del recibo de inspección ocular (folios nueve a catorce); corroborados con la declaración del testigo Jorge Félix García Horna; y en cuanto al título de la demandada, ésta ha presentado copia de la actualización del Título Único de Propiedad de fecha veintiséis de enero del año dos mil diez, respecto de un predio de dos mil ciento ochenta y siete metros cuadrados (2,187 m²) [folios ciento veintiocho]; copia de la actualización de Título Único, de fecha catorce de enero del año dos mil diez, de un predio de mil doscientos metros cuadrados (1200 m²) [folios noventa]; contrato privado de transferencia de posesión celebrado por Jeremías Levi Zavaleta Zavaleta con Santos Teresa Miñano Pérez, en relación a la transferencia de un bien de mil doscientos metros cuadrados (1,200 m²) [folios ochenta y nueve]; documentos que acreditan la disparidad entre el título de la demandada y el documento que le da origen, disconformidad que se corrobora con el Oficio N° 008-2015/CCHco, de fecha veintiséis de febrero de dos mil quince [folios quinientos cuarenta a quinientos cuarenta y cuatro] expedido por Calixto Arnulfo Muñoz Olivares, Presidente de la Comunidad Campesina de Huanchaco, que señala:

“[...] Que, a la poseedora no calificada doña Santos Teresa Miñano Pérez y doña Giovanna Liliana Antúnez Miñano se les ha ´regularizado una posesión´ sobre: Predio Comunal con un área de 1.200.00 m².- Mediante Título de Posesión Comunal Nro. 186 de fecha 14 de Enero del 2010, nuestra Comunidad Campesina, en forma errónea ha procedido a ´REGULARIZAR una Posesión´ por Transferencia de parte de un terreno comunal entregado a otro comunero, por parte de la Directiva Comunal vigente a dicha fecha, que es presidida por José Máximo Ibañez Esquivel.

Así, el Título Único de Propiedad Comunal que CEDE el DERECHO DE USUFRUCTO que tenía su transferente Jeremías Zavaleta Zavaleta,

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

hace referencia a un ESPACIO GEOGRÁFICO determinado por su área (1,200.00 m²], y pero INDETERMINADO por sus colindancias personales v reales, que se aprecian del propio título:

Por el Norte: Con Posesión de Jeremías Zavaleta Zavaleta, con 60.00 m.l.

Por el Sur: Con Calle Comunal, con 60,00 m.l.

Por el Este: Con carretera a Santiago de Cao, con 20.00 m.l.

Por el Oeste: Con ribera del mar, con 20.00 mJ.

Sin embargo, dicho Título no corresponde con lo expresado en los documentos que le dan origen como son:

a) *El Contrato Privado de Transferencia de posesión de fecha 13 de enero del 2010 celebrado entre don Jeremías Levi Zavaleta Zavaleta y doña Santos Teresa Miñano Pérez, precisa que el derecho de posesión proviene del Título de Propiedad Nro. 965 de fecha 10 de marzo del 2009, y describe como bien objeto de la transferencia, uno totalmente distinto al consignado en el Título de Propiedad, a saber:*

Por el Frente: Con Villa Ecológica - La Playa

Por lo derecha: Con calle comunal

Por la Izquierda: Con posesión del transferente

Por el fondo: Con calle comunal

b) *El Informe de Visita Ocular de fecha 27 de abril del 2010 efectuado por el Fiscal de la Comunidad, Vicente Lujan Llanos verifica un predio totalmente distinto tanto con el Título de Posesión expedido como con el Contrato de Transferencia de Posesión:*

Por el Norte: Con Alberto Martínez Camacho, con 60.00 m.l.

Por el Sur: Con Calle Comunal, con 60.00 m.l.

Por la Este: Con carretera a Santiago de Cao, con 20.00 m.l.

Por el Oeste: Con ribera del mar, con 20.00 m.l.[...]"

3.7 Conforme se advierte de la sentencia apelada, el Juez de primera instancia concluye que el denominado título de propiedad comunal no puede ser

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

catalogado como título para efectos de acreditar el derecho a la posesión invocado por la demandada. En consecuencia, determina que es la parte demandante es quien cumple con acreditar el mejor derecho a la posesión, esto es, en primer lugar: en estricto rigor jurídico, *la pertenencia*, en el sentido de derecho de propiedad: *posesión*, en relación a dos lotes de terreno, el primero de ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados (858 m²) y el segundo de seiscientos cincuenta metros cuadrados (650 m²), ubicados en el sector El Silencio, distrito de Huanchaco; y, en segundo lugar: prueba el derecho efectivo en relación a la demandante. Conforme a lo expuesto, se aprecia que el Juez de primera instancia ha efectuado el respectivo análisis del caso concreto, así como la valoración conjunta de los medios probatorios que considera pertinentes para resolver el presente caso, expresando de manera razonada, suficiente y congruente las razones que fundamentan su decisión de amparar la demanda.

- 3.8** Asimismo, se observa de la sentencia recurrida que el Colegiado Superior: i) describe la controversia de fondo, ii) realiza el respectivo análisis considerando los medios probatorios presentados tanto por la parte demandante como de la parte demandada, iii) efectúa la valoración probatoria de forma conjunta, y iv) sustenta de forma congruente los fundamentos que sustentan su decisión de confirmar la sentencia que ampara la demanda, puesto que sostiene lo siguiente: *“La demandante ha cumplido con presentar los títulos que le dan derecho a poseer, como son el Título Único de Propiedad Comunal N° 00325, de fecha 05 de setiembre del 2005 [folios 5], y el N° 00255, de fecha 12 de julio del 2005 [folios 7], que le otorga la Comunidad Campesina de Huanchaco en concepto de usufructo sobre dos lotes de terreno de 650 m² y 858 m², respectivamente, en el Sector el Silencio del Distrito de Huanchaco. Títulos renovados a través de los signados con el N° 00539 y 00531, del 28 de marzo del 2008 [folios 6 y 8]. Estos Títulos están refrendados por el Informe de Asesoría legal de la Comunidad Campesina de Huanchaco contenido en el Oficio N° 008-2015/CCHco, de fecha. 26 de febrero del 2015 [folios 540 a 544],*

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

que los cataloga como títulos vigentes, válidos y eficaces, desde la perspectiva de la referida asesoría legal; y que para este Colegiado tiene el mérito de demostrar que los títulos, al estar vigentes, determinan que el usufructo otorgado a través de ellos, sigue autorizando a la demandante a usar y disfrutar los bienes [en los términos del artículo 999 del Código Civil]”.

3.9 Cabe mencionar que el *Ad quem* ha precisado respecto a la posesión lo siguiente: *“En lo que respecta a la posesión efectiva de la demandante sobre los lotes de terreno en referencia, entendida ésta como control autónomo y voluntario sobre un bien, destinado a tenerlo para sí con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial; queda demostrado con el hecho que, estando a la data de los títulos que le otorgara la Comunidad Campesina de Huanchaco, en el año 2005, y renovados en el año 2008, aquella se ha encontrado en posesión efectiva de dichos bienes, pues, cuando se produce la primera perturbación por parte del señor Jeremías Levi Zavaleta Zavaleta [inmediato transferente de la demandada], en Octubre del año 2009 [según acta de conciliación de folios 21], éste se encontraba realizando recién trabajos de cercado de lo que entendía era su terreno, de aproximadamente 3,300 m², otorgados por la misma Comunidad Campesina; y, precisamente, ante la posibilidad de sobreposición de las áreas de cada uno de ellos, celebra con la demandante un acuerdo de no agresión mutua y de detener las construcciones hasta que se dilucide el mejor derecho a la posesión. Destaca, además, que, con motivo de la verificación policial, el 08 de julio del año 2010 [folios 23 y 24], se dejó constancia del derribamiento de una construcción de una pared de ladrillo crudo, en el lote de 650 m²; lo que pone de manifiesto que la accionante había realizado actos posesorios en el bien y, en todo caso, ejercía posesión potencial sobre los bienes, que se encontraban cercados y en un área que carece de habilitaciones urbanas. Más aún, es un hecho objetivo que la demandada, según su propia declaración, y los propios documentos que presenta, adquirió la posesión del bien que reclama, de 1,200 m², por transferencia que le hizo el señor Jeremías Levi Zavaleta*

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

Zavaleta, por contrato del 13 de enero del 2010 [folios 89], quien declara ser poseedor de un área de 2,700 m²; siendo éste el documento en virtud del cual ingresa en la posesión del bien, según se especifica en su cláusula cuarta. En consecuencia, la demandante prueba tener título para poseer y haber venido ejerciendo posesión sobre los lotes de terreno en litigio hasta octubre del año 2010, en que la demandada irrumpe y posee los mismos bienes. En relación a la demandada, en la inspección judicial practicada por el Juzgado el 11 de junio del 2014 [folios 465 y 466], quedó demostrado que desde la incidencia producida en el año 2010, en que se interpone la demanda, y que es el año que ella también adquiere el terreno que reclama; ha continuado con la realización de trabajos de construcción, conforme se advierte tomas fotográficas [folios 105 a 126], y se corrobora en la misma inspección judicial del 11 de junio del 2014, en la que quedó determinado, según constancia de su propia declaración [466] que sobre el área en que se ubican los dos lotes de terrenos reclamados por la actora, se encuentra el suyo, construido con material rústico; demostrando con ello que ejerce posesión actual sobre los bienes en litigio”.

- 3.10** Asimismo, el Colegiado Superior ha tenido en cuenta que : “Se advierte que el título de la demandada no la habilita legítimamente para ejercer dicha posesión, pues, conforme aparece del ya referido informe de asesoría legal de la Comunidad Campesina de Huanchaco, contenida en el Oficio N° 008-2015/CCHco, de fecha 26 de febrero del 2015, el Título Comunal N° 186, de fecha 14 de enero del 2010 [en que funda su derecho], en forma errónea ha regularizado una posesión por transferencia de terreno comunal entregado a otro comunero. En efecto, el Título Único de Propiedad Comunal que cede el derecho de usufructo que tenía su inmediato transferente Jeremías Zavaleta Zavaleta, hace referencia a un espacio gráfico determinado por su área (1,200 m²), pero, indeterminado por sus colindancias personales y reales; no obstante, dicho título ‘no corresponde con lo expresado en los documentos que le dan origen’, como son: el contrato privado de transferencia de fecha 13 de enero del 2010, celebrado por el señor Zavaleta con la ahora demandada, donde se precisa que

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

el derecho de posesión proviene del título de propiedad N°965, de fecha 10 de marzo del 2009, y describe como bien objeto de la transferencia uno totalmente distinto al consignado en el título de propiedad. De lo que se concluye que el señor Zavaleta transfirió área de la cual no se encontraba en posesión ni tenía derecho a poseer; produciéndose una adjudicación doble de derechos de poseer; puntualizándose que la transferencia de posesión efectuada a la demandada (...) 'no resulta válida ni eficaz', en la medida que: su transferente no precisa en forma clara el emplazamiento de su predio; la descripción del predio indicada en el contrato no coincide con el predio consignado en el título; no se siguió el trámite debido, pues, la verificación de la posesión física se ha efectuado con posterioridad al título de propiedad comunal, esto, es, el 27 de abril del 2010, por parte de la Directiva Comunal. Los hechos descritos son verificables de la revisión del Título Único de Propiedad Comunal Serie A 00965 [folios 535], otorgado a Jeremías Levi Zavaleta Zavaleta, donde se describe un lote de terreno de 2,700 m²; no obstante, de sus medidas perimétricas (60.00 ml por 30.30 ml) se advierte que el área indicada no se corresponde con la que se obtiene de procesar estas últimas (que arrojarían aproximadamente 1,800 m²); de los cuales se habrían vendido 1,200 m², a la demandada. No obstante, si el vendedor sólo era titular de una posesión aproximada de 1,800 m², al asumir que lo es de 2,700 m², y transferir 1,200 m², es razonable concluir que transfirió área que no le pertenecía". Por otro lado, respecto al cuestionamiento de la demandada sobre que: "La demandante no ha acreditado su calidad de comunera y que no se encontraba registrada como tal", resulta pertinente considerar que dicha afirmación no enerva el análisis efectuado por el Colegiado Superior y la valoración conjunta de los medios probatorios presentados por ambas partes que realiza, pues dicho Colegiado expone fundamentos por los cuales se encuentra acreditada el ejercicio de posesión de la actora, señalando entre sus argumentos que la verificación policial, el ocho de julio del año dos mil diez [folios veintitrés y veinticuatro], mediante la cual se dejó constancia del derribamiento de una construcción de una pared de ladrillo crudo, en el lote de seiscientos cincuenta metros cuadrados (650 m²); lo que

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

pone de manifiesto que la accionante había realizado actos posesorios en el bien y, en todo caso, ejercía posesión potencial sobre los bienes, que se encontraban cercados y en un área que carece de habilitaciones urbanas.

- 3.11** En relación a la afirmación de la recurrente sobre que: “*Se incorpora un argumento que no ha sido invocado por ninguna de las partes procesales, referido a la buena y mala fe para poseer un bien*”, cabe precisar que dicho afirmar no guarda incidencia en el caso concreto toda vez que la decisión del Colegiado Superior para confirmar la decisión del Juzgado de primera instancia tiene que ver sustancialmente con el análisis de verificar cual de las partes cumple con acreditar su mejor derecho de posesión. En efecto, el Colegiado Superior ha expuesto sus argumentos en base a quien cumple con acreditar la titularidad de poseer y la posesión propiamente dicha, efectuando para ello el respectivo análisis y valoración conjunta de los medios probatorios que han sido mencionados precedentemente.
- 3.12** Siendo así, se puede determinar que en el presente caso se advierte que, no se ha producido una afectación de los derechos constitucionales al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales por cuanto la resolución objeto del presente recurso, expresa de manera suficiente las razones de hecho y de derecho que justifican su decisión; y si bien, la Sala Superior en la Sentencia de vista, puntos 4.6 y 4.7, realiza una disquisición respecto a los conceptos de *ius possidendi e ius possessionis*, lo real y concreto es que conforme es de verse del escrito de demanda de fojas cuarenta y siete, y la fijación de puntos controvertidos de fojas doscientos dos, la pretensión materia de la presente causa y, lo discutido y acreditado en autos es el mejor derecho a la posesión, reclamado por la demandante, en relación a la demandada, respecto a los predios materia de *litis* por lo que, en función a ello, debe entenderse el sentido de la decisión de los órganos jurisdiccionales de mérito a efectos de evitar decisiones nulificantes que prolonguen innecesariamente la solución definitiva

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

de la controversia. En consecuencia, la causal del **literal a)** corresponde ser **desestimada**.

CUARTO: SOBRE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DE LOS ARTÍCULOS 896 Y 923 DEL CÓDIGO CIVIL

4.1 Resulta pertinente mencionar que el artículo 896 del Código Civil, establece lo siguiente:

“Noción de posesión

Artículo 896º.- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”

4.2 Asimismo, el artículo 923 del Código Civil, señala lo siguiente:

“Noción de propiedad

Artículo 923º.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

4.3 El cuestionamiento que plantea la parte recurrente en su recurso de casación en el literal **b)** con respecto a la infracción normativa de los artículos 896 y 923 del Código Civil, se refiere a que: *“La Sala Superior no ha tenido en consideración, ni mucho menos ha aplicado tales normas legales al presente caso, más aún si en la presente controversia ambas partes procesales, demandante y demandada, alegan acreditar ostentar derecho a la posesión del bien sub litis. No obstante, debió tenerse en cuenta que la posesión, regulada en el artículo 896 del Código Civil, establece una relación directa y efectiva entre el poseedor y el bien, debiéndose entender dicho dispositivo legal en concordancia con el artículo 923 del Código Civil, al ser una manifestación del derecho de propiedad; por tanto, refiere esta parte que el Ad quem no ha advertido que la demandante no ha acreditado la posesión directa de los lotes de terreno sub litis (el primero de 858 m² y el segundo de 650 m² ubicados en el sector El Silencio, distrito de Huanchaco)”*.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

4.4 Con respecto a la infracción normativa del artículo 923 del Código Civil que según la parte recurrente habría incurrido el Superior Colegiado, cabe precisar que la Corte Suprema en el primer y segundo considerando de la Casación N°2243-2015 Lima Este, señala lo siguiente: *“[...] reiterada y uniforme jurisprudencia de esta sala de casación, el derecho de propiedad es aquel derecho real por excelencia consagrado en el artículo 70 de la Constitución política del Perú, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del Código Civil; siendo que este derecho solo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas de la participación del mismo derecho sobre determinado bien, dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren dos idénticos derechos de propiedad. [...] Uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el propietario, de persona que solo tiene la calidad de poseedor, sin embargo en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo puede comprender también la posibilidad de recuperar el bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad”*. En consecuencia la naturaleza jurídica de la pretensión de mejor derecho de propiedad, como manifestación del ejercicio de los atributos que la ley reconoce al derecho de propiedad, consiste en oponer este derecho real frente a un tercero que también alega ese mismo derecho sobre determinado bien; para lo cual además de la aplicación de los artículos 70 y 88 de la Constitución Política del Estado, tratándose de predios rústicos, serán de aplicación los artículos 923, 949, 1135 y 2022 del Código Civil, dependiendo si ese mejor derecho alegado deriva de la adquisición del bien de un mismo propietario originario, o de su prioridad en el registro público, o de documento público o documento privado de fecha cierta, o de la antigüedad de los mismos, según el caso concreto objeto de demanda. En ese sentido, se colige que en virtud a que la figura expuesta

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

que la de mejor derecho de la posesión difiere de la figura que establece el artículo 923 del Código Civil, que es la de propiedad; es decir, dicha norma no resulta de aplicación en el caso de autos, puesto que el presente proceso se circunscribe al mejor derecho a la posesión, mas no es concerniente al derecho de propiedad como para aplicar el artículo en mención.

- 4.5** En relación al artículo 896 del Código Civil, cabe precisar que dicha norma sustantiva conceptúa a la posesión como: *“El ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”*. Al respecto se debe señalar que el Código define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (artículo 923 del Código Civil); y la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. (artículo 896 del mismo cuerpo legal).
- 4.6** Asimismo, resulta pertinente indicar que: *“El derecho de la posesión (ius possessionis) significa la posesión efectiva, ya adquirida, independientemente que se encuentre respaldada por un título”* mientras que: *“El derecho a la posesión (ius possidendi) implica la posibilidad de acceder a una posesión merced a un título, sin que se ello equivalga a que ya se encuentre ejerciendo esa relación real. Se tiene derecho a solicitar su adquisición, pero no denota inexorablemente que el sujeto ya detente la cosa. Se encuentra vinculado a un derecho real determinado por lo conlleva a ser titular de una posesión legítima”*.³
- 4.7** En relación a lo expuesto, cabe precisar que: *“Una cosa es el ‘derecho a la posesión’, que significa que la persona tiene un título que le otorga el poder jurídico de acceder al bien, como ocurre con el propietario, usufructuario, arrendatario etc. Muy distinto es el ‘derecho de posesión, que surge de un singular modo de actuar sobre los bienes, sea que el poseedor ostente o no un*

³ Pablo María Corna y Carlos Alberto Fossaceca. *“Estudio de las relaciones de poder (concepto, naturaleza jurídica y clasificación)”*. En: Revista de Derechos Reales, número 18, noviembre 2017, Argentina. Extraído de: https://ar.ijeditores.com/articulos.php?Hash=c2ea9eca704ee9a92a2279f6d3e2bb61&hash_t=af5ffdebfdda0ea460108d06a35b3e16

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

título. Si bien son conceptos claramente distintos [...] el derecho de posesión se alimenta del derecho a poseer y existe a favor de éste, pues en el fondo a través de la posesión se protege al que tiene título. De la distinción planteada se deriva, entre otros, lo siguiente: no todo el que tiene derecho a poseer posee (por ejemplo, un propietario que no ocupa el bien), y no todo el que posee tiene derecho a poseer (por ejemplo, un arrendatario con contrato vencido)”⁴

4.8 Ahora bien, corresponde tener en cuenta que la acción posesoria del mejor derecho a la posesión está regulada en el artículo 601 del Código Procesal Civil⁵, y que conforme a la Casación N° 2566 – 2015 Ucayali, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, establece lo siguiente:

“OCTAVO.- El artículo 601 del Código Procesal Civil recoge lo que el artículo 921 del Código Civil regula como formas de defensa posesoria judicial, dentro de las cuales tenemos a los interdictos y a las acciones posesorias. A través de los interdictos se tutela el hecho fáctico de la posesión, es decir, el ‘derecho de posesión’ como tal, sin importar si quien ejerce la posesión tiene derecho o no sobre el bien. A diferencia de los interdictos, la acción posesoria tiene como objeto la tutela del ‘derecho a la posesión’, esto es, está destinada para aquellos titulares de algún derecho real en virtud del cual reclaman la restitución de la posesión. De ahí que mientras en los interdictos, el demandante debe acreditar haberse encontrado en posesión del bien, así como el hecho perturbatorio o desposesorio, según se trate del interdicto de retener o de recobrar respectivamente, en las acciones posesorias se debe acreditar el título que justifique el derecho a la posesión.

NOVENO.- El acotado artículo 601 del Código Procesal Civil regula el derecho del poseedor a reclamar la defensa de su posesión, caso en el

⁴ MEJORADA CHAUCA, Martín. “La mera tolerancia en la posesión”. Forseti. Revista de Derecho. Edición de aniversario, Lima, DERUP, 2018, pp. 47-55. Extraído de: http://forseti.pe/media_forseti/revista-articulos/Articulo_Mejorada.pdf

⁵ Código Procesal Civil, Artículo 601.- Prescripción extintiva.-La pretensión interdictal prescribe al año de iniciado el hecho que fundamenta la demanda. Sin embargo, vencido este plazo, el demandante puede ejercer su derecho a la posesión en un proceso de conocimiento.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

cual la norma le faculta recurrir a un proceso de conocimiento en el cual haga valer su 'derecho a la posesión', lo que supone acreditar el título que justifique su derecho, más allá del solo hecho de haberse o no encontrado en posesión del inmueble a la fecha del acto perturbatorio o desposesorio.

DÉCIMO.- En el caso de autos [...] Mejor Derecho a la Posesión, lo que significa entonces que en este caso en particular corresponde establecer de manera prevalente cual de los justiciables reúne las condiciones establecidas por ley respecto de este derecho, con carácter excluyente del otro, lo que significa en buena cuenta que la labor primordial del órgano jurisdiccional es determinar, sobre la base de los títulos posesorios que detentan las partes, cuál de los derechos posesorios invocados resulta preferente y oponible, en aras de dar solución al conflicto de intereses planteado”.

- 4.9** Cabe indicar que lo expuesto guarda concordancia con la Casación 4528-2013 - La Libertad, en la que expresa lo siguiente:

“NOVENO.- Que, a lo expuesto debe agregarse que el artículo 921 del Código Civil, establece las formas de defensa judicial de la posesión, señalando como tales a las acciones posesorias y los interdictos; siendo que 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”.

- 4.10** Por otro lado, es pertinente mencionar que la Casación N° 1585-2014 - La Libertad, precisa que la pretensión del mejor derecho a la posesión es de naturaleza declarativa, al exponer lo siguiente:

“DUODÉCIMO.- Por otro lado siendo la pretensión de declaración de mejor derecho a la posesión, propuesta por el demandante, una de

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

carácter meramente declarativo corresponde al órgano jurisdiccional pronunciarse si el demandante tiene o no mejor derecho a poseer el inmueble que indica respecto del demandado, independientemente que al momento de interponer la demanda se encuentre o no en posesión del bien [...].”

4.11 En el caso concreto, se advierte que conforme a los títulos de propiedad comunal N°s 531 y 539, correspondientes a dos lotes de terreno de ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados (858 m²) y seiscientos cincuenta metros cuadrados (650 m²), respectivamente, ubicados en el sector El Silencio del distrito de Huanchaco, fueron emitidos por la Comunidad Campesina de Huanchaco a favor de la demandante en julio y septiembre del año dos mil cinco, respectivamente. Asimismo, se aprecia de la revisión de autos, que el señor Jeremías Zavaleta Zavaleta obtiene, el diez de marzo de dos mil nueve, un Título Único de Propiedad Comunal cuya área consignada es de dos mil setecientos metros cuadrados (2700 m²), no obstante que se ha verificado de la suma de las colindancias establecidas en dicho documento que resulta un área total de mil ochocientos metros cuadrados (1800 m²).

4.12 Por otro lado, se aprecia que, mediante Contrato de Transferencia de Posesión, del trece de enero de dos mil diez, Jeremías Zavaleta Zavaleta transfiere un área de mil doscientos metros cuadrados (1200 m²) a la demandada Santos Teresa Miñano Pérez; área que comprende las siguientes colindancias: Por el frente: Con Villa Ecológica – La Playa; por la derecha entrando con calle comunal; por la Izquierda entrando: con posesión del transferente; por el fondo: con calle comunal. Sin embargo, dichas colindancias, aparte de no mencionar las respectivas dimensiones, por lo que es evidente su indeterminación, difieren de las colindancias establecidas en el Título de Posesión de la demandante, expedido en virtud del contrato mencionado; puesto que las colindancias señaladas en dicho Título que fue expedido el catorce de enero de dos mil diez, obrante a fojas noventa, son las siguientes: Por el Norte con: posesión de

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD**

Jeremías Levi Zavaleta Zavaleta con 60 m.l.; por el Sur con: calle comunal con 60.00 m.l.; por el Este con: carretera carrozable a Santiago de Cao con 20 m.l.; y por el Oeste con: Rivera del Mar con 20 m.l.

- 4.13** Cabe precisar que los títulos presentados por la parte demandante, que fueron emitidos por la propia Comunidad Campesina de Huanchaco, por concepto de usufructo han sido refrendados mediante el Oficio N° 008-2015/CCHco, de fecha veintiséis de febrero del dos mil quince, obrante a fojas quinientos cuarenta, que aparece suscrito por el Presidente de la Comunidad Campesina de Huanchaco, y está dirigida al Juzgado de primera instancia, y en el que se les cataloga como títulos vigentes, válidos y eficaces; por lo que el Colegiado Superior ha tenido a bien merituar dicha documentación y determinar que al estar vigentes dichos títulos, el usufructo otorgado a través de ellos, sigue autorizando a la demandante a usar y disfrutar los bienes. Conforme a lo expuesto, se determina que el mejor derecho a la posesión le corresponde a la demandante. En consecuencia, conforme a lo desarrollado líneas arriba, se aprecia que lo resuelto en la sentencia de mérito guarda concordancia con el artículo 896 del Código Civil, por lo que el Colegiado Superior no incurre en la causal de infracción normativa invocada en el **literal b)**, por tanto, el recurso de casación debe declararse **infundado**.

IV.-DECISIÓN:

Por tales consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Santos Teresa Miñano Pérez**, de fecha catorce de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos dieciséis; en consecuencia, **NO CASARON** la **sentencia de vista** emitida el quince de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos noventa y nueve, que **confirmó** la sentencia apelada de primera instancia, de fecha veinticinco de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos treinta y ocho, en el extremo que declaró **fundada** la demanda; en consecuencia, declara que Mery Flor Rodríguez viuda



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3469-2018
LA LIBERTAD

de Bartra tiene mejor derecho de posesión sobre los dos lotes de terreno, el primero de ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados (858 m²) y el segundo de seiscientos cincuenta metros cuadrados (650 m²), [estrictamente de setecientos setenta y seis con veinticuatro metros cuadrados (776.24 m²) y seiscientos cuarenta y ocho con sesenta y nueve metros cuadrados (648.69 m²), según Dictamen Pericial de folios cuatrocientos treinta y ocho a cuatrocientos cuarenta] ubicados en el sector El Silencio, distrito de Huanchaco; con costas y costos del proceso; en los seguidos por Mery Flor Rodríguez viuda de Bartra contra Santos Teresa Miñano Pérez y otros, sobre mejor derecho a la posesión; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y los devolvieron. Interviene como **Juez Supremo Ponente: Toledo Toribio.** -

S.S.
PARIONA PASTRANA
TOLEDO TORIBIO
YAYA ZUMAETA
BUSTAMANTE ZEGARRA
LINARES SAN ROMÁN

Rmsol/hv