



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada

Lima, diez de enero de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil setecientos treinta y seis - dos mil dieciséis, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. RECURSO DE CASACION:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Gustavo César Laguna Vásquez y Cristina Valenzuela Guillen** (folios 396) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y uno de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis (folios 378) expedida por la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, la cual revocó la Resolución número veintitrés de fecha siete de diciembre de dos mil quince que declaró fundada la demanda y reformándola la declaró infundada.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Por Resolución Suprema del dos de diciembre de dos mil dieciséis (fojas 34 del cuadernillo de casación), se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **Gustavo César Laguna Vásquez y Cristina Valenzuela Guillen** por las siguientes causales:

i) Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil; denuncia que la Sala debió analizar debidamente los hechos y medios probatorios para expedir la resolución materia de casación y aplicar debidamente el artículo 911



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

del Código Civil la cual establece que es precario el que ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, lo que es materia de este proceso; pero se valoró indebidamente documentos que hacen variar el sentido de la sentencia, los cuales no tienen que ver con el caso de autos, porque tratan de diferentes hechos. Sostiene que los demandantes han acreditado que son propietarios del bien materia de desalojo; que mediante Carta han dado por vencido el plazo del mutuo anticrético y han cancelado dicho mutuo, por lo que el derecho que tuvieron los demandados ha fenecido; por tanto procede la acción de desalojo por precario. Que, la Sala hace una valorización errónea de un Acta de Conciliación sobre reconocimiento de deuda y de un documento privado de Reconocimiento de Mejoras, suscritos solo por uno de los deudores Víctor Rafael Peralta Castillo, sin consentimiento de su esposa Elena Elvira Jarufe Chávez de Peralta, por lo que los documentos carecen de validez y no se les puede considerar como título para continuar en posesión del bien materia del proceso. Que, la firma del Acta de Conciliación y un reconocimiento de mejoras por uno de los vendedores, no implica que no se haya establecido la precariedad, ya que el título que daba el derecho de posesión ya feneció y se cumplió con el pago del dinero mutuado; por lo que no puede aceptarse como defensa para ejercer el derecho de retención que tenían como acreedores anticréticos de los anteriores propietarios, y no se puede retener un inmueble por otra deuda, es decir que la Sala le da valor a documentos que no tienen que ver con la presente acción.

II) Infracción normativa procesal del inciso 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; denuncia que no solo se afectó la norma procesal enunciada, sino que además se atentó flagrantemente el principio constitucional según el cual nadie puede ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso, ya que los operadores jurisdiccionales solo han valorado medios probatorios que no tienen que ver con la presente causa, tales como el Acta de Conciliación de fecha treinta y uno de octubre de dos mil doce y el Reconocimiento de Mejoras de fecha veintiséis de noviembre de dos mil trece, a los que se le da valor cuando solo ha sido efectuado por uno de los deudores, no habiendo participado la esposa. Añade que no se tomó en cuenta la Escritura



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de Mutuo Anticrético de fecha tres de junio de dos mil tres, en cuya cláusula segunda se establece que el monto anticrético es de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00) y nada más; y también se establece que cancelado dicho monto se devolverá el bien, no se indica otras sumas adicionales. Asimismo, esta Suprema Sala considera que para hacer efectivo el control de legalidad en el caso en concreto es necesario analizar si el *Ad quem* al valorar en el proceso de desalojo por ocupación precaria los medios probatorios que se encontrarían referidos a diferentes hechos tales como el Acta de Conciliación de fecha treinta y uno de octubre de dos mil doce y el Reconocimiento de Mejoras de fecha veintiséis de noviembre de dos mil trece o si al hacerlo ha incurrido en las infracciones normativas denunciadas.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- El petitorio de la demanda de fojas 23, tiene por objeto que el Órgano Jurisdiccional ordene la restitución a favor de Gustavo Cesar Laguna Vásquez y Cristina Valenzuela Guillen, respecto del bien inmueble de su propiedad, ubicado en la Manzana "G", Lote 04 de la Urbanización Santa Rosa (también signado como Avenida Primavera número quinientos trece) Distrito y Provincia de Camaná, Departamento de Arequipa con un área de ochocientos treinta y seis punto doce metros cuadrados (836.12 m²), inscrito en la Partida Registral 12001024 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa, Oficina Registral de Camaná, refiriendo que los demandados Percy Flores Huarachi y Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores vienen ocupando el referido inmueble de manera precaria, sin tener título alguno que justifique su posesión por cuanto el que tenían ha fenecido debido a que el contrato de mutuo anticrético y su ampliatoria de fechas tres de junio y treinta de julio de dos mil tres respectivamente, celebrados entre los demandados en su calidad de acreedores anticréticos con los anteriores propietarios Víctor Rafael Peralta Castillo y Elena Elvira Jarufe Chávez de Peralta en su calidad de deudores anticréticos ha fenecido al haberles remitido a los demandados una carta notarial por el que se les pone en conocimiento su condición de nuevos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

titulares respecto del referido inmueble así como la consignación del dinero mutuado efectuado en una cuenta del Banco de Crédito, no obstante, los demandados se han negado a recepcionar el dinero depositado así como hacer dejación del inmueble, por lo que se ha visto en la necesidad de consignar judicialmente el monto adeudado por mutuo anticrético y dar por vencido y por concluido el contrato en referencia, habiendo en consecuencia los demandados adquirido la calidad de ocupantes precarios.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda mediante la Resolución número uno - dos mil catorce (fojas 30) y corrido traslado a la parte demandada, Percy Flores Huarachi y Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores se apersonan al proceso (fojas 104), contestan la demanda señalando sustancialmente que a mérito del Contrato de Mutuo con Garantía Anticrética con los anteriores propietarios, los recurrentes se encuentran en posesión del bien siendo que los deudores anticréticos no han devuelto el monto total del dinero, lo que significa que ha operado la prórroga del contrato; sostienen además que se ha incrementado el monto de la anticresis, suma que igualmente les deben ser pagadas; asimismo añaden que las mejoras hechas en el predio les deben ser igualmente canceladas, conforme al reconocimiento del deudor y al compromiso de los actores al momento de adquirir el predio sub materia; finalmente, refieren que en su calidad de acreedores anticréticos han entregado a los deudores anticréticos la suma de ciento ocho mil dólares americanos (US\$.108,500.00) por efecto del contrato de mutuo anticrético.

TERCERO.- Mediante sentencia de primera instancia expedida mediante la Resolución número veintitrés - dos mil quince (fojas 277) el Juzgado Civil Transitorio de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario al haberse establecido lo siguiente: **i)** Que si bien de la Escritura Pública de compraventa de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece los demandantes han adquirido la propiedad del predio sub materia de sus anteriores propietarios, han adquirido



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

igualmente la calidad de deudores anticréticos que estos últimos tenían conforme se acredita de las cláusulas sexta y séptima de la referida Escritura Pública por la suma de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00); **ii)** Que en relación al argumento de los demandados en el sentido que los nuevos propietarios (hoy demandantes) deben de pagar todas las deudas que tenga el predio materia de proceso (mejoras y reconocimiento de deuda) y no solo el anticresis, dicha situación no constituye medio de defensa para ejercer el derecho de retención que tenían en su condición de acreedores anticréticos de los anteriores propietarios puesto que no se les concedió ese derecho, además que dichas deudas fueron reconocidas solo por uno de los deudores anticréticos (Víctor Rafael Peralta Castillo) y no por todos los integrantes de la sociedad conyugal, tal como se advierte del acta de conciliación de fecha treinta y uno de octubre de dos mil doce, por lo demás, en cuanto al reconocimiento de mejoras de fecha veintiséis de noviembre de dos mil trece también le falta la conformidad de la cónyuge del deudor anticrético a lo que se suma el hecho que dichos documentos no están inscritos en registros públicos y por tanto no se puede imputar su conocimiento a los demandantes; **iii)** Que del Acta de Compromiso de fojas 102, se verifica que solo el codemandado Percy Flores Huarachi estuvo conforme con el monto allí señalado más no su cónyuge (codemandada Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores) por lo que al no haber sido suscrito por ésta se acredita su disconformidad y ante dicha circunstancia la parte accionante ha procedido a consignar solo el monto mutuado ascendente a la suma de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000,00); **iv)** Que se verifica que los demandantes han puesto de manifiesto su intención de cancelar dicha deuda pues mediante carta notarial de fecha once de marzo de dos mil catorce hacen de conocimiento de los demandados (acreedores anticréticos de los anteriores propietarios del bien materia de *litis*) que han depositado la suma de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33 000,00) por la anticresis; asimismo, han iniciado proceso no contencioso por ofrecimiento de pago y consignación por dicho monto; **v)** Que si bien existe un acta de compromiso a fojas 102 en la cual los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandantes ofrecen cancelar a los demandados la suma de cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00), sin embargo, no se aprecia que los demandantes hubiesen participado ni suscrito, además que tampoco fue aceptado por la cónyuge del demandado por lo que no se puede aseverar que existe deuda por parte de los demandantes a favor de los demandados; **vi)** consecuentemente encontrándose autorizada judicialmente la consignación de la suma adeudada por la suma de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000,00), debe tenerse por extinguida la garantía anticrética; por tanto, el título que habilitaba a los demandados (acreedores anticréticos) a poseer el bien ha fenecido, constituyéndose, en consecuencia, en poseedores precarios respecto de los accionantes.

CUARTO.- Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante la Resolución número treinta y uno, de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, revoca la sentencia apelada que declara fundada la demanda y reformándola la declara infundada, señalando esencialmente lo siguiente: **i)** En la escritura pública de compraventa del inmueble sub materia, de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece, que celebraron los anteriores propietarios (Víctor Rafael Peralta Castillo y su cónyuge Elena Elvira Jarufe Chávez) con los compradores y ahora demandantes (Gustavo César Laguna Vásquez y su cónyuge Cristina Valenzuela Guillén), éstos últimos asumieron la obligación de hacerse cargo del mutuo anticrético equivalente a treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00) y además otra deuda que pudiera existir con el inmueble adquirido, deuda adicional liquidada en doce mil dólares americanos (US\$.12,000.00), como consta de las actas de conciliación y de compromiso, de fechas treinta y uno de octubre de dos mil doce y treinta y uno de diciembre de dos mil trece, celebradas, la primera, por el anterior propietario Víctor Rafael Peralta Castillo con los anticresistas y ahora demandados Percy Flores Huarachi y su cónyuge Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores, donde se reconoce a los poseedores anticresistas y ahora demandados la deuda a su



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

favor de doce mil dólares americanos (US\$.12,000.00) adicionales a los treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00) objeto del anticresis, haciendo un total de cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00) adeudados, y la segunda, celebrada entre los compradores del bien y ahora demandantes con el poseedor anticresista y ahora demandado Percy Flores Huarachi, donde los compradores demandantes se comprometieron a devolver mediante el Juez de Paz de Samuel Pastor la suma de cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00) a que se refiere la citada acta de conciliación; **ii)** Que, por consiguiente, los compradores demandantes han asumido el compromiso de pagar a los anticresistas demandados la deuda total de cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00), compromisos contenidos y declarados en la escritura pública de compraventa de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece y Actas de Conciliación y de Compromiso, de fojas 99 y 102, antecedentes que demuestran que los actores reconocen a los acreedores anticresistas el derecho a la acreencia acotada; sin embargo, los compradores y demandantes no han cumplido con devolver la suma total de dinero conforme al compromiso asumido, toda vez, que se han limitado a consignar la suma de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00), valor de la anticresis y no la suma adicional de doce mil dólares americanos (US\$.12,000.00) que ambos cónyuges demandantes se comprometieron en cláusula especial de la Escritura Pública de Compraventa y en el acta de compromiso de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil trece; en consecuencia, no habiéndose pagado el total de la deuda que asumieron los demandantes no ha fenecido el contrato de anticresis, estando los demandados en posesión del bien con el título de anticresistas y con derecho a retenerlo mientras no se cumpla con el pago de la deuda asumida por los demandantes, por lo que la demanda deviene en infundada; **iii)** Que además en un acto de confirmación de la deuda total contraída, los demandantes obtuvieron un Cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú por la suma de cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00) para ser entregados a los anticresistas, hoy demandados, a cambio de la restitución del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

inmueble, como consta del acta de compromiso y copia del cheque de fojas 102 y 18, fracasando el negocio jurídico al parecer porque no firmó la cónyuge del anticresista demandado, sin que ese hecho altere la obligación de pago y el derecho de retención del inmueble, porque los cónyuges anticresistas demandados reclaman la restitución de la suma adicional de doce mil dólares americanos (US\$.12,000.00); **iv)** Que el pago de mejoras que reclaman los demandados se funda en un documento privado de declaración unilateral, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil trece, que hizo Víctor Rafael Peralta Castillo, quien es uno de los cónyuges vendedores del inmueble; sin embargo,. dicho documento no obliga a los demandantes por cuanto en primer lugar es una declaración unilateral, de uno de los anteriores propietarios y no de ambos cónyuges ex propietarios del inmueble. En segundo lugar, dicha declaración es de fecha posterior a la celebración del Contrato de Compraventa, que hicieron en Escritura Pública, los anteriores propietarios a favor de los ahora demandantes, constatándose que la Compraventa en Escritura Pública fue de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece y la declaración unilateral de reconocimiento de deuda por mejoras que hizo uno de los cónyuges vendedores, es de fecha veintiséis de noviembre de dos mil trece, resultando por lo tanto, fundada la oposición al ofrecimiento de pago de la suma de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00), formulada por la demandada Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores, toda vez que la deuda que deben pagar los demandantes a los demandados es ascendente a cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00).

QUINTO.- Habiéndose declarado procedentes, tanto las denuncias sustentadas en vicios *in procedendo* como en vicios *in iudicando*, corresponde *prima facie* efectuar el análisis del error procesal, toda vez que, de resultar fundada la denuncia en dicho extremo, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto del denunciado error material, referido al derecho controvertido en la presente causa.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SEXTO.- El debido proceso es un principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, que tiene por función velar por el respeto irrestricto de los derechos fundamentales y las garantías constitucionales que lo integran, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento regular en el que se dé oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa; de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada.

SÉTIMO.- Uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el desarrollo de la actividad probatoria, y uno de los preceptos que la regula, es el artículo 188 del Código Procesal Civil, el cual establece que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.

OCTAVO.- El recurrente sostiene que se habría infringido el derecho a la defensa contenido en el inciso 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, por cuanto se habrían valorado medios probatorios que no guardan relación con el asunto materia de controversia puesto que, según refiere, tanto el Acta de Conciliación Extrajudicial de fecha treinta y uno de octubre de dos mil doce (fojas 99) como el Reconocimiento de Mejoras de fecha veintiséis de noviembre de dos mil trece (fojas 101) resultan ser medios de prueba que han sido suscritos por uno solo de los deudores al no haber participado la esposa, además que no se habría tomado en consideración la Escritura de Mutuo Anticrético de fecha tres de junio de dos mil tres en una de cuyas cláusulas se estableció que el monto anticrético era solamente por la suma de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00).

NOVENO.- Para efectos de resolver esta denuncia, resulta necesario examinar los fundamentos que sustentan la decisión de la Sala Superior impugnada en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

casación. El Tribunal sostiene que los compradores demandantes asumieron el compromiso de pagar a los anticresistas demandados la deuda total de cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00) treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00) que corresponde a la carga de la anticresis, más doce mil dólares americanos (US\$.12,000.00) que corresponde a una deuda adicional al mutuo anticrético) a merito de los compromisos contenidos y declarados en la Escritura Pública de Compraventa de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece y de las actas de conciliación y de compromiso de fechas treinta y uno de octubre de dos mil doce y uno de diciembre de dos mil trece, antecedentes en los que los actores han reconocido a los acreedores anticresistas el derecho a la acreencia acotada. Asimismo, ha subrayado el Colegiado Superior en cuanto al pago de mejoras que esta resulta ser una declaración unilateral, de uno de los anteriores propietarios y no de ambos cónyuges ex propietarios del inmueble, resultando además dicha declaración de fecha posterior a la celebración del Contrato de Compraventa, que hicieron en Escritura Pública, los anteriores propietarios a favor de los ahora demandantes. Siendo así, la mencionada Sala Superior ha concluido que no habiendo los demandantes cancelado la totalidad de la deuda que asumieron, no ha fenecido el contrato de anticresis, encontrándose por tanto los demandados en posesión del bien *sub litis* con título de anticresistas y con derecho de retención, mientras no se cumpla con el pago de la deuda asumida por la suma de cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00), habiendo en consecuencia desestimado la demanda incoada.

DÉCIMO.- De lo expuesto se aprecia que la Sala Superior ha expresado las razones que respaldan de manera suficiente su decisión judicial; más aún, ha merituado los medios probatorios que, a su entender, determinan que no corresponde amparar la demanda, por tanto, no es factible considerar como infracción de orden procesal el error en la calificación jurídica de los hechos, lo que en todo caso será analizado a través del cargo sustantivo, debiendo, luego, declararse infundado el recurso de casación por la causal de infracción



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

normativa procesal del inciso 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Siendo esto así, procede, a continuación, examinar la causal que tiene relación con el derecho sustantivo o material.

DÉCIMO PRIMERO.- En el presente caso, es objeto de la pretensión de la demanda, que se restituya a favor de Gustavo Cesar Laguna Vásquez y Cristina Valenzuela Guillen el bien inmueble de su propiedad, ubicado en la manzana "G", lote número 04 de la Urbanización Santa Rosa (también signado como Avenida Primavera número 513) Distrito y Provincia de Camaná, Departamento de Arequipa con un área de ochocientos treinta y seis punto doce metros cuadrados (836.12 m²), refiriendo esencialmente que los demandados Percy Flores Huarachi y Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores vienen ocupando el referido inmueble de manera precaria, sin tener título alguno que justifique su posesión por cuanto el que tenían ha fenecido debido a que el contrato de mutuo anticrético y su ampliatoria de fechas tres de junio y treinta de julio de dos mil tres celebrados entre los demandados Percy Flores Huarachi y Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores en su calidad de acreedores anticréticos con los anteriores propietarios Víctor Rafael Peralta Castillo y Elena Elvira Jarufe Chávez de Peralta en su calidad de deudores anticréticos ha fenecido al haber cancelado los demandantes en su condición de nuevos propietarios la suma de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00 por la citada deuda anticrética vía consignación judicial, por cuya razón ha procedido a dar por vencido y por concluido el contrato de mutuo anticrético.

DÉCIMO SEGUNDO.- El proceso sobre desalojo por ocupante precario a que se contrae el artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) Que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada.

DÉCIMO TERCERO.- Se advierte en principio que es un hecho debidamente acreditado en autos que los demandantes han asumido la obligación de hacerse cargo del mutuo anticrético adeudado por los anteriores propietarios Víctor Rafael Peralta Castillo y Elena Elvira Jarufe Chávez con los acreedores anticréticos demandados Percy Flores Huarachi y Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores, conforme se evidencia de la Escritura Pública de Compraventa de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece; no obstante, el problema central se presenta como consecuencia del monto de la deuda anticrética que a decir de los demandantes es por la suma de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00), en tanto que según los demandados -criterio sostenido también por la Sala Superior al emitir pronunciamiento de fondo- la suma adeudada ascendería a la suma de cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00.00).

DÉCIMO CUARTO.- De conformidad con la previsión dispuesta en el artículo 1091 del Código Civil, la anticresis es un contrato por medio del cual se le otorga al acreedor como garantía de su deuda un bien inmueble para que lo explote y perciba sus frutos, y a su vez, aplique estos al pago de la obligación adquirida. De ello se extrae 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. Asimismo, se debe señalar que el acreedor no podrá retener el inmueble por otra deuda si no se le concedió ese derecho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1095 del Código Civil.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

DÉCIMO QUINTO.- Ahora bien, para sustentar el derecho de retención respecto del predio *sub litis*, los demandados sostienen que los accionantes no han cancelado la totalidad de la deuda anticrética que según refieren, asciende a la suma de cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00) por cuanto, añaden, existe una serie de documentos impagos que habrían incrementado el monto inicial de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00) a cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00), entre los cuales se encuentran: el Acta de Conciliación Extrajudicial de fecha treinta y uno de octubre de dos mil doce (fojas 99), el Reconocimiento de Mejoras de fecha veintiséis de noviembre de dos mil trece (fojas 101) y el Acta de Compromiso de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil trece (fojas 102).

DÉCIMO SEXTO.- Entrando al análisis de la causal material denunciada en cuanto a este aspecto, se advierte en principio que de la Escritura Pública de Compraventa de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece, si bien los demandantes adquieren el inmueble sub materia de sus originarios propietarios, han adquirido del mismo modo la calidad de deudores anticréticos, conforme en efecto se advierte de la cláusula sexta de la citada Escritura Pública en el que se constata que los compradores (hoy demandantes) se comprometen al pago de la deuda ascendente a la suma de treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00) a favor de los acreedores anticréticos (hoy demandados).

DECIMO SÉTIMO.- De otro lado, se advierte que si bien en la cláusula séptima de la citada Escritura Pública se establece que los compradores se harán cargo de todo lo que implique el mutuo anticrético señalado, es decir, pago y posible desalojo así como cualquier otra deuda que pudiera existir con el bien inmueble, no obstante, no se advierte en cuanto a esta última cláusula contractual que se hubiesen detallado las deudas que los accionantes se encontraban obligados a cancelar.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

DÉCIMO OCTAVO.- Lo anteriormente señalado resulta de capital importancia puesto que, habiendo los demandantes adquirido la calidad de nuevos propietarios del bien *sub litis* y en el eventual caso de que asumieran las posteriores deudas de la anticresis original, resulta razonable que debía precisarse en detalle las nuevas deudas a cancelar por el nuevo deudor anticrético, lo que no se advierte que en el presente caso hubiese sucedido.

DÉCIMO NOVENO.- En ese sentido, si bien el demandado sostiene que existen documentos que acreditarían el aumento de la deuda anticrética a cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$.45,000.00) como es el caso del Acta de Conciliación Extrajudicial de fecha treinta y uno de octubre de dos mil doce, el Reconocimiento de Mejoras de fecha veintiséis de noviembre de dos mil trece y el Acta de Compromiso de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil trece, sin embargo, no debe perderse de vista que tales medios probatorios resultan ser documentos privados que no se encuentran elevados a Escritura Pública a fin de otorgarle certeza y eficacia frente a terceros, lo que en este particular caso resultaba necesario a fin de otorgarles veracidad como documento público, tanto más, cuando los demandantes han sido quienes finalmente han asumido la deuda anticrética del primer propietario y vendedor del inmueble *sub litis*, de lo que se razona además que al tratarse de una carga obligacional dineraria que podría eventualmente afectar a los demandantes de manera directa, resultaba necesario que dicha carga deudora se encontrase en un documento de Escritura Pública.

VIGÉSIMO.- Estando a lo anterior, y al no configurarse un incumplimiento contractual por parte de los demandantes en el pago de la citada deuda anticrética, al resultar evidente que la suma adeudada por treinta y tres mil dólares americanos (US\$.33,000.00) se encuentra debidamente cancelada, resulta evidente que los demandados no se encuentran legitimados para ejercer su derecho de retención sobre el bien *sub litis*, debiendo en consecuencia hacer dejación del referido inmueble al haberse constituido en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

ocupantes precarios. En consecuencia, esta Sala Suprema considera que merece ampararse el recurso por la infracción normativa material y dictar la decisión de acuerdo a ley.

IV. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo regulado en el inciso 1 del artículo 396 del Código Adjetivo:

4.1. Declararon **FUNDADO** los recursos de casación interpuestos por **Gustavo César Laguna Vásquez y Cristina Valenzuela Guillen** (folios 396); en consecuencia: **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y uno de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis (folios 378) expedida por la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, la misma que queda **NULA**; y actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la Resolución número veintitrés . dos mil quince, de fecha seis de diciembre de dos mil quince (fojas 277), que declara **FUNDADA** la demanda, en consecuencia: **ORDENARON** que la parte demandada desocupe y entregue a la parte demandante la posesión del inmueble ubicado en la Manzana G, Lote 4 de la Urbanización Santa Rosa (también signado como Avenida Primavera número 513), Distrito y Provincia de Camaná, debidamente inscrito en la Partida Registral número 12001024 del Registro de Predios de la Zona Registral XII.- Sede Arequipa, Oficina Registral de Camaná, dentro del plazo de 06 días de consentida y/o ejecutoriada la presente bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento. con costas ni costos.

4.2. DISPUSIERON: la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Gustavo César Laguna Vásquez y otra¹ contra Percy Flores Huarachi y otra², sobre Desalojo por

¹ Cristina Valenzuela Guillén.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3736-2016

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Ocupación Precaria; y, *los devolvieron*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

² Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores.