



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACION N° 2539-2012  
MADRE DE DIOS

**SUMILLA:** Las sentencias deben resolver de manera clara y expresa cada una de las pretensiones existentes. La ambigüedad en la decisión genera la nulidad del fallo.

Lima, cuatro de julio de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:** vista la causa número dos mil quinientos treinta y nueve guión dos mil doce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria la demandante **Lely Margarita Silva Lazo** ha interpuesto recurso de casación, mediante escrito de fojas trescientos veinticinco, contra la sentencia de vista obrante de fojas trescientos dos a trescientos cinco, dictada por la Sala Superior Mixta de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, su fecha primero de junio de dos mil doce, que revoca la apelada que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y, reformándola, la declara infundada.

**II. ANTECEDENTES:**

**1. Demanda:**

Por escrito de fojas catorce, Lely Margarita Silva Lazo, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra el demandado Alcides Orlando Arce Jahuirá solicitando se le restituya el inmueble que es de su propiedad y de la construcción existente, ubicado en el lote número quince de la manzana seis Q, con el pasaje Víctor Raúl Haya de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACION N° 2539-2012**  
**MADRE DE DIOS**

La Torre (frente al jirón Apurímac), del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, que tiene un área de doscientos veinticinco metros cuadrados (225 m<sup>2</sup>), debidamente inscrita en la Partida número 07002299 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Madre de Dios; *sosteniendo* que el inmueble materia de litis lo adquirió dentro del matrimonio civil con su cónyuge Pablo Marino Arredondo de sus anteriores propietarios, habiendo ambos cónyuges cedido el inmueble en calidad de anticresis por el importe US\$ 3,000.00 (tres mil con 00/100 Dólares Americanos) y por el tiempo de cinco años, la misma que se inició en fecha cinco de abril del año dos mil cinco hasta el cinco de abril del año dos mil diez a favor del demandado Alcides Orlando Arce Jahuirá. Añade que estando radicando en la ciudad de Arequipa le solicitaron al demandado, en reiteradas oportunidades, que les remita su número de cuenta de ahorros, con la finalidad de desembolsar el dinero de la anticresis, rehusándose a ello el demandado. Por lo que ante su negativa de cumplir con los acuerdos del contrato de mutuo anticrético, le remitió una carta notarial con fecha ocho de noviembre del año dos mil diez, solicitándole la devolución del bien, a lo que se rehúsa el demandado.

**2. Contestación de la demanda:**

Mediante escrito de fojas setenta el demandado Alcides Orlando Arce Jahuari contesta la demanda, señalando que es falso que la demandante desee devolver el dinero pues no tiene voluntad de pago y es por ello que con su cónyuge prorrogan el contrato de anticresis por un año más, aceptando de buena fe, en razón de amistad y con la promesa de que le devolverían el dinero. Refiere que es el cónyuge quien le autorizó hacer las mejoras para la seguridad del inmueble, ofreciéndole vendérselo, por eso es que pensó que la cónyuge estaba de acuerdo y no cuestionó el documento. Señala que no tiene la condición de ocupante precario, por cuanto no se le ha devuelto el monto que otorgó por la anticresis. Refiere



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACION N° 2539-2012**  
**MADRE DE DIOS**

además que para ser desalojado la demandante le tiene que pagar los intereses bancarios, legales, además de las mejoras que su cónyuge le autorizó a hacer.

**3. Puntos controvertidos:**

Se fijaron como puntos controvertidos los siguientes:

- a) Acreditar la propiedad del inmueble materia sub-litis por parte de la demandante.
- b) Acreditar que el contrato de anticresis otorgado por la demandante y su cónyuge a favor del demandado ha fenecido y en consecuencia viene ocupando el bien materia de litis en calidad del precario.
- c) Acreditar la carencia de derecho real alguno a favor del demandado.

**4. Sentencia de primera instancia:**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas doscientos cuarenta y cinco, su fecha treinta de enero de dos mil doce, declaró: Fundada la tacha deducida por la accionante Lely Margarita Silva Lazo en contra del documento privado de fojas sesenta y siete, presentado como medio probatorio por parte del demandado Alcides Orlando Arce Jahuirá; y Fundada la demanda, *considerando* que la ampliación del plazo de anticresis fue firmado sólo por uno de los cónyuges. Además la sentencia indica que en el inicial contrato de anticresis no se indicó la prolongación de dicho contrato. Agrega que era imprescindible la manifestación de voluntad de la esposa, por lo que debe admitirse la tacha porque dicho documento no cumplió con las formalidades de ley. El *A quo* expresa que el demandado no cuenta con documentación alguna que justifique la posesión del predio materia de litis, por cuanto el que tenía en su condición de acreedor anticrético ha concluido al cumplirse el plazo.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACION N° 2539-2012**  
**MADRE DE DIOS**

**5. Fundamentos de la apelación:**

Mediante escrito de fojas doscientos sesenta y dos el abogado de Alcides Orlando Arce Jahuirá interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que la recurrida al amparar la demanda solo toma en cuenta una parte del contrato, es decir, su vencimiento, mas no así el extremo en el cual señala la obligación de devolución del monto de US\$ 3,000.00 (tres mil con 00/100 Dólares Americanos), asimismo la recurrida no se ha pronunciado respecto del codemandado Pablo Marino Arredondo y finalmente al declarar fundada la tacha ha incumplido su deber de motivación.

**6. Sentencia de vista:**

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto por Alcides Orlando Arce Jahuirá, la Sala Superior Mixta de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, mediante sentencia de vista de fojas trescientos dos, del primero de junio de dos mil doce, revoca la sentencia apelada que declara fundada la tacha deducida por la accionante Lely Margarita Silva Lazo contra el documento privado de fojas sesenta y siete presentada como medio probatorio por parte del demandado Alcides Orlando Arce Jahuirá y declara fundada la demanda, y, reformándola, declara infundada la tacha deducida por Lely Margarita Silva Lazo contra el documento privado de fojas sesenta y siete e infundada la demanda, considerando que el juez declaró fundado un remedio procesal (tacha) y merced a ello declaró nulo el documento privado de fojas sesenta y siete que contiene un contrato privado de anticresis celebrado entre el demandado y el esposo de la demandante. Si bien es cierto –sostiene la Sala Superior- dicho contrato sería nulo porque no se celebró con las formalidades de ley de ser elevado a escritura pública y porque no se contó con la manifestación de la demandante, no puede efectuarse la nulidad vía remedio procesal, sino que ella debe peticionarse, acreditarse



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACION N° 2539-2012**  
**MADRE DE DIOS**

y resolverse vía pretensión, lo que no fue accionado en autos. La posesión del demandado no es precaria, sino ilegítima, por lo que el título presentado por el demandado no ha sido desvirtuado en autos.

**III. RECURSO DE CASACIÓN:**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha treinta de julio de dos mil doce, obrante a fojas veintinueve del respectivo cuaderno formado, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada Lely Margarita Silva Lazo, por infracción normativa de los artículos 911 y 219 del Código Civil; y, infracción de los artículos 122, inciso 4°, y 243 del Código Procesal Civil.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA:**

**PRIMERO.**- Que, la demandante ha señalado que la sentencia deviene en nula porque no contiene una exposición clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto a todos los puntos controvertidos, lo que infringiría el artículo 122, inciso 4°, del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO.**- Que, al respecto se observa que se fijaron como puntos controvertidos los siguientes: (i) acreditar la propiedad del inmueble materia sub-litis por parte de la demandante; (ii) acreditar que el contrato de anticresis otorgado por la demandante y su cónyuge a favor del demandado ha fenecido y en consecuencia viene ocupando el bien materia de litis en calidad del precario; y, (iii) acreditar la carencia de derecho real alguno a favor del demandado.

**TERCERO.**- Que, en esa perspectiva, se advierte que la resolución impugnada dedica trece de sus catorce considerandos a diferenciar la posesión ilegítima de la posesión precaria, no refiriéndose en ningún momento a contestar si la demandante tiene la calidad de propietario del inmueble que señala.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACION N° 2539-2012**  
**MADRE DE DIOS**

**CUARTO.-** Que, de otro lado, con respecto al contrato de anticresis ha indicado que: *"si bien es cierto dicho contrato sería formalmente nulo, por haberse celebrado sin el formalismo de ser elevado a escritura pública y aun-en esencia- por no haber contado con la manifestación de voluntad de la accionante"* (fundamento once) *"es evidente que la decisión del órgano judicial frente a un documento revestido de probable ineficacia estructural, ha de requerir necesariamente de la secuela procedimental garantizada por la norma, esto es, que la hipotética nulidad o anulabilidad del instrumento sea formulada en vía de acción, mas no así en vía de remedio procesal"* (fundamento nueve). La sentencia culmina señalando: *"En todo caso, consideramos que la decisión que se ha de adoptar en el acto de declarar nulo el documento con el que el demandado ampara su posesión del bien inmueble que se pretende en desalojo, y que precisamente lo tiene como poseedor ilegítimo, no puede indudablemente concederse vía un remedio procesal, sino que ella debe peticionarse, acreditarse y resolverse vía pretensión, lo que no fue accionado en autos"* (fundamento trece).

**QUINTO.-** Que, la sentencia también ha agregado que el demandado sería poseedor ilegítimo con un título cuestionable, lo que impele que dicho título sea debatido en otra vía.

**SEXTO.-** Que, de lo anotado se puede observar que, de un lado, como se ha señalado en el considerando cuarto, la recurrida menciona que el título sería formalmente y "en esencia" nulo, y, de otra parte, estima que sólo por la vía de acción puede anularse el referido título.

**SÉTIMO.-** Que, sin embargo, la recurrida no ha mencionado ninguna norma legal para sustentar su dicho y, antes bien, ha ignorado el artículo 220 del Código Civil que prescribe que la nulidad *"puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta"*.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACION N° 2539-2012**  
**MADRE DE DIOS**

**OCTAVO.**- Que, en esa perspectiva, se advierte que el artículo 1092 del Código Civil refiere que la anticresis se otorga por escritura pública, bajo sanción de nulidad, estableciendo, por lo tanto, una formalidad solemne que se integra a la propia existencia del acto jurídico. En tal sentido, se observa que en el caso de autos la recurrida también informa que la anticresis no ha sido elevada a escritura pública (fundamento once), no obstante lo cual no hace referencia alguna al supuesto de validez de dicho dispositivo y a la posibilidad de no tener en cuenta el referido título, conforme a las facultades que le otorga el artículo 220 del Código Civil.

**NOVENO.**- Que, estando a lo expuesto hay un evidente déficit motivacional que debe ser enmendado, tanto más si en sociedades pluralistas como las actuales la obligación de justificar las decisiones jurídicas logra que ellas sean aceptadas socialmente y que el Derecho cumpla su función de guía<sup>1</sup>. Esta obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú el artículo 139, inciso 5°, de la Constitución Política del Estado señala que: "*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*". Igualmente el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe: "*Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan...*". En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: "*La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara,*

<sup>1</sup> Atienza, Manuel. *Las razones del Derecho*. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, p. 24-25.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACION N° 2539-2012**  
**MADRE DE DIOS**

*precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente<sup>2</sup>".*

**V. DECISION:**

Por estos fundamentos y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Lely Margarita Silva Lazo a fojas trescientos veinticinco; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha primero de junio de dos mil doce, obrante a fojas doscientos dos; **ORDENARON** que la Sala Superior Mixta de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios emita nuevo fallo conforme a ley y atendiendo a los fundamentos de la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por Lely Margarita Silva Lazo con Alcides Orlando Arce Jahuirá, sobre desalojo por ocupación precaria; interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Calderón Puertas.-

SS.

ALMENARA BRYSON 

HUAMANÍ LLAMAS 

ESTRELLA CAMA 

CALDERÓN CASTILLO 

CALDERÓN PUERTAS 

Hmh/Ymbs

<sup>2</sup> Primer Pleno Casatorio, Casación número 1465-2007-CAJAMARCA Separata Especial, veintiuno de abril de dos mil ocho, p. 22013.

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**  
 El Peruano  
 Sr. STEFANO MORALES INCISO  
 SECRETARIO  
 SALA CIVIL PERMANENTE  
 CORTE SUPREMA  
 27 DIC 2012