



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

**CASACIÓN 1732-2015
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: “Si la propia norma (artículo 586 del Código Procesal Civil) posibilita que el administrador pueda interponer una acción de desalojo, es decir una persona distinta al titular del predio empero vinculado a éste por un acto jurídico, en el caso que nos ocupa, nada obsta para que la actora pueda interponer la presente acción en virtud a la facultad que expresamente se le ha conferido a través de la Escritura Pública de fecha treinta y uno de octubre de dos mil once, la misma que subyace del acto jurídico de mutuo con anticresis e hipoteca que ha sido celebrado.

Lima, dieciocho de abril
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil setecientos treinta y dos – dos mil quince, en audiencia de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos treinta y seis por Carmela María Nina Cutipa, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos cuatro, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil catorce, expedida por la Sala Mixta de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, en el extremo que confirmando la apelada de fojas trescientos cuarenta y dos, de fecha diez de enero del citado año, declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria instaurada por Emilia Cáceres Rivera, contra la impugnante y otros. -----

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO:

Mediante Resolución Suprema de fojas treinta y cuatro, de fecha trece de agosto de dos mil quince del cuadernillo de casación, se declaró



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

**CASACIÓN 1732-2015
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

PROCEDENTE el recurso de casación por el siguiente agravio: **Infracción normativa de los artículos 1091 y 1096 del Código Civil**, bajo cuyo cargo se ha alegado que la demandante carece de legitimidad para obrar activa en el presente proceso, puesto que ésta ha presentado un contrato de anticresis que adolece de nulidad absoluta y según dicho contrato la demandante declara haber recibido la posesión del bien, cuando ello nunca ha ocurrido; siendo que para que se configure la anticresis se requiere de la entrega física de la posesión, lo cual no ha ocurrido en el caso de autos. -----

3.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, por escrito de fojas veintinueve, Emilia Cáceres Rivera interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, solicitando la desocupación y entrega de la posesión del predio ubicado en la Avenida Las Flores número 270 - 278 (Lote 1- A), Fundo Chacrasona, Distrito de Lurigancho – Chosica, inscrito en la Partida número 46477251 del Registro de Predios de Lima; alegando que su derecho que le permite viabilizar la presente acción emana de la Escritura Pública de Mutuo con Anticresis e Hipoteca, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil once, celebrado con los propietarios del referido predio, Marcela Alicia Cecilia Arce Casanova y otros; a través de la cual no solo se le ha conferido la potestad de poder ejercer la posesión del bien sino además, a tenor de lo previsto en los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, el derecho a que pueda interponer la acción de desalojo respectivo contra los ocupantes precarios de aquel, conforme es de verse de la cláusula octava del mencionado acto jurídico. -----

SEGUNDO.- Que, el Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Este al expedir el fallo de primera instancia que declaró fundada la demanda, concluyó que la actora en su calidad de acreedora anticrética en virtud de la Escritura Pública de Mutuo



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

**CASACIÓN 1732-2015
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

con Anticresis e Hipoteca de fecha treinta y uno de octubre de dos mil once de fojas cuatro, ha sido facultada, conforme es de verse de la cláusula octava del citado documento, para interponer la presente acción con arreglo a lo previsto en el artículo 586 del Código Procesal Civil; en tanto que la demandada Carmela María Nina Cutipa y los litisconsortes pasivos Marco Antonio Julián Nina y Hugo Walter Caruajulca Zárate tienen la condición de precarios, en la medida que ocupan un inmueble ajeno sin pago de renta y sin título alguno. -----

TERCERO.- Que, dicha decisión fue apelada por parte de Carmela María Nina Cutipa en los términos que aparecen en su recurso de fojas trescientos sesenta y seis, habiéndose alegado entre otras razones, que el contrato de anticresis a que hace referencia la demandante no se ha perfeccionado, ya que la posesión del inmueble la ejerce la recurrente, por lo que es evidente que la demandante carece de legitimidad para obrar en el presente proceso. -----

CUARTO.- Que, el referido medio impugnatorio trajo consigo que el Colegiado de la Sala Mixta de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, expidiera la sentencia de vista de fecha veinticuatro de octubre de dos mil catorce, asumiendo los fundamentos del Juez de la causa y luego de expresar los suyos, confirmó la apelada, puntualizando además que la denunciada falta de legitimidad para obrar activa debió ser cuestionada en la etapa oportuna mediante la excepción prevista en el inciso 6 del artículo 446 del Código Procesal Civil. -----

QUINTO.- Que, a través de la causal casatoria declarada procedente, se ha impugnado este último extremo de la sentencia de vista, argumentándose que en virtud a lo dispuesto en los artículos 1091 y 1096 del Código Civil el contrato de anticresis deviene en nulo, debido a que la actora como acreedora anticrética jamás ha recibido la posesión del inmueble y por ende, al no haberse configurado tal acto jurídico, ésta no se encuentra habilitada para incoar la presente acción de desalojo. -----



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

**CASACIÓN 1732-2015
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SEXTO.- Que, así las cosas, independientemente de que en efecto, todo cuestionamiento que atañe a la legitimidad para obrar de la parte actora debió ser propuesto a través de los medios de defensa que prevé el ordenamiento adjetivo, lo cierto y concreto es que en el caso de autos, al estar en cuestionamiento un asunto que resulta trascendente para la resolución del presente proceso, corresponde que este Supremo Tribunal dilucide el debate casatorio que se ha generado en el presente caso, cual es, establecer si la actora como acreedora anticrética aun cuando no haya detentado la posesión física del inmueble, se encuentra habilitada para interponer la presente acción con arreglo a lo previsto en el artículo 586 del Código Procesal Civil. -----

SÉTIMO.- Que, dicha interrogante no puede ser analizada aislada de las particularidades que acontecen en el presente proceso, pues las infracciones normativas de los artículos 1091 y 1096 del Código Civil que se denuncian a través del recurso de casación, deben ser atendidas sobre la base de los hechos establecidos; ello con el fin de encontrar la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto. -----

OCTAVO.- Que, en primer orden, corresponde acudir al IV Pleno Casatorio Civil plasmado en la Casación número 2195-2011/Ucayali donde abordándose lo concerniente a los procesos de desalojo por ocupación precaria, se ha dejado establecido que de conformidad con el artículo 586 del Código Procesal Civil, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio. -----

NOVENO.- Que, fijado tal aspecto, se puede asumir que no solo el propietario del predio *sub judice* se encuentra habilitado para poder pretender que se le restituya la posesión del mismo, sino además toda persona que considere que tal derecho le asiste, tal es el caso del administrador, que no es otra persona que cautela, ejecuta y toma decisiones dentro de las facultades conferidas por el dueño, en este caso, del bien en litigio. -----



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

**CASACIÓN 1732-2015
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO- Que, si la propia norma posibilita que el Administrador pueda interponer una acción de desalojo, es decir una persona distinta al titular del predio, empero vinculado a éste por un acto jurídico, en el caso que nos ocupa, nada obsta para que la actora Emilia Cáceres Rivera pueda interponer la presente acción en virtud a la facultad que expresamente se le ha conferido a través de la cláusula octava de la Escritura Pública de fecha treinta y uno de octubre de dos mil once, corriente a fojas cuatro, la misma que subyace del acto jurídico de mutuo con anticresis e hipoteca que ha sido celebrado con los propietarios del predio Marcela Alicia Cecilia Arce Casanova y otros, no correspondiendo verificar si tal acto jurídico reviste las formalidades que exige el artículo 1091 concordante con el artículo 1096 del Código Civil que prevé que la anticresis importa la entrega de un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho a explotarlo y percibir sus frutos, en la medida que el derecho que exige el artículo 506 del Código Procesal Civil emana del referido negocio jurídico, a través del cual se ha facultado a que la actora pueda promover un juicio de desalojo orientado a la restitución del predio que le permita consolidar los efectos del contrato de anticresis tantas veces aludido. -----

DÉCIMO PRIMERO- En tal sentido, al haberse establecido que la demandante se encuentra facultada a interponer la presente acción en virtud a lo expuesto de manera precedente, es evidente que no se ha acreditado la denunciada infracción normativa de los artículos 1091 y 1096 del Código Civil que regulan la definición de la anticresis y que a este acto jurídico le resultan aplicables las reglas previstas para la prenda en tanto no se opongan a su naturaleza; correspondiendo por ende desestimar el recurso al resultar infundado. -----

4.- DECISION:

Por tales consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas cuatrocientos treinta y seis interpuesto por Carmela



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

**CASACIÓN 1732-2015
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

María Nina Cutipa; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos cuatro, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil catorce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Emilia Cáceres Rivera con Carmela María Nina Cutipa y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA