

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

TEMA: DESALOJO: Legitimidad para obrar

SUMILLA: De acuerdo con lo establecido en el artículo 586 del Código Procesal Civil, para presentar una demanda de desalojo por ocupación precaria, el demandante debe demostrar que es propietario, arrendador, administrador o que tiene derecho a la restitución del inmueble. Del caudal probatorio en autos, se observa que el demandante no ha probado tener legitimidad para solicitar la restitución del inmueble, debiendo ejercer su derecho conforme a la ley.

PALABRAS CLAVE: Artículo 586 del Código Procesal Civil, falta de legitimidad para obrar, ocupante precario.

Lima, veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro

**LA QUINTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL
TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

VISTA:

La causa número veintiún mil quinientos treinta y uno - dos mil veintiuno, Huaura; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Lucas Julián Salazar Retuerto** (actualmente representado por curadora procesal), mediante escrito de fecha 4 de febrero de 2020 (folios 333 - 341 del expediente principal¹), contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 27, de fecha 16 de enero de 2020, (folios 322 a 341), emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que resolvió **Confirmar** la sentencia apelada contenida en la resolución número once, de fecha 28 de noviembre de 2018 (folios 174-180) que resolvió declarar fundada la demanda por ocupación precaria.

Antecedentes

Pretensiones demandadas

¹ En adelante, todas las referencias remiten a este expediente, salvo indicación distinta.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

Del escrito del 13 de diciembre de 2017 (folio 11), subsanado con fecha 12 de enero de 2018 (folio 95), se advierte que el demandante, **Manuel Gustavo Salazar Beteta**, plantea como:

Pretensión principal:

Se ordene que el demandado cumpla con desocupar y restituir a su favor el predio agrícola de una extensión de 15 hectáreas de su propiedad denominado, “San Gustavo” ubicado en el anexo Venturosa Baja s/n Distrito de Supe, Provincia de Barranca y Departamento de Lima, el cual ocupa de forma precaria.

Sentencia de primera instancia

Mediante resolución número 11, del 28 de noviembre de 2018 (folios 174-180), se declaró **fundada** la demanda. En consecuencia, se **Ordenó**: 1) Que el demandado, cumpla con restituir la posesión del predio a la demandante, desocupando el predio agrícola de una extensión de 15 hectáreas denominado “San Gustavo” ubicado en el anexo Venturosa Baja s/n del distrito de Supe, provincia de Barranca, y departamento de Lima inmueble ubicado, con las medidas perimétricas detalladas en el Plano obrante en autos a fojas 48; en el plazo de seis días, como lo dispone el artículo 592° del Código Procesal Civil, con lo demás que contiene; una vez consentida o ejecutoriada sea la presente resolución. La sentencia señaló en esencia lo siguiente:

[...]

2.7. Que, como está establecido los alcances del Cuarto Pleno Casatorio N° 2195-2011 – Ucayali, punto 4, (...); y en virtud de ello, calificado el documento que ostenta el demandante para acreditar su legitimidad accionar la presente demanda, se tiene a fojas 5, copia de la Resolución Directoral N° 885/76-DZ-IV, del año 1976, expedido por la Dirección Zonal IV – Lima, del Sector del Ministerio de Agricultura, que ha RESUELTO, en su Artículo Primero.- Calificar como Beneficiario de Reforma Agraria, a don Isaac Eustiques Salazar Retuerto, con derecho preferencial para ser adjudicatario de la parcela que viene conduciendo en el Sector denominado VENTUROSOSA, dentro del área de reservada por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural; quien en vida ha venido conduciendo conforme se tiene de la Constancia de Posesión N° 010-20008-ALC MDS de fecha 25 de marzo del 2008, expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Supe, que precisa, que realizado la inspección ocular el predio denominado “San Gustavo”, ubicado en Venturosa Baja, Sector Laredo, Distrito, Supe, Provincia de Barranca y Región de Lima, con las colindancias detalladas, y

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

en el área de 15.00 Has. y con la Resolución Administrativa N° 036-AGGRL.DRA/ATDRB, de fecha 25 de Febrero del 2005, de la Dirección Técnica del Distrito de Riego de Barranca, que ha resuelto otorgar licencia de uso de agua superficial con fines agrarios a los usuarios del Bloque de riego campiña de Supe con código PBAP-25-B01, en el ámbito de la Comisión de Regantes Compañía de Supe de la Junta de Usuarios de Supe y se encuentra en la respectiva relación en el orden N° 131 y 132 como favorecido de la conducción y distribución de agua de regadíos.

2.8. Que, al fallecimiento del causante Isaac Eustiques Salazar Retuerto, el día 14 de diciembre del 2016, ha sido declarado como heredero su hijo Manuel Gustavo Salazar Beteta, conforme se tiene del Registro de Sucesión Intestada inscrita en la Partida N° 50169898; por tanto automáticamente se ha producido el tracto sucesivo a tenor del artículo 660° del Código Civil, que determina "Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus herederos", en efecto de ello a su fallecimiento a continuado en posesión el demandante conforme se tiene de la Resolución Administrativa N° 069- 2017 ANA-AAA.CF-ALA.B de fecha 29 de agosto del 2017, donde se ha extinguido la LICENCIA de uso de agua, superficial por Resolución Administrativa N° 0036-2005- AG-GRL.DRA.L/A TDRB. de fecha 25/02/2005, otorgada a favor de Isaac Eustiques Salazar Retuerto; y otorgar LICENCIA de uso de agua Agrario, Superficial, a favor de Salazar Beteta, Manuel Gustavo, y con los pagos de la declaración jurada de autoevalués; y finalmente el predio está plenamente identificado con el Plano Perimétrico y Ubicación obrantes en autos.

2.9. En ese contexto, el demandante, en su calidad de heredero, tiene legitimidad para demandar la restitución de la posesión del bien inmueble materia de litis, en atención a las normas glosadas precedentemente; y consecuentemente tiene la condición activa de la relación procesal conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil; y por ende la legitimidad activa para solicitar la restitución de la posesión del bien a tenor de lo dispuesto en el artículo 923° concordante con el numeral 979° del Código Civil; es decir acredita el derecho a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión (posesión legítima).

2.10. Ahora bien, cabe analizar, si dicha posesión es ejercida con justo título o el que tenía haya fenecido, como lo exige el artículo 911° del Código Civil; a tal efecto tenemos que el demandado, en su contestación de la demanda sostiene no tener la condición de ocupante precario, limitándose a sostener que el predio materia de litis es de su finado padre, que en vida fue don Vicente Salazar Gamarra por una extensión de 15.00 hectáreas, que lo ha trabajado en posesión desde antes del año 1972, cuando era un terreno eriazó; y el terreno que reclama el demandante debe tratarse de otro terreno; sin embargo no ha acreditado en autos contar con un justo título con el que tenga el derecho a poseer el bien inmueble materia de la demanda; y si bien sostiene ser hijo del causante, sin embargo tal situación no está acreditada; pues la documentación que obran de fojas 82 a 103, está relacionado únicamente a la declaración intestada del Causante Vicente Salazar Gamarra, quien falleciera el 23 de abril del 1972; donde se declara como únicos y universales herederos del Sr. Vicente Salazar Gamarra a sus hijos Isaac Eustiques, Ismael Carlos, Lucas Julián, Dominga Perpetra y Victoria Jesús Salazar Retuerto en concurrencia de la cónyuge sobreviviente María Celestina Retuerto Huamán; que los otros documentos recaudados son de tramites de parte que han postulado a las instancias del sector agrario y otras instancias, sin tener resultado que les califiquen como poseesionarios sea al demandado o su señora madre María Celestina Retuerto Vda. de Salazar sobre el predio materia de litigio; aún más cuando no acredita ser otro predio agrícola a su favor como lo afirma en su contestación de demanda; más bien, en uso del poder otorgado por el causante en vida como su representante al hoy demandado Lucas Julián Salazar Retuerto, como obra el poder de fojas 49 a 51, ésta representación a fenecido al fallecimiento del otorgante (fs.16). En ese sentido,

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

se llega a la conclusión que el demandado y otros que ocupan el predio agrícola tienen la condición de ocupante precario del bien inmueble materia de litis; es decir, posee el bien de manera precaria, por lo que a tenor de lo establecido en el artículo 586° del Código Procesal Civil es sujeto pasivo de la relación procesal del presente proceso, obligado a restituir la posesión del predio materia de litis, a favor del actor.

2.11. (...), está demostrado, que el emplazado mantiene la condición de sujeto pasivo de la relación procesal en la condición de precario, como lo señala el artículo 586°, in fine del Código Procesal Civil, y por tanto se concluye que el demandado carece de título de posesión respecto del bien que ocupa, encontrándose en el supuesto de la hipótesis normativa que regula el artículo 911° del Código Civil, por lo que resulta exigible la restitución de la posesión; debiendo declararse fundada la pretensión, en aplicación del artículo 200° del Código Procesal Civil, en su interpretación contrario sensu.-
[...]

Sentencia de vista

Contenida en la resolución número 27, del 16 de enero de 2020 (folios 322 - 328).

Confirma en parte la sentencia de primera instancia, que declaró **fundada** la demanda. El colegiado superior argumentó básicamente lo siguiente:

CUARTO: Como primer argumento se cuestiona que el padre del demandante quien en vida fuera don Isaac Eustiques Salazar Retuerto haya sido adjudicatario de la Reforma Agraria ni calificó como tal; no existiendo prueba plena de que sea adjudicatario. Al respecto es de tener en cuenta que: (i) Tratándose el proceso de Desalojo de una acción posesoria, no es necesario acreditar la condición de propietario, o en el caso de adjudicatario, sino tener derecho a la posesión. (ii) Conforme es de verse del fundamento 2.7 de la sentencia, lo que ha sido sustento para amparar la titularidad con la que actúa el demandante es que su padre y causante Isaac Eustiques Salazar Retuerto, según copia de la resolución Directoral N° 885/76-DZ-IV del año 1976 expedido por la Dirección Zonal IV –Lima del Sector del Ministerio de Agricultura, en su artículo primero resolvió (...); (iii) Siendo así, se advierte que dicho causante, si ostentaba la posesión del bien inmueble sublitis que es el título que se requiere para ejercer una acción posesoria.

QUINTO: Como segundo argumento de apelación, sostiene que en la sentencia se considera que el documento Resolución Directoral N° 885/76-DZ-IV acredita como beneficiario a don Isaac Eustiques Salazar Retuerto y no como adjudicatario, por lo que no ha calificado como tal, y no siendo propietario, su hijo carece de legitimidad para obrar, al respecto es de considerar: (i) Conforme se ha indicado en los considerandos precedentes, tratándose de una acción posesoria, lo que se requiere es acreditar título de posesión, no de propiedad, la condición de adjudicatario es una situación que se adquiere al cumplir ciertos requisitos, entre otros, el estar en posesión, como lo acredito al momento de expedírsele, conforme fue sustentado en el considerando tercero y artículo Primero de la parte Resolutiva de la Resolución Directoral N° 885/76-DZ-IV (fs. 5); (ii) Es decir no requiere ser adjudicatario, sino tener derecho de posesión sobre el bien inmueble, la cual la venía ejercitando plenamente conforme lo acredita con la Constancia de Posesión N° 010-2008-AL-MDS de fecha 25-03-2008 (fs.9) y la Resolución Administrativa N° 036-AG-GRL.DRA/ATDRB de fecha 25 de febrero del 2005 (fs. 10 a 13) que asigna la dotación de Riego y otorga Licencia superficial con fines agrarios, a los usuarios del Bloque de Riego Campiña, entre otros, a quien en vida fuera Isaac Eustiques

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

Salazar Retuerto (Nrs. 330-331) además de acreditar el historial de pago de predio (fs. 14-15). Todo lo cual demuestra que tenía y venía ejerciendo la Posesión del bien inmueble.

SEXTO: En cuanto al argumento de que al no haber sido calificado como adjudicatario no se produjo el tracto sucesivo a su favor, es de considerar: (i) La acotada Resolución Directoral N° 885/76-DZ-IV lo acredita como beneficiario de reforma Agraria, es decir que estando ejerciendo la posesión, en mérito a cumplir con los requisitos, se le iba a adjudicar dicho predio, siendo evidente que ello le otorgaba derecho a la posesión que le había sido reconocida y que en mérito de ello, el predio le iba a ser adjudicado; (ii) Si bien es cierto la adjudicación No se produjo, también lo es que su derecho de posesión si está acreditado, el mismo que lo ha venido ejerciendo de manera constante conforme lo acreditan los documentos antes referidos como la Constancia de Posesión y autorización de riego (fs.9 a 15) (iii) El derecho de posesión es considerado en nuestro sistema como un derecho real (art. 881 del C.C.) que se ejerce sobre un bien inmueble, y si bien es considerado el ejercicio de uno o más poderes de la propiedad (art. 923 del C.C.) también lo es que siendo un derecho real, forma parte del patrimonio del titular, por lo que siendo así, puede ser transmitido por herencia; (iv) Verificándose que el demandante es hijo de quien ejercía derecho de posesión sobre el inmueble sublitis, su causante Isaac Eustiques Salazar Retuerto conforme se verifica de su declaración de sucesión intestada (fs. 21 y demás documentos de fs. 16 a 20), por lo que el Trato sucesivo con respecto al derecho de posesión sobre el inmueble ha sido acreditado. (v) En consecuencia, se acredita la concurrencia del primer requisito, el derecho de posesión y consecuentemente a reclamar la restitución del bien inmueble sublitis.

OCTAVO: (...): 8.1) El demandado al contestar la demanda cuestiona la identificación del predio sublitis sosteniendo que no se ha presentado la resolución de adjudicación definitiva ni su inscripción registral, (...). 8.2) Asimismo, en forma alguna ha sostenido tener alguna relación contractual con del demandante, sosteniendo que tiene en posesión el terreno desde el año 1972 cuando era un terreno eriazo y en el cual ha trabajado indismayablemente, y que el predio sublitis no se llama "San Gustavo" y no tiene un área de 15.00 Has. sino 12.5 Has. y que en su oportunidad fue tramitado por su padre Vicente Salazar Gamarra quien falleció el 23-04-1972, siendo que luego su madre realizó los trámites por lo que Isaac Eustiques Salazar Retuerto y refiere que el predio al cual se refiere la Resolución Directoral N° 885/76-DZ-IV (fs. 5); sin embargo, no presenta medio probatorio que acredite lo sostenido.

8.3) En consecuencia, el demandado ni acredita tener derecho de posesión sobre el inmueble sublitis, ni que tenga alguna relación contractual con la parte demandante que le pueda ser opuesta, por lo que queda acreditado la concurrencia de este segundo presupuesto.

NOVENO: El demandado no ha presentado medios probatorios que acrediten que su posesión es legítima, (...), por lo que la posesión ejercida por el demandado deviene en ilegítima

Fundamentos del recurso de casación

Mediante auto de calificación del 12 de enero de 2024 (folio 92-94), la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de esta Corte Suprema declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **Lucas Julián Salazar Retuerto** (actualmente representado por curadora procesal), por las siguientes causales:

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

a) Infracción normativa del artículo 586 del Código Procesal Civil

b) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: El recurso de casación

1.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo respecto a lo decidido.

1.2. En ese entendido, la labor casatoria es una función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, labor en la que los jueces realizan el control de derecho, velando por su cumplimiento “y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional”², y revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica. En ese sentido, corresponde a los jueces de casación cuestionar que los jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

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

² HITTERS, Juan Carlos. *Técnicas de los recursos extraordinarios y de la casación*. Segunda edición. La Plata, Librería Editora Platense; p. 166.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

1.4. Ahora bien, por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso³, que debe sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley. Puede, por ende, interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes, y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que, en tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

SEGUNDO: En el caso de autos, atendiendo a que, el recurso planteado ha sido declarado procedente por vicios procesales y, por causal de naturaleza sustantiva, corresponde efectuar en primer término el análisis de la causal procesal, toda vez que, de resultar fundada, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecerá de sentido emitir pronunciamiento respecto de las otras causales admitidas; en atención a ello, se procederá a verificar si se habría producido la afectación del derecho a la motivación de resoluciones judiciales.

TERCERO: Análisis de la causal casatoria de naturaleza procesal

3.1. A efectos de dar respuesta a las causales antes descritas, tenemos que el artículo 586 del Código Procesal Civil, señala lo siguiente:

Artículo 586.- Sujeto activo y pasivo en desalojo:

*“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, **considere tener derecho a la restitución de un predio**. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución” (énfasis nuestro)*

3.2. Acorde a la norma procesal en mención, puede demandar el Desalojo por Ocupación Precaria todo el que considere tener derecho a la restitución de un predio y no solo el poseedor mediato (arrendador, administrador, comodante, etc.)

³ MONROY CABRA, Marco Gerardo (1979). *Principios de derecho procesal civil*. Segunda edición. Bogotá, Editorial Temis Librería; p. 359.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

cuando ha fenecido el título del poseedor inmediato; igualmente, puede ser demandado por ocupante precario el que tiene la posesión sin título, y el poseedor inmediato (usufructuario, usuario, comodatario, arrendatario, etc.) cuando su título ha fenecido.

3.3. En ese sentido, se ha pronunciado el Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2195-2011-Ucayali, que establece como doctrina jurisprudencial vinculante (Regla 4) *“Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva, se debe comprender dentro de esta situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.*

3.4. De acuerdo con las normas previamente mencionadas, para que una demanda de desalojo sea procedente, es necesario que el demandante demuestre su titularidad sobre el inmueble en cuestión. Además, debe probar que el demandado no posee un título que justifique su posesión; si el demandado tiene un título, se debe demostrar que este ha fenecido. Por lo tanto, es importante verificar si se cumplen estas condiciones para considerar favorablemente una demanda de desalojo por ocupación precaria.

CUARTO: Análisis del caso

4.1. En cuanto a la causal denunciada, la parte recurrente señala que dicho artículo prescribe que pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. En ese sentido la sentencia de vista incurre en infracción normativa por cuanto deja de lado el hecho que el accionante no ha acreditado su propiedad sobre el bien materia de demanda que afirma ostentar, y no habiendo acreditado con título o elemento objetivo su propiedad en este proceso, transgrede la normativa denunciada. Todo lo anterior al margen de las que

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

constriñen normas constitucionales y legales que garantizan el debido proceso y motivación.

4.2. En el caso de autos, se aprecia que el demandante Manuel Gustavo Salazar Beteta, solicita la restitución del predio agrícola “San Gustavo”, ubicado en el Anexo Venturoso Baja, en Supe, Lima, con una extensión de 15 hectáreas. Para respaldar su propiedad, presenta la Resolución Directoral N.º 885/76-DZ-IV, que reconoce a su padre, Isaac Eustiques Salazar Retuerto, como beneficiario de la Reforma Agraria con derecho preferencial a adjudicarse la parcela. Además, incluye una copia de la Partida N° 50169898 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huacho, que lo declara único heredero de su padre. Así, el demandante sostiene su propiedad basándose en el artículo 660⁴ del Código Civil.

4.3. Al contestar la demanda, el demandado Lucas Julián Salazar Retuerto presenta un documento que consiste en una solicitud realizada al Ministerio de Agricultura por su fallecido padre, Vicente Salazar Gamarra, quien es el abuelo del demandante. En dicha solicitud se solicita la posesión de un terreno de quince hectáreas (15.0000 Has) ubicado en la Zona Venturosa de la Campiña Alta del pueblo de Supe, lo que sugiere que se trata del mismo inmueble cuya restitución se reclama en este proceso.

4.4. La Sala Superior ha confirmado la sentencia apelada que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, al haber establecido medularmente que: (i) La Resolución Directoral N° 885/76-DZ-IV lo reconoce como beneficiario de la Reforma Agraria, lo que implica que, al cumplir con los requisitos, se le adjudicaría el predio, dándole derecho a la posesión que se le había reconocido. (ii) Aunque la adjudicación no se concretó, su derecho de posesión está comprobado, ya que ha ejercido dicha posesión de manera continua, como lo respaldan documentos como la Constancia de Posesión y la autorización de riego; (iii) El derecho de posesión se considera un derecho real en nuestro sistema (art. 881 del C.C.), el cual se ejerce sobre bienes inmuebles. Este derecho, al ser parte del patrimonio del titular, puede transmitirse por herencia (art. 923 del C.C.). (iv) El demandante es hijo de quien tenía el derecho de posesión sobre el inmueble en disputa, Isaac Eustiques Salazar Retuerto, según se verifica en la declaración de sucesión, el cual acredita el tracto sucesivo respecto al derecho de posesión. (v)

⁴ Artículo 660 del Código Civil “Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

Por lo tanto, se cumple con el primer requisito, que es el derecho de posesión, lo que le otorga legitimidad para reclamar la restitución del inmueble en cuestión.

4.5. Al respecto, las instancias de mérito han reconocido la legitimidad del demandante para solicitar la restitución del inmueble en cuestión. Ahora bien, es conveniente recordar que la legitimidad para obrar, es uno de los presupuestos procesales de fondo, o también llamados condiciones de la acción. Montero Aroca señala que: *“(…) Los presupuestos procesales atienden a condiciones que, referidas al proceso como conjunto y no actos procesales determinados, y que condicionan que en el proceso pueda llegar a dictarse resolución sobre el fondo del asunto. El órgano judicial puede haber tramitado todo el proceso para advertir, al momento de dictar sentencia, que no puede decidir sobre la pretensión planteada ante la falta de alguna de esas condiciones”*⁵.

4.6. Por otro lado, Hinostroza Mínguez comenta que la legitimidad para obrar, *“Constituye aquel instrumento procesal dirigido a denunciar la carencia de identidad entre los sujetos que integran la relación jurídica sustantiva y quienes forman parte de la relación jurídica procesal. Con dicho instituto se pone de manifiesto la carencia de identidad entre las personas inmersas en una y otra relación, y no la falta de titularidad del derecho, porque ésta se resolverá al final del juicio con la sentencia.”*⁶

De igual forma, Priori Posada señala que *“La legitimidad para obrar se entiende más bien como presupuesto para poder plantear una pretensión en un proceso, de forma tal que solo si la pretensión es planteada por una persona legitimada, el juez puede pronunciarse válidamente sobre el conflicto de intereses que le ha sido propuesto.”*

Para Juan Montero Aroca: *“La capacidad para ser parte se encuentra en la aptitud para ser titular de los derechos, cargas y obligaciones que se derivan de la relación jurídica que es el proceso y es el correlativo en el campo procesal de la capacidad jurídica civil, mientras que la capacidad para comparecer en juicio lo es de la capacidad de obrar y atendiendo a la posibilidad de realizar con eficacia los actos procesales. La primera se tiene o no se tiene, mientras que la segunda en el*

⁵ Montero Aroca, Juan. (1994). *La legitimación en el Proceso Civil: Intento de aclarar un concepto que resulta más confuso sobre él*, Editorial Civitas, primera edición

⁶ Hinostroza Mínguez, A.(1997). *Las Excepciones en el Proceso Civil*. Ediciones Forenses. Lima.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

caso de no tenerse se suple por medio de la representación en sus diversas manifestaciones (...)”

4.7. Por tanto, en general, al emitirse pronunciamiento sobre la falta de legitimidad para obrar no se debe juzgar la pretensión ni el fondo de la *litis*, ni si el demandante es la persona obligada en la relación sustantiva controvertida en el proceso, ya que estos aspectos de la pretensión deben ser objeto de pronunciamiento en la sentencia, mediante el respectivo juicio de fundabilidad y luego de haberse desarrollado la actividad probatoria sobre los hechos controvertidos en el principal.

4.8. En tal sentido, se puede decir que *la legitimatio ad causam* o legitimidad para obrar constituye un requisito fundamental para el ejercicio del derecho de acción, pues la falta de éste implica la imposibilidad de que exista un pronunciamiento válido sobre el fondo por no haber coincidencia o identidad entre las partes que conforman la relación jurídica sustantiva y las que integran la relación jurídica procesal.

4.9. Ahora bien, en el presente caso, este Colegiado Supremo, luego de evaluar en forma analítica las pruebas presentadas por las partes involucradas en el proceso, determina que el demandante carece de falta de legitimidad para obrar, pues no acredita ser titular del derecho que reclama. En tal sentido, se observa que su fallecido padre solo fue declarado beneficiario de la Reforma Agraria con derecho a una adjudicación preferente, pero nunca concluyó con la tramitación del proceso de adjudicación, es decir, nunca formalizó la titularidad del predio, lo cual implica que su estatus fue únicamente el de poseedor. Al fallecer, su padre transmitió solo el derecho de posesión y el derecho a ser adjudicatario del terreno, que tiene una extensión de quince hectáreas (15.0000 Has).

4.10. Por otro lado, se debe tener en cuenta que el demandado argumenta que tiene posesión del mismo predio, que su padre, mencionado anteriormente, lo ocupó desde el año 1972. Este argumento sugiere que el demandado ha mantenido una relación continua con el inmueble durante un período prolongado. La falta de adjudicación formal del predio al padre del demandante evidencia una vulnerabilidad en su razonamiento sobre la titularidad de la propiedad materia de litis, ya que, sin la transferencia formal de derechos, la mera condición de beneficiario de un derecho de posesión, no le otorga la titularidad del bien, por lo

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

que no se encuentra legitimado para reclamar la restitución del bien materia de litis.

4.11. Aunque en este proceso no se cuestiona el derecho de propiedad, la parte demandante debe demostrar el derecho con el que fundamenta su legitimidad para reclamar la restitución del bien reclamado.

Actuación en sede de instancia

4.12. Por lo tanto, para este Colegiado, está claro que el demandante carece de la legitimidad necesaria para ejercitar la demanda de desalojo, ya que no cuenta con un título habilitante para solicitar la restitución del inmueble en cuestión. Ello, en relación con las condiciones estipuladas en el artículo 586 del Código Procesal Civil para exigir la restitución del predio sub litis, concordado con lo estipulado en el artículo 923⁷ del Código Civil, que establece por ejemplo que la propiedad —es *el poder jurídico para reivindicar un bien*—.

4.13. Siendo ello así, la demanda no debió ser declarada fundada, sino improcedente, conforme a lo previsto en el artículo 427 numeral 1 del Código Procesal Civil. *“El Juez declara improcedente la demanda cuando. 1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar”, dejando salvo el derecho de las partes de acudir a otra vía para dirimir la controversia*

4.14. De lo expuesto, se evidencia que el Colegiado Superior ha emitido pronunciamiento en clara contravención del artículo **586 del Código Procesal Civil**, debiendo declararse **fundada** la causal bajo análisis. En consecuencia, corresponde casar la sentencia de vista; y actuando en sede de instancia declarar **improcedente** la demanda.

4.15. Al haberse declarado fundado el recurso por la causal procesal, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto al causal material referida **artículo 911 del Código Civil**.

DECISIÓN:

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el artículo 396 del Código Procesal Civil, se resuelve:

⁷ Artículo 923° del Código Civil: "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".

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21531-2021
HUAURA

1. **DECLARAR FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Lucas Julián Salazar Retuerto** (actualmente representado por curadora procesal), mediante escrito de fecha 4 de febrero de 2020 (folios 333 - 341 del expediente principal); en consecuencia, **CASAR** la sentencia de vista contenida en la resolución número 27, de fecha 16 de enero de 2020, (folios 322 a 341), emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huaura; y, **actuando en sede de instancia REVOCAR la sentencia apelada**, dictada resolución número 11, de fecha 28 de noviembre de 2018 (folios 174-180), que declaró **fundada** la demanda; y **reformándola** declarar **improcedente la demanda** en todos sus extremos.
2. **DISPONER** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley, en el proceso seguido por Manuel Gustavo Salazar Beteta contra **Lucas Julián Salazar Retuerto** (actualmente representado por curadora procesal), sobre Desalojo. Notifíquese por Secretaría y devuélvanse los actuados.

Interviene como ponente la señora **Jueza Suprema Delgado Aybar**.

SS.

YAYA ZUMAETA

PROAÑO CUEVA

PEREIRA ALAGÓN

DELGADO AYBAR

GUTIÉRREZ REMÓN

Cct/