



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3765-2012
LIMA
INTERDICTO DE RETENER**

SUMILLA.- El cese de los actos perturbatorios, como efecto de amparar una demanda sobre interdicto de retener, está referido a obligaciones de no hacer y a obligaciones de hacer; por cuanto debe guardar armonía con el tipo de acto perturbatorio y los efectos restitutorios de la sentencia.

Lima, dieciséis de setiembre
de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa tres mil setecientos sesenta y cinco – dos mil doce, en audiencia pública de la fecha; producida la votación de acuerdo a ley se emite la siguiente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO: Es materia del presente recurso de casación la sentencia de vista de folios trescientos cuarenta y seis a trescientos cincuenta y uno, de fecha doce de junio de dos mil doce, expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada de folios doscientos ochenta y siete a doscientos noventa y cuatro, de fecha diecisiete de octubre de dos mil once la cual declara fundada la demanda; en los seguidos por Glicerio Agapito Quijano Castillo y Julia Paula Molina Enrique de Quijano con T & C Desarrollo Inmobiliario Sociedad Anónima Cerrada, sobre Interdicto de Retener. -----

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO: Mediante resolución de folios treinta y seis a treinta y siete del cuadernillo de casación, de fecha treinta de noviembre de dos mil doce, se ha declarado procedente el recurso de casación propuesto por la demandada T & C Desarrollo Inmobiliario Sociedad Anónima Cerrada por la causal de **infracción normativa procesal del artículo 607 del Código Procesal Civil. CONSIDERANDO:** -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3765-2012
LIMA
INTERDICTO DE RETENER**

PRIMERO.- T & C Desarrollo Inmobiliario Sociedad Anónima Cerrada (recurrente) al proponer el recurso de su propósito en cuanto a la denuncia antes citada indica que la Sala de Mérito ha incurrido en **Interpretación errónea del artículo 607 del Código Procesal Civil**; por cuanto la norma denunciada establece que, en los procesos de interdicto de retener el Juez ordenará que cesen los actos perturbatorios y los que corresponda de acuerdo al segundo párrafo del artículo 606 del Código Procesal Civil, no generando obligación alguna de hacer, como en el presente caso, donde el Juez como la Sala han ordenado la reconstrucción del muro que ha sido demolido por la emplazada, no siendo ésta un efecto contemplado en los procesos de Interdicto de Retener. -----

SEGUNDO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. -----

TERCERO.- Respecto a la causal denunciada por infracción normativa, según Monroy Cabra, “*Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...*”¹. A decir de De Pina.- “*El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento*”². En ese sentido Escobar Forno señala. “*Es cierto que todas las causales*

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

² De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3765-2012
LIMA
INTERDICTO DE RETENER**

*supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo*³, en el caso de autos se ha denunciado la infracción normativa procesal del artículo 607 del Código Procesal Civil. -----

CUARTO.- A fin de establecer si en el caso de autos, se ha incurrido en la infracción normativa de los dispositivos antes acotados, resulta conveniente hacer una síntesis de lo ocurrido en el presente proceso: **i)** Glicerio Agapito Quijano Castillo y Julia Paula Molina Enriquez de Quijano de folios ciento dieciséis a ciento veintitrés postulan la demanda de Interdicto de Retener contra T & C Desarrollo Inmobiliario Sociedad Anónima Cerrada, a fin que cesen los actos perturbatorios que ejerce en forma absolutamente ilegal, arbitraria y abusiva la emplazada T y C Desarrollo Inmobiliario Sociedad Anónima Cerrada, sobre su legítima posesión; alegando que: **a)** Los recurrentes a la fecha ostentan la posesión del inmueble ubicado en la Avenida Javier Prado Oeste número setecientos cincuenta y nueve, Urbanización Orrantia, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima la misma que venimos poseyendo en forma continua, pacífica y pública por más de cuarenta y ocho años; **b)** Señalan que la posesión la vienen ejerciendo en forma pacífica, continua y pública por más de cuarenta y ocho años, esta siendo actualmente perturbada y amenazada por la emplazada. Indican los demandantes que ya iniciaron su proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, con la finalidad de alcanzar su titularidad. Expediente número 05849-2011-0-1801-JR-CI-28; **c)** Las acciones perturbatorias empezaron el día veintitrés de mayo de dos mil once, en que la emplazada aparentemente enterada de la Notificación, que admite la demanda de Prescripción, procedió a ejercer hechos perturbatorios violentos, manifestándose en una primera instancia con el ingreso de personas extrañas no identificadas al inmueble encabezadas por el tal Víctor William Ticona Cuadros, el mismo que se irrogaba el cargo de

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3765-2012
LIMA
INTERDICTO DE RETENER**

Gerente General de la Empresa emplazada, indicando que es el propietario y que se retiraran de su propiedad, que de no hacerlo utilizarían la fuerza para desalojarnos. Incluso derrumbaron el muro que separa el jardín interior de la sección del bien inmueble; **d)** Indican los demandantes que ante tales amenazas procedieron a solicitar apoyo a la Unidad Policial; y **e)** La emplazada está continuamente hostilizándonos, averiando el cable del intercomunicador, talando árboles de nísperos, sustrayendo la numeración de metal y madera del frontis del inmueble, etcétera. **ii)** T & C Desarrollo Inmobiliario Sociedad Anónima Cerrada (emplazada) al contestar la demanda de folios doscientos catorce a doscientos veintisiete señala que: **a)** El inmueble al que aluden los demandantes no tiene existencia legal ni registral; debiendo precisar que el área que precariamente vienen ocupando es de aproximadamente ciento cuarenta y siete punto cuarenta y nueve metros lineales (147.49 ml) (áreas perimétricas) y ciento cuarenta y cuatro punto noventa metros cuadrados (144.90 m²) (área techada), la misma que forma parte del área de un inmueble con una extensión superficial total de mil ochenta metros cuadrados (1,080 m²) y cuyos linderos, medidas perimétricas y dominio corren inscritos a nuestros favor, en la Partida Electrónica número 49046165; **b)** Su representada adquirió el inmueble antes mencionado, mediante Escritura Pública de Compra Venta de fecha veintiuno de noviembre de mil siete, celebrada con sus anteriores propietarios, Rubén Augusto Bustamante Calvo, Rodolfo Bustamante Ugarte Calvo y Roberto Bustamante Ugarte Calvo; **c)** No hay ningún acto perturbatorio en contra de los demandantes; y, **d)** Nosotros somos legítimos propietarios del inmueble antes aludido y por tanto en el referido inmueble funcionan nuestras oficinas administrativas; **iii)** El Vigésimo Juzgado Civil de Lima de la Corte Superior de Justicia de Lima, de folios doscientos ochenta y siete a doscientos noventa y cuatro declaró fundada la demanda ordena que el demandado T & C Desarrollo Inmobiliario Sociedad Anónima Cerrada



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3765-2012
LIMA
INTERDICTO DE RETENER

reconstruya el muro derruido que separa el jardín interior de la sección del bien inmueble materia de *litis*; señalando, entre otras razones, que: **a)** El artículo 606 del Código Procesal Civil regula el *interdicto de retener* como la pretensión que se interpone cuando el “poseedor es perturbado en su posesión”.. “la perturbación puede consistir en actos materiales o de otra naturaleza como la ejecución de obras o la existencia de construcciones en estado ruinoso”. si así fuera la pretensión consistirá en la suspensión de la continuación de la obra o la destrucción de lo edificado, aunque se pueden acumular ambas pretensiones. en todos los casos, la pretensión consistirá en el cede de estos actos; **b)** Si bien es cierto en el proceso, no se ha ordenado la actuación de peritaje o algún medio probatorio pertinente, debido a que la parte demandante no ha negado la demolición de la pared (no medianera) que separa los espacios ocupados tanto por los co demandantes como por el demandado, pues éste alega que la demolición de la pared que separaba físicamente ambos espacios está dentro del mismo bien inmueble del cual es propietario, según la copia literal de la partida electrónica a folio ciento sesenta y cuatro; **c)** El demandado acepta que los demandantes tienen posesión de la sección del bien inmueble por tiempo indeterminado, con anterioridad a la transferencia de propiedad a favor del demandado y que la pared derrumbada separaba ambas secciones del bien inmueble sin ser pared medianera, conforme se acredita de las fotos de folios ciento tres a ciento diez, hecho tampoco negado por la parte demandada y que está corroborado en el acta de diligencia judicial efectuado en la sección del inmueble materia de litigio, de folios ciento cuarenta y cuatro a ciento cuarenta y ocho, donde se ha observado modificación en la estructura del bien inmueble ocupado por el demandado, en la parte trasera donde hay un jardín, que tenía un muro separador de la cochera o ingreso vehicular y peatonal de la sección ocupada por los demandantes; se corrobora la existencia de un muro edificado en la sección



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3765-2012
LIMA
INTERDICTO DE RETENER**

ocupada por el demandado, fotografías que no han sido negadas en su contenido y fecha, por lo que se puede afirmar que el demandado ha derrumbado el muro que separaba físicamente ambas secciones del bien inmueble; y **d)** La demolición de dicho muro sin justificación alguna y más aun sin licencia municipal, que la demandada no ha adjuntado, genera por sí misma una perturbación en la posesión de los demandantes (al margen de la buena o mala fe de la posesión de los demandantes) al generar por sí misma la posibilidad de ingreso y salida de personas desde el área ocupada por el demandado al área ocupada por los mismos demandantes, por lo que se amerita que se debe regresar al *status quo* previo al derrumbe de la pared de la sección ocupada; y, **v)** La Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima confirma la apelada en todos sus extremos, al considerar que: **a)** Se trata de un caso *sui generis*, sustentados en que la pared o muro derribado por la empresa demandada, si bien no constituye presunción de medianería (en tanto no se trata de una pared común de ambas partes), sino que la misma se ubicaría en el área que ocupa la empresa demandada, sin embargo, teniendo en cuenta la proximidad de ésta con el área que viene ocupando el actor, constituye un acto que perturba la posesión del área del demandante, más aun si conforme se demuestra de la visualización de las fotografías obrantes en autos, la no existencia del muro y/o pared ocasiona que personas ajenas puedan ingresar al área de posesión del actor; **b)** Respecto a que solo podría haberse dictado la sentencia en función a ordenar la paralización de las obras de demolición de dicho muro; es de advertir que **b.1)** Conforme se aprecia de las fotografías de folios ciento tres a ciento diez la pared o muro que existía y delimitaba una colindancia entre el área ocupada por el actor y la demandada, ya había sido derribada en forma completa, pues inclusive se efectuó un tarrajeo para marcar la pared que había existido; **b.2)** Habiéndose perpetrado un acto perturbatorio concreto consistente en la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3765-2012
LIMA
INTERDICTO DE RETENER**

demolición de dicha pared o muro, únicamente cabe su reposición o reconstrucción, lo cual es perfectamente atribuible a la demandada, si para dicho actuar no ha contado con autorización y/o acuerdo con el demandante; y **c)** Si bien el artículo 607 del Código Procesal Civil señala que el Juez ordenará que “cesen los actos perturbatorios...”; ello debe interpretarse en el sentido de que la ley faculta al propio Juzgador, que pueda optar por cualquier medida que disponga el cese efectivo de los actos perturbatorios. En el caso de autos se ordenó la reposición o reconstrucción del muro que la misma demandada ha derrumbado. -----

QUINTO.- Previamente al emitir pronunciamiento sobre la infracción normativa denunciada, corresponde destacar que los interdictos están destinados a proteger la posesión inmediata, la cual puede ser perturbada o despojada; independientemente de la determinación de la propiedad o legitimidad de la posesión afectada; de allí que los puntos controvertidos estarán orientados a determinar la posesión del accionante y el acto perturbatorio o desposesorio del emplazado. Nuestra legislación regula el Interdicto de Retener en el artículo 606 del Código Procesal Civil, estableciendo que: “*Procede cuando el poseedor es perturbado en su posesión. La perturbación puede consistir en actos materiales o de otra naturaleza como la ejecución de obras o la existencia de construcciones en estado ruinoso. Si así fuera, la pretensión consistirá en la suspensión de la continuación de la obra o la destrucción de lo edificado, aunque se pueden acumular ambas pretensiones. En todos los casos, la pretensión consistirá en el cese de estos actos.*” Este tipo de interdicto, busca evitar que el poseedor sea perturbado en el ejercicio de su posesión, contemplando como actos perturbatorios, actos materiales o de otra naturaleza (citados precedentemente) realizados contra la voluntad del poseedor, debiéndose entender como actos materiales a los “hechos” y no amenazas, hechos que no deben tener por resultado la exclusión total de la posesión por cuanto en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3765-2012
LIMA
INTERDICTO DE RETENER

ese caso corresponde el Interdicto de Recobrar. Debiéndose precisar que los hechos perturbatorios no serán únicamente los citados en la norma *in comento* sino que bastará con que sea actos materiales que constituyan una perturbación a la posesión, independientemente de sus particularidades. -----

SEXTO.- Conforme ha quedado establecido en la Sentencia de Vista, se ha acreditado que el derrumbe de la pared o muro que se ubicaba en el área ocupada por la demandada, constituye un acto que perturba la posesión del área que vienen poseyendo los demandantes; pues de las tomas fotográficas obrantes en autos, se advierte que el derrumbe de la pared coloca a los demandantes un estado de vulnerabilidad pues permite la posibilidad que de que personas ajenas puedan ingresar al área que poseen; lo cual demuestran los fundamentos de los demandantes; debiéndose tener en cuenta que nos encontramos ante un hecho que si bien no está contemplado de manera taxativa por el artículo 606 del Código Procesal Civil, encuadra en lo que dicha norma cita como “acto material”; por tanto al haberse acreditado la existencia de un acto material que perturba la posesión, las Instancias de Mérito han resuelto los autos conforme a la naturaleza del proceso que nos ocupa. -----

SÉTIMO.- T & C Desarrollo Inmobiliario Sociedad Anónima Cerrada (recurrente) alega que el artículo 607 del Código Procesal Civil, cuya infracción denuncia, no contempla obligaciones de hacer como efectos de la fundabilidad de la demanda; al respecto corresponde precisar que si bien la norma *in comento* no detalla obligaciones de hacer, sí precisa que “(...) el Juez ordenará que cesen los actos perturbatorios **y lo que corresponda de acuerdo al segundo párrafo del artículo 606 (...)**”, segundo párrafo que está referido a los actos perturbatorios materiales o de otra naturaleza; por lo que habiéndose establecido que nos encontramos ante un acto perturbatorio material, corresponde disponer lo correspondiente al acto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3765-2012
LIMA
INTERDICTO DE RETENER

acreditado, en consecuencia habiéndose acreditado que el acto perturbatorio consistió en la demolición de una pared o muro, corresponde se edifique dicho muro a fin que el acto perturbatorio de la posesión cese; pensar lo contrario implicaría negar los efectos restitutorios de que tiene la sentencia. Consecuentemente se puede concluir que la causal de infracción normativa procesal denunciada no puede ampararse. -----

Por las consideraciones expuestas no se configura la causal de infracción normativa denunciada, por lo que en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por T & C Desarrollo Inmobiliario Sociedad Anónima Cerrada de folios trescientos setenta y tres a trescientos ochenta y cuatro; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha doce de junio de dos mil doce, de folios trescientos cuarenta y seis a trescientos cincuenta y uno, expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "*El Peruano*", bajo responsabilidad; en los seguidos por Glicerio Agapito Quijano Castillo y otra con T & C Desarrollo Inmobiliario Sociedad Anónima Cerrada, sobre Interdicto de Retener; y los devolvieron. Ponente Señor Cunya Celi, Juez Supremo.-

S.S.

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS