



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN Nº 3332-2006

LIMA

CASACIÓN Nº 3332-2006-LIMA.- Desalojo por ocupación precaria.- Lima, 16 de mayo de 2007.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista, la causa número tres mil trescientos treintidós - dos mil seis, 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 Priscela Guzmán Quiroga, representada por su apoderado Antonio Raúl Romero Pacheco, contra la resolución de vista de fojas doscientos cuarentidós, su fecha ocho de junio de dos mil seis, que ha confirmado la sentencia de fojas doscientos doce, su fecha ocho de febrero de dos mil seis, que ha declarado infundada la demanda de desalojo. **CAUSALES DEL RECURSO:** Mediante resolución de fecha catorce de noviembre de dos mil seis, que corre a fojas dieciocho del cuadernillo de casación, este Tribunal Supremo ha declarado procedente el recurso de casación por la interpretación errónea del artículo novecientos once del Código Civil, señalando que tal artículo es inequívoco al precisar que, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido; indicando que, la sala yerra al señalar que el contrato de anticresis (afectado de nulidad absoluta y que se reputa inexistente) y la buena fe (elemento de naturaleza subjetiva) constituyen “suficiente título”; es decir, la sala no ha precisado en mérito de qué título viene poseyendo la demandada, pues es contradictorio señalar que posee a mérito del contrato de mutuo anticrético celebrado con los anteriores propietarios y la buena fe, concluyendo que “(...) dicho contrato constituye suficiente título hasta que no sea, declarado judicialmente ineficaz”. En este extremo, si concluye, que el contrato constituye título suficiente está reconociendo la precariedad de la posesión en razón a dicho documento, ya que dicho contrato no cumple con las formalidades que exige el artículo mil noventidós del Código Civil, por lo que es nulo ipso jure; a ello agrega, que cuando la norma hace referencia a título alguno se está refiriendo a un “justo título a la posesión”, el que debe ser acorde con el derecho y no un concepto “motivo o razón justificada” en el que podría entenderse que una situación de hecho constituye una razón suficiente para acreditar título posesorio, desconociendo o dejando de lado una norma de carácter sustantivo, como ha sucedido en este caso. **CONSIDERANDO: Primero.-** Que, el supuesto de interpretación errónea de una norma sustantiva, se entiende cuando el juez escoge la norma correcta para resolver el caso



concreto; sin embargo, al analizar los hechos acreditados en el proceso y al momento de subsumirlos en la norma seleccionada, le da a esta un sentido (interpretación) errado al que le corresponde. **Segundo.-** Que, el artículo novecientos once del Código Civil, ha regulado lo relativo a la posesión precaria, y conforme se desprende de tal norma, en buena cuenta, precario es el que posee sin título (porque nunca lo tuvo o el que tenía ha fenecido). Entonces, será precario el que no cuenta con justificación para poseer el bien, de manera que quien justifica su posesión no podrá ser considerado precario. **Tercero.-** De autos se advierte que, la demandante doña Priscela Guzmán Quiroga, ha adquirido el inmueble sublitis de Luis Gabriel Manccini Pacheco y Cornelia Grimanesa Guzmán Quiroga, mediante minuta del dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y siete, elevada a escritura pública el veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho, título frente al cual la demandada doña Avelina Zulema Vásquez de la Rosa, ha presentado el documento privado de fojas treinticuatro, con el que respalda su posesión, siendo una minuta de un contrato de mutuo con garantía anticrética, su fecha treinta de julio de mil novecientos noventa y ocho (fojas treinticuatro), título que el colegiado superior ha establecido que justifica la posesión de la demandada, por lo que no se configura como una precaria, hasta que no sea declarada judicialmente su ineficacia. **Cuarto.-** Que, la forma, de un acto jurídico constituye un elemento natural de este, pues exterioriza la manifestación de voluntad, así, “la forma es equivalente al medio de exteriorización de la voluntad (palabra, escritura, conducta) y representa ... el tránsito de la intimidad subjetiva (querer interno) a la exteriorización objetiva” (Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón. “*Sistema de Derecho Civil*”. Volumen I. Novena edición. Editorial Tecnos. Madrid, dos mil. Página quinientos once); manifestación de voluntad que, cuando la ley establece una forma *ad solemnitatem* adquiere una especial fisonomía, pues “si las declaraciones de voluntad no revisten la forma exigida, no hay contrato, a pesar de que pueda conocerse la voluntad negocial porque se haya manifestado de otro modo al prescrito legalmente” (Manuel García Amigo. “*Lecciones de Derecho Civil II. Teoría General de las Obligaciones y Contratos*”. Editorial McGraw-Hill. Madrid, 1995, p. 276). **Quinto.-** Que, el artículo mil noventa y ocho del Código Civil establece que, el contrato de anticresis debe constar por escritura pública, bajo sanción de nulidad, expresando la renta del inmueble y el interés que se pacte, elementos que no reúne el título de la demandada, por ello, en el expediente acompañado de obligación de dar suma de dinero, en donde doña Avelina Zulema Vásquez de la Rosa, solicitó la devolución del préstamo de seis mil dólares americanos, la demanda fue declarada improcedente en las dos instancias (fojas noventa y nueve y ciento cincuenta y uno del expediente acompañado), y en donde la Corte Suprema (Casación seiscientos cincuenta y cuatro-noventa y nueve de fojas ciento setenta del expediente acompañado) señaló que, “no se podría declarar la nulidad de oficio”, porque la demandante pretendía con aquel expediente que los demandados Luis Gabriel Manccini



Pacheco y Cornelia Grimanesa Guzmán Quiroga le paguen el dinero mutuado y aquella devuelva el inmueble recibido en garantía, lo que no se podía hacer al desconocerse la renta del inmueble, lo que indicó la Corte Suprema, tendría que ser materia de otro proceso. **Sexto.-** Que, el documento privado de fecha treinta de julio de mil novecientos noventidós, presentado a fojas treinticuatro, no puede ser considerado un contrato de anticresis, en donde las declaraciones contenidas en él no se encuentran bajo el tipo del contrato de anticresis, al faltarle la forma *ad solemnitatem*, por ello, en sentido jurídico, lo en él previsto se ubicó dentro de la etapa de las tratativas o etapa precontractual. Séptimo: Siendo así, viene al caso analizar si, cuando en la etapa de las tratativas las partes desarrollan conductas tales como desplazamientos de bienes, tales conductas deben o no tener la calidad de título que justifique la posesión. **Octavo.-** Que, conforme se desprende del artículo mil trescientos sesentidós del Código Civil, la etapa precontractual o de las tratativas ha sido prevista en nuestro ordenamiento, etapa en la cual las partes deben desplegar una serie de deberes jurídicos, los que se convierten en latentes cuando se realizan en esta etapa desplazamientos patrimoniales, siendo que en este caso, los anteriores propietarios Luis Gabriel Manccini Pacheco y Cornelio Grimanesa Guzmán Quiroga, entregaron la posesión del inmueble sublitis a doña Avelina Zulema Vásquez de la Rosa, señalando que la entrega se produjo hasta que aquellos devuelvan el préstamo que se le había dado. **Noveno.-** Que, de la etapa de las tratativas derivan deberes que deben ser materia de análisis, ya que su contravención puede originar daños y perjuicios, más aún si la norma ha establecido que aquellas deben ser desarrolladas de acuerdo con las reglas de la buena fe y común intención de las partes. Siendo así, el desplazamiento patrimonial desarrollado a favor de la ahora demandada a través de acuerdos celebrados previos al contrato, constituyen título que justifica la posesión, bajo los términos del artículo novecientos once del Código Civil, el mismo que no puede ser dejado sin efecto a través de un proceso sumarísimo, enfatizando que no se está ante un contrato de anticresis, sino ante acuerdos celebrados en la etapa precontractual, cuyo mejor análisis debe realizarse en una vía más lata; por ello, el conflicto de intereses sobre la posesión del inmueble y su restitución, debe ser analizado en la vía pertinente, dejando a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer en la vía correspondiente. Por las consideraciones expuestas; estando a lo establecido en los artículos trescientos noventisiete, trescientos noventiocho y trescientos noventinueve del Código Civil Procesal Civil: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Antonio Raúl Romero Pacheco a fojas doscientos sesentidós; en consecuencia **NO CASARON** la resolución de vista de fojas doscientos cuarentidós, su fecha ocho de julio de dos mil seis; **CONDENARON** a la parte recurrente al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso, así como al pago de una multa de dos unidades de referencia procesal; en los seguidos con doña Avelina Zulema Vásquez de la Rosa, sobre desalojo por



ocupación precaria; **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad; y los devolvieren; vocal ponente señor Miranda Canales.

S.S.

TICONA POSTIGO, PALOMINO GARCÍA, MIRANDA CANALES, CASTAÑEDA SERRANO,
MIRANDA MOLINA.