



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3316-2014

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

Si el título en que se sustentaba la posesión ha fenecido, el ocupante del inmueble deviene en precario, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil.

Lima, once de junio de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, con el cuaderno de auxilio judicial acompañado: vista la causa número tres mil trescientos dieciséis – dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria la demandante **Rosa Milagros Chuquillanqui Gamarra** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas ciento treinta y uno, contra la resolución de vista de fojas ciento diecinueve, su fecha veintiuno de julio de dos mil catorce, en el extremo que confirma la sentencia apelada de fojas setenta y siete, su fecha once de octubre de dos mil trece, que declara infundada la demanda.

II. ANTECEDENTES:

1. DEMANDA

El diecinueve de junio de dos mil doce, mediante escrito obrante a fojas trece, subsanado a fojas veinticinco, Rosa Milagros Chuquillanqui Gamarra interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Juan Bernabé Márquez Durand; con ella pretende que el demandado cumpla con



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3316-2014
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

entregarle el inmueble ubicado en el jirón Carlos Mellet Vargas N° 825-827, departamento N° 101, urbanización Rosario de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, argumentando que:

- Es propietaria de dicho bien por haberlo adquirido mediante contrato de compraventa de sus anteriores propietarios Felicia Isabel Flores Espinoza y Raúl Mario Cobarrubia Amesquita (debidamente representado por Willyam Joel Cobarrubia Flores), con fecha dieciséis de mayo de dos mil doce, inscrito en la Partida Registral N° 11356996.
- El demandado viene ocupando el bien inmueble de su propiedad, sin título alguno que acredite su propiedad o posesión, pese a habersele requerido la entrega del inmueble en vía extrajudicial, demostrando desidia.

Mediante resolución número dos, de fecha nueve de agosto de dos mil doce, obrante a fojas veintiséis, se admitió a trámite la demanda.

2. CONTESTACIÓN

El tres de setiembre de dos mil doce, mediante escrito de fojas cuarenta y nueve, Juan Bernabé Márquez Durand contestó la demanda, argumentando que:

- Con fecha veintitrés de marzo de dos mil suscribió un contrato de anticresis con Felicia Isabel Flores Espinoza y Raúl Mario Cobarrubia Amesquita (representado por Willyam Joel Cobarrubia Flores), propietarios del bien inmueble ubicado en el jirón Carlos Mellet Vargas N° 825-827, departamento N° 101, urbanización Rosario de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, en razón que los vendedores le solicitaron un préstamo por el monto de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3316-2014

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

ocho mil dólares americanos, e incluso se fijó un interés mensual del 3.5%, lo que sería compensado con la renta del alquiler del inmueble antes indicado. Se acordó además que una vez cancelada la deuda, se desocuparía el inmueble, y es así que se inscribió la anticresis en la Partida N° 42211761; sin embargo, a la fecha tal contrato no ha sido cumplido, y es por ello que el demandado no desocupa el inmueble.

- Indica que es falso que no posea título que justifique la posesión, pues suscribió el mencionado contrato de anticresis con los anteriores propietarios.
- En la cláusula quinta del contrato de anticresis se hace constar que los deudores se obligan a ceder la posesión y disfrute del inmueble, con lo cual queda acreditado que posee título legal que lo faculta a poseer dicho inmueble.
- El demandante debió verificar si existía algún tipo de carga o gravamen en el inmueble, y si ésta había sido cancelada de manera efectiva; es decir, si se había cancelado totalmente la deuda objeto de la anticresis, lo cual en este caso no ha sido verificado, pese a que existía un gravamen registrado con anterioridad.

3. AUDIENCIA ÚNICA

El veintiséis de marzo de dos mil trece, se llevó a cabo la Audiencia Única, expidiéndose la resolución número seis, en la que se declaró saneado el proceso, y se fijó como único punto controvertido:

Establecer si corresponde el desalojo por ocupante precario del demandado respecto del inmueble ubicado en el jirón Carlos Mellet Vargas N° 825-827, departamento N° 101, urbanización Rosario de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3316-2014

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El once de octubre de dos mil trece, mediante resolución número ocho, obrante a fojas setenta y siete, el Trigésimo Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declara infundada la demanda señalando que:

- La demandante ha acreditado tener título de propiedad sobre el inmueble materia de autos, el cual se encuentra inscrito en Registros Públicos desde el veintiuno de mayo de dos mil doce, en la Partida N° 11356996, que obra a fojas siete.
- La demandada, por su parte, ha acreditado que ocupa el inmueble en mérito a un contrato de anticresis, celebrado con los anteriores propietarios del inmueble, el mismo que obra a fojas treinta y tres; que el acreedor (ahora demandado) se obliga a desocupar y devolver el inmueble dado en anticresis, una vez que la deuda haya quedado cancelada.
- Las alegaciones del demandado no han sido contradichas por la demandante, quien ha guardado silencio al respecto, lo cual forma convicción al juez de su veracidad. Asimismo, la demandante no ha acreditado que dicho contrato de anticresis se haya resuelto, o que haya fenecido. Es por ello, que el presente caso no se encuentra inmerso en el supuesto del artículo 911 del Código Civil.

5. RECURSO DE APELACIÓN

El treinta y uno de octubre de dos mil trece, mediante escrito de fojas noventa y cuatro, la demandante Rosa Milagros Chuquillanqui Gamarra apeló la citada resolución, bajo los siguientes argumentos:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3316-2014

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

- El juez ha incurrido en error de derecho, pues la sentencia no se ajusta al merito de las pruebas, por cuanto la escritura pública que contiene el contrato de anticresis ha fenecido el día primero de marzo de dos mil dos, es decir, hace más de diez años, hecho que no ha sido considerado, encontrándose en el supuesto de título que ha fenecido.
- Se ha vulnerado el debido proceso, violentando los principios de seguridad jurídica y buena fe registral, por cuanto no se ha considerado que el recurrente es un tercero de buena fe que ha adquirido a título oneroso el bien inmueble de su anterior propietaria, apareciendo en Registros Públicos con facultades para enajenarlo, sin gravámenes, medidas cautelares u otras que impidan su enajenación.
- La apelante señala además, que al vencimiento del contrato de anticresis Felicia Isabel Flores Espinoza y Raúl Mario Cobarrubia Amesquita (debidamente representado por Willyam Joel Cobarrubia Flores), le requirieron al demandado que cumpla con recibir el dinero materia de anticresis y les entregue el inmueble; sin embargo, el demandado se negó a recibir el dinero e incluso ha generado deudas al propietario pues no ha cumplido con pagar los servicios básicos ni arbitrios municipales.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

El veintiuno de julio de dos mil catorce, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emite la resolución de vista de fojas ciento diecinueve que confirma la resolución número ocho, que declara infundada la demanda; bajo los siguientes argumentos:

Se verifica que la demandante ha adquirido la propiedad en mérito a un contrato de compraventa celebrado con sus anteriores propietarios



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3316-2014

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

Raúl Mario Cobarrubia Amesquita y Felicia Isabel Flores Espinoza, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 40533672 desde el veintidós de mayo de dos mil doce, lo que constituye prueba suficiente para acreditar el título de propiedad del inmueble ubicado en el jirón Carlos Mellet Vargas N° 825-827, departamento N° 101, urbanización Rosario de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, cuya desocupación solicita.

- Sin embargo, a fojas treinta y tres obra la copia de la escritura pública de constitución de anticresis del veintitrés de marzo de dos mil, celebrado por los propietarios primigenios a favor del demandado Juan Bernabé Marquez Durand respecto del inmueble materia de litis, acto jurídico que se encuentra inscrito en el asiento D00001; por lo tanto, mientras no se acredite la extinción de la garantía, el demandado ostenta las facultades de uso y explotación del bien, esto es, puede ejercer su posesión y obtener frutos del mismo, siendo necesario precisar que si bien el asiento de inscripción de anticresis ha sido cancelado, por aplicación de la Ley 26639, esto es, al haber transcurrido diez años desde la fecha de vencimiento del plazo de crédito garantizado (el primero de marzo de dos mil dos), significa que lo que ha caducado es la inscripción del derecho, mas no el derecho mismo, pues a diferencia de la hipoteca, la inscripción de la anticresis no es constitutiva, sino que para su existencia es suficiente que el acto conste en escritura pública, siendo causales de extinción la anulación, rescisión, resolución del acto constitutivo u otros, ninguno de los cuales se ha acreditado en autos.
- No es de aplicación el principio de buena fe registral contenido en el artículo 2014 del Código Civil, pues no se está frente a un tercero adquirente, ni se discute la invalidez o ineficacia del título del enajenante, asimismo, ningún principio podría enervar el principio contenido en los artículo 103 y 109 de la Constitución Política, pues se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3316-2014
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

presume que la ley es conocida por todos, y en el presente caso la adquirente debió conocer la regulación del derecho real de garantía que se había constituido sobre el bien que estaba adquiriendo.

- Se advierte que la demandante ha tenido motivos suficientes para litigar, por lo que corresponde exonerársele del pago de costas y costos.

III. RECURSO DE CASACION

El once de setiembre de dos mil catorce, la demandante, Rosa Milagros Chuquillanqui Gamarra, mediante escrito de fojas ciento treinta y uno, interpone recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha catorce de noviembre de dos mil catorce, por las siguientes infracciones:

A. Infracción normativa del artículo 235 del Código Procesal Civil,

Sostiene que el *Ad Quem* ha otorgado valor de título a la copia simple de escritura pública de anticresis obrante a fojas treinta y tres a treinta y nueve, sin estar debidamente certificada por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario; siendo dicha instrumental el sustento de su decisión confirmatoria, conforme se advierte del tercer considerando de la sentencia de vista, pues, consideró que no cumple el segundo presupuesto de la posesión precaria establecido en el artículo 911 del Código Civil.

B. Infracción normativa del artículo 3 de la Ley N° 26639 (ley que precisa la aplicación de plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil),



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

CASACIÓN N° 3316-2014

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

Señala que la Sala Superior ha interpretado de manera errónea la referida norma, pues no ha considerado que el derecho ha caducado al vencimiento del contrato de anticresis, esto es, el día primero de marzo de dos mil dos, y al no haber sido renovado por las partes ni inscrito como gravamen, se ha generado su extinción registral, restituyendo las facultades al titular del derecho inscrito para poder ejercer actos de disposición sobre el bien de su propiedad.

C. Infracción normativa de los artículos 1092 y 1099 inciso 3 del Código Civil,

Afirma que la Sala de Mérito yerra al aplicar por analogía el inciso 3 del artículo 1099 del Código Civil que regula la hipoteca, con el artículo 1092 del mismo cuerpo normativo que reglamenta la anticresis, sin distinguir que son institutos jurídicos distintos, ya que la hipoteca para su validez requiere de inscripción registral, mientras que la anticresis para su validez requiere que se otorgue por escritura pública; sin embargo ambos se resuelven o terminan al vencimiento del plazo y en el caso de la anticresis las obligaciones del acreedor son las mismas que las del arrendatario con la excepción de pagar la renta, y una de las obligaciones del arrendatario es devolver el bien al vencerse el plazo del contrato, y en el presente caso el contrato ha vencido el primero de marzo de dos mil dos.

D. Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil,

Principio de buena fe registral, la Sala Civil no ha considerado que la recurrente es una tercera ajena al contrato de anticresis, pues adquirió de buena fe y a título oneroso el inmueble sub litis de la anterior propietaria que aparecía en Registros Públicos con facultades para enajenar, sin inscripción de gravámenes ni medidas



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

CASACIÓN N° 3316-2014

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

cautelares u otras restricciones inscritas que la nueva propietaria tenga que asumir.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si el contrato de anticresis constituye título que justifica la posesión del demandado Juan Bernabé Márquez Durand sobre el inmueble en litis.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Que, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

Segundo.- Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil –modificado por Ley N° 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio o revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante.

Tercero.- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3316-2014

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

Cuarto.- Que, en relación a la denuncia por infracción normativa de orden procesal respecto del artículo 235 del Código Procesal Civil, se advierte que dicha norma prescribe que “[e]s documento público: 1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y 3. Todo aquél al que las leyes especiales le otorguen dicha condición. La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.”.

Quinto.- Que, sobre tal denuncia, se advierte que está dirigida a cuestionar la idoneidad del contrato de anticresis presentado por la parte demandada, obrante a fojas treinta y tres, y por lo tanto la convicción que ha causado en el juzgador dicho medio probatorio; sin embargo, no se advierte que la recurrente haya utilizado los mecanismos que concede la normativa procesal para cuestionarlo en su debida oportunidad, siendo también de aplicación lo prescrito en el tercer párrafo del artículo 172 del Código Procesal Civil, en el sentido que existe convalidación tácita cuando el facultado para plantear la nulidad no formula su pedido en la primera oportunidad que tuviera para hacerlo; de manera que, dicho medio probatorio fue admitido en la Audiencia Única de fecha veintiséis de marzo de dos mil trece, por tanto, pretender hacer valer este argumento en el presente recurso extraordinario deviene en infundado. Habiéndose desestimado la infracción normativa de orden procesal, corresponde analizar las infracciones normativas de orden material.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3316-2014
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

Sexto.- Que, respecto a la infracción normativa de orden material de los artículos 1092 y 1099 inciso 3 del Código Civil, se verifica de la recurrida que esta alegación carece de sustento, pues si bien la Sala Superior hace mención al artículo 1099 inciso 3 del Código Civil, norma que regula los requisitos de validez de la hipoteca, sin embargo, lo invoca a fin de establecer la diferencia con la anticresis, quedando claro para la Sala revisora que la inscripción no es constitutiva para la validez de la anticresis, sino que en mérito del artículo 1092 del Código Civil es suficiente la escritura pública, por tanto, dicha denuncia es impertinente a la solución del caso de autos, por lo que deviene en infundada.

Sétimo.- Que, ahora bien, para la dilucidación de las otras infracciones normativas de carácter material es necesario hacer ciertas precisiones. Respecto a la anticresis, es un derecho real de garantía por medio del cual frente a una deuda se entrega un inmueble en garantía, otorgando al acreedor anticrético el derecho de explotarlo y percibir sus frutos, de exigir el cumplimiento de la obligación principal, de conservar el bien, de no introducir cambios, entre otros. Además, de conformidad con el artículo 1092 del Código Civil, debe ser constituida por Escritura Pública, bajo sanción de nulidad

Octavo.- Que, la anticresis otorga al acreedor el derecho de retención, esto es, otorga al acreedor el derecho a retener en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado, y cesa cuando la deuda ha sido cancelada o garantizada. Son requisitos para ejercer este derecho que exista un crédito a favor del retenedor, cuyo deudor sea el propietario del bien retenido, así como la existencia de una relación entre el bien retenido y el crédito a favor del retenedor. El derecho de retención puede ser ejercido: a) extrajudicialmente; o b) judicialmente, iniciado el proceso



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3316-2014

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

que pretenda la restitución del bien, el acreedor puede oponerse mediante la interposición de la excepción respectiva.

Noveno.- Que, asimismo, el artículo 1128 del Código Civil prescribe:

“Para que el derecho de retención sobre inmuebles surta efecto contra terceros, debe ser inscrito en el registro de la propiedad inmueble.

Sólo se puede ejercitar el derecho de retención frente al adquirente a título oneroso que tiene registrado su derecho de propiedad, si el derecho de retención estuvo inscrito con anterioridad a la adquisición (...).”

Décimo.- Que como se señaló en los antecedentes de la presente resolución, la Sala Superior ha confirmado la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda, bajo el sustento que la escritura pública de constitución de anticresis del veintitrés de marzo de dos mil, celebrado por los propietarios primigenios a favor del demandado, constituye título que justifica la posesión del demandado, pues le otorga el derecho a poseer y usar el bien hasta que se haya cancelado la deuda.

Undécimo.- Que, debe recordarse que, la posesión, derecho real reconocido en el artículo 896 del Código Civil, constituye el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una función legitimadora, en virtud de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite que sea considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquél. Asimismo, es también una forma de posesión, la precaria, recogida en el artículo 911 de Código Civil, como la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Y es frente a este último tipo de posesión que la norma pone a disposición de los litigantes la acción de desalojo, que protege la posesión, y busca recuperar la posesión de quien la posee sin justo título.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3316-2014

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

Duodécimo.- Que, en esa perspectiva, el Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2195-2011-Ucayali, ha señalado en el fundamento quincuagésimo quinto que *“El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, (...) entendiéndose que el acto o el hecho existente, en el que el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute.”*. Asimismo, el acápite b) del fallo, establece como doctrina jurisprudencial vinculante que: *“Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”*.

Décimo Tercero.- Que, en el caso sub análisis, como puede apreciarse del Testimonio de Escritura Pública del Contrato de Anticresis celebrado por Juan Bernabé Márquez Durand y Nelly Esther Mueras Jurado de Márquez a favor de Raúl Mario Cobarrubia Amesquita y Felicia Isabel Flores Espinoza, frente a una obligación dineraria de ocho mil dólares americanos, se otorga como garantía el inmueble *sub litis*, apreciándose también que el plazo fijado por ambas partes para dicha garantía es de dos años, esto es, desde el veintinueve de febrero de dos mil hasta el primero de marzo de dos mil dos, con opción de renovación. Si bien dicho gravamen se inscribió en el asiento D00001 de la Partida N° 42211761, con fecha tres de mayo de dos mil, también es cierto que se canceló el cuatro de abril de dos mil doce, por haber transcurrido el plazo de caducidad conforme a lo previsto en la Ley 26639 (ley que precisa la aplicación de plazo de caducidad previsto en el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3316-2014
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

artículo 625 del Código Procesal Civil), como consta en el asiento E00001 de la Partida 11356996, obrante a fojas veintidós.

Décimo Cuarto.- Que, el artículo 3 de la Ley 26639 prescribe:

“Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.” (El subrayado es nuestro).

Décimo Quinto.- Que, por lo tanto, el haber transcurrido el plazo de caducidad previsto en la Ley 26639, derivó en la cancelación de la inscripción de la anticresis contenida en el asiento D00002 de la Partida N° 11356996 el cuatro de abril de dos mil doce, advirtiéndose entonces, que en la fecha que la demandante Rosa Milagros Chuquillanqui Gamarra adquirió el inmueble materia de *litis*, mediante contrato de compra venta del once de mayo de dos mil doce, elevada a escritura pública el dieciséis de mayo de dos mil doce, no existía sobre el inmueble gravamen alguno inscrito en Registros Públicos, por lo tanto, el demandado tampoco podía ejercer el derecho de retención sobre el inmueble, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 1128 del Código Civil.

Décimo Sexto.- Que, es obligación del acreedor anticresista devolver el predio objeto de la garantía al término del plazo pactado, y como se advierte de la escritura pública de constitución de anticresis, de fojas treinta y tres, dicha garantía se fijó hasta el primero de marzo de dos mil dos.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3316-2014

LIMA

Desalojo por ocupación precaria

Décimo Séptimo.- Que, estando a lo anteriormente expuesto, el demandado no puede sostener que ostenta la posesión del inmueble, por un lado, en mérito del contrato de anticresis celebrado con los anteriores propietarios; y, por otro, en mérito al derecho de retención, al no haberse cancelado el dinero materia de anticresis, pues ello no procede de conformidad con el artículo 1128 del Código Civil que señala que para poder ejercitar este derecho debió estar inscrito con anterioridad a la adquisición. Siendo ello así, nos encontramos frente al supuesto de título fenecido.

Décimo Octavo.- Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que merece ampararse el recurso de casación por la infracción normativa del artículo 3 de la Ley 26639 del Código Civil.

V. DECISIÓN

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, resuelve:

1. Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Rosa Milagros Chuquillanqui Gamarra a fojas ciento treinta y uno; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista del veintiuno de julio de dos mil catorce, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima;
2. Actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la apelada que declara infundada la demanda, y, **REFORMANDOLA** la declararon **FUNDADA**, en consecuencia **ORDENARON** que Juan Bernabé Marquez Durand restituya el inmueble ubicado en el jirón Carlos Mellet Vargas N° 825-827, departamento N° 101, urbanización Rosario de Villa, distrito de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3316-2014
LIMA

Desalojo por ocupación precaria

Chorrillos, provincia y departamento de Lima, dentro del plazo de ley, con condena de costas y costos a la parte vencida.

3. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; notificándose; en los seguidos por Rosa Milagros Chuquillanqui Gamarra con Juan Bernabé Marquez Durand sobre desalojo por ocupación precaria. Interviene el señor Juez Supremo Miranda Molina por vacaciones del señor Juez Supremo Almenara Bryson Interviene como ponente la señora Juez Supremo Del Carpio Rodríguez.-

SS.

WALDE JÁUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

Khm

15 DIC 2015

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA