



**FACULTAD DE DERECHO**

## **INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 3408-2011**



**PRESENTADO POR  
ISRAEL VLADIMIR BORJA HUAMANI**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL TÍTULO  
PROFESIONAL DE ABOGADO**

**LIMA – PERÚ  
2024**

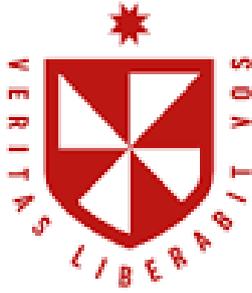


**CC BY-NC-ND**

**Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada**

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad  
de Derecho

## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 3408-2011**

**Materia** : **DESALOJO**

**Entidad** : **PODER JUDICIAL**

**Bachiller** : **ISRAEL VLADIMIR BORJA HUAMANI**

**Código** : **2012119940**

**LIMA – PERÚ**

**2024**

Este informe analiza el proceso judicial de Desalojo interpuesto por A.S.A. en contra de A.F.S. ante el 36° JCL con la finalidad de que, se restituya el inmueble. Bajo los siguientes fundamentos: (i) A. S.A. es propietario de un departamento, el cual se encuentra en el Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima. (ii) que las partes suscribieron un contrato de compra venta de bien futuro y ratificación de compra venta definitiva respecto del departamento y de un depósito, pactando la suma de \$ 70,000.00 dólares por el departamento; y \$ 1 mil dólares por el depósito, asimismo se pactó una reserva de propiedad. (iii) se canceló \$ 47,000.00 por el departamento y mil dólares por el depósito, quedando pendiente el saldo por el departamento. Se pactaron armadas para cancelar el departamento sin embargo la demandada no cumplió con cancelar en las fechas pactadas, razón por la cual A.S.A resuelve de pleno derecho el contrato en aplicación del artículo 1430 del C.C. El juzgado falló resolviendo declarar infundada la demanda por los siguientes considerandos: (i) que, conforme a la cláusula novena del contrato las partes pactaron que el vendedor se encontraba facultado para resolver el contrato de pleno derecho en caso de que la parte no cumpla, sin embargo la carta notarial remitida no tuvo claridad sobre la resolución contractual estando a que la demandada contaba con un crédito hipotecario en el banco Scotiabank por el monto de \$ 21,000 mil dólares, y había un voucher por el monto de \$ 2,000 mil dólares, montos finales que cubrían en demás el saldo pendiente del departamento, tan sólo estaba pendiente de elevar a escritura pública y poder desembolsar . (ii) estando a que la carta notarial no fue clara y se logró acreditar que, la demandada ostenta un título que justifique su posesión, no hay fundamentos para estimar la demanda, razón por la cual A.S.A. presente un recurso impugnatorio de apelación contra la sentencia. La segunda Sala Civil de Lima mediante sentencia de vista revocó la sentencia de primera instancia reformándola la declararon improcedente. Ante ello el demandante interpuso recurso extraordinario de casación. Mediante casación la Sala Civil de la Corte Suprema del Perú declaró fundado el recurso de casación, y en consecuencia casaron la sentencia de vista, actuaron en sede de instancia revocaron la sentencia recurrida, reformándola la declararon fundada la demanda con la siguiente fundamentación: (i) que, el contrato de compra venta de bien futuro y ratificación de compraventa definitiva fue resuelto de pleno derecho mediante carta notarial de fecha 22 de septiembre del 2010, en función a la cláusula resolutoria expresa pactada en el contrato, dado que en los autos señala que la demandada incumplió con pagar el saldo del precio pactado, conforme se acredita de las cartas cursadas entre las partes. (ii) que, al haber sido resuelto el contrato, el título que ostentaba la demandada ha fenecido, al ser resuelto de pleno derecho no cuenta con un título para ocupar el bien.

NOMBRE DEL TRABAJO

**BORJA HUAMANI.docx**

RECUENTO DE PALABRAS

**7246 Words**

RECUENTO DE PÁGINAS

**27 Pages**

FECHA DE ENTREGA

**Nov 14, 2023 3:52 PM GMT-5**

RECUENTO DE CARACTERES

**38633 Characters**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**74.2KB**

FECHA DEL INFORME

**Nov 14, 2023 3:53 PM GMT-5****● 20% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 18% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 16% Base de datos de trabajos entregados
- 6% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

**● Excluir del Reporte de Similitud**

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



USMP FACULTAD DE DERECHO  
Dr. GINO RIOS PATIO  
Director del Instituto de Investigación Jurídica

GRP/  
REB

## ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO	
a. DEMANDA	1
b. FUNDAMENTOS DE HECHO	1
c. FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
d. MEDIOS PROBATORIOS	2
e. ADMISIÓN DE LA DEMANDA	2
f. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	2
g. FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	2
h. MEDIOS DE PRUEBA DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	3
i. AUDIENCIA ÚNICA	4
j. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	4
k. RECURSO DE APELACIÓN	5
l. SENTENCIA DE VISTA	6
m. RECURSO DE CASACIÓN	7
n. SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA	7
II. IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	
a. IDENTIFICACIÓN DEL PRIMER PROBLEMA JURÍDICO	8
b. IDENTIFICACIÓN DEL SEGUNDO PROBLEMA JURÍDICO	11
c. IDENTIFICACIÓN DEL TERCER PROBLEMA JURÍDICO	13
d. IDENTIFICACIÓN DEL CUARTO PROBLEMA JURÍDICO	15
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	
a. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE EL PRIMER PROBLEMA JURÍDICO	17
b. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE EL SEGUNDO PROBLEMA JURÍDICO	18
c. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE EL TERCER PROBLEMA JURÍDICO	19
d. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE EL CUARTO PROBLEMA JURÍDICO	19
IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	
a. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA SENTENCIA DEL JUZGADO ESPECIALIZADO	20
b. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA SENTENCIA DE VISTA	21
c. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA SENTENCIA DE LA SALA SUPREMA	21
V. CONCLUSIONES	22
VI. BIBLIOGRAFÍA	23
VII. ANEXOS	24

## **I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO O PROCEDIMIENTO.**

### **DEMANDA**

Con fecha 24 de febrero de 2011, A.S.A (en adelante, el “demandante”), interpone demanda de desalojo por ocupante precario, en contra de A.F.S (en adelante, la “demandada”) a fin de que desocupe el inmueble ubicado en Surquillo, provincia y departamento de Lima (en adelante, el “bien materia de litis”).

### **Fundamentos de hecho**

El demandante fundamenta su demanda bajo los siguientes fundamentos:

- Que, es propietario del bien materia de litis, el cual que se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.
- Que, con fecha 31 de marzo de 2009 se celebraron las partes un contrato de compra venta de bienes futuros y ratificación de compraventa definitiva respecto de un departamento y de un depósito, habiéndose pactado el precio de US\$ 71,000.00, correspondiendo US\$ 70,000.00 al departamento y US\$ 1,000.00 al Depósito.
- Que, el precio del depósito fue íntegramente cancelado al momento de suscribir la minuta, sin embargo, el precio del departamento sólo se canceló la suma de US\$ 47,272.95, quedando pendiente el respectivo saldo. Asimismo, señala que en el contrato se pactó la reserva de propiedad sobre el bien inmueble, por lo que, la demandada obtendría el derecho propiedad sobre el mismo una vez cancelado el íntegro del precio.
- Que, con fecha 23 de setiembre de 2010, se remitió a la demandada una carta notarial comunicando la resolución de pleno derecho el contrato de compraventa de bienes futuros y ratificación de compraventa definitiva que celebraron,

respecto del departamento materia de litis, en virtud de la cláusula resolutoria expresa prevista en el contrato para la causal consistente en el incumplimiento en el pago oportuno, además, en la carta notarial remitida se requirió la demandada procediera devolver la posesión del departamento en el plazo de 24 horas, no habiéndolo cumplido.

### **Fundamentos de derecho**

- Artículo IV del Título Preliminar del Código Civil.
- Artículos 965 y 967 del Código Civil.
- Artículos 546, 547 y 585 del Código Procesal Civil.

### **Medios probatorios**

- Copia certificada de la Partida Electrónica del Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP en la Zona Registral N° IX – Sede Lima
- Copia del Contrato de Compra Venta de Bienes Futuros y Ratificación de Compra Venta Definitiva respecto del departamento y del depósito.
- Carta Notarial remitida a la demandada de fecha 23 de septiembre de 2010.
- Acta de Conciliación N° XXX-2010 de fecha 12 de noviembre de 2010.

### **ADMISIÓN DE LA DEMANDA**

A través de la resolución N° 02 de fecha 11 de abril de 2011 el Trigésimo Sexto Juzgado Civil de Lima admitió a trámite la demanda interpuesta y corrió traslado de la misma para que la parte demandada la conteste en un plazo de cinco días bajo apercibimiento de declarar su rebeldía.

### **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Con fecha 12 de mayo de 2011, la demandada se apersonó al proceso y contestó la demanda en base a los siguientes fundamentos de hecho y jurídicos siguientes:

### **Fundamentos de hecho**

La demandada contesta según los motivos :

- Que, la carta notarial mediante la cual se pretende comunicar la resolución del contrato, no surtió ningún efecto legal, debido a que el emplazamiento notarial no fue claro ni preciso respecto al monto dejado de pagar por presentar incongruencias, a pesar de ser la causal de resolución de contrato.
- Que, el contrato de compra venta celebrado conserva su validez al no haberse producido la condición resolutoria pactada en el contrato, debido a que la cancelación del saldo restante estuvo lista desde el 08 de mayo de 2010, fecha en la cual el demandante tomó conocimiento de la aprobación de un crédito hipotecaria por la suma de USD 21,000.00 por parte del Banco Scotiabank, sin embargo, el demandante se negó a recibir el pago. Cabe resaltar que, la carta notarial fue cursada el 17 de septiembre de 2010.
- Que, con fecha 10 de septiembre de 2010, cumplió con depositar a favor del demandan la suma de USD 2,000.00.

Asimismo, la demandada solicitó se declare la nulidad de todo lo actuado, debido a la existencia de falencias en la notificación, al haber sido remitidas a un domicilio donde no radica, por lo tanto se encontró imposibilitada de hacer valer su derecho de contradicción y defensa.

### **Medios probatorios**

- Copia legalizada de su pasaporte, donde indica la fecha de ingreso a Perú.
- Copia del correo electrónico remitido el 07 de septiembre de 2010, por J.A.N.C. (Directivo de A.S.A.) quien le indica que, ante elno acuerdo entre las partes hasta el 13 de septiembre, iniciaría un proceso de desalojo.
- Copia de los correos electrónicos remitidos a J.A.N.C. de fecha 11 de septiembre de 2010. en respuesta al correo antes mencionado.
- Copia del reverso de la carta notarial de resolución de contrato.
- Copia de la constancia que emite el Banco Scotiabank comunicando a ambas partes la aprobación de un crédito hipotecario por USD 21,000.000.
- Copia del voucher a favor del demandante, ascendente a la suma de USD 2,000.00

## **ADMISIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

A través de la Resolución N° 05 de fecha 23 de mayo de 2011, el Juzgado Especializado admitió la contestación de la demanda y los medios probatorios de la demandada, asimismo, convalidó la notificación de la demandada y declaró improcedente la nulidad formulada.

## **SÍNTESIS DE AUDIENCIA ÚNICA**

El día 03 de agosto de 2011, el Juzgado llevó a cabo la Audiencia Única procediendo a declarar saneado el proceso mediante Resolución N° 11, asimismo, fijó como puntos controvertidos:

- i) Determinar si corresponde o no que la demandada se encuentra obligada a desocupar el bien materia de litis, por haberse producido la resolución del contrato de compraventa de fecha 31 de marzo de 2009.

### **Admisión de medios probatorios**

El Juzgado admitió todos los medios probatorios propuestos por el demandante y la demandada.

## **SENTENCIA EMITIDA POR EL TRIGÉSIMO SEXTO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**

A través de la Resolución N° 12 de fecha 31 de agosto de 2011 el Trigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, resolvió lo siguiente:

- Declarar infundada la demanda interpuesta por el demandante, sobre desalojo por resolución de contrato.

Emitió la resolución conforme a los siguientes considerandos:

- Que, conforme a la cláusula novena del contrato las partes pactaron que el vendedor se encontraba facultado para resolver el contrato de pleno derecho, en caso de incumplimiento de las obligaciones de la compradora, sin embargo, en la carta notarial remitida a la demandada no existe absoluta claridad sobre la resolución contractual asumida por el demandante, dado que conforme la

constancia de aprobación de crédito hipotecario otorgada por el Banco Scotiabank, por el monto de USD 21,000.00 de fecha 08 de mayo de 2010 y la copia legalizada del voucher de pago por USD 2,000.00, se advierte que el saldo de la deuda señalada en la carta notarial ascendente a USD 22,727.05 se encontraba cubierto en su totalidad, tan solo faltó se eleve la respectiva escritura pública y se realice el desembolso del crédito hipotecario, pero no pudo llevarse a cabo debido al desacuerdo entre las parte respecto a algunas precisiones sobre la penalidad o reconocimiento de sumas por cierta demora incurrida.

- Que, la carta notarial de fecha 17 de setiembre de 2010, cursada a la demandada, no precisa con total claridad la supuesta prestación incumplida, asimismo, se ha acreditado que la demandada ostenta un título que justifica su posesión, debido a las partes aún se encuentran vinculadas por el contrato de compraventa.

Posteriormente, el demandante, al estar en desacuerdo con lo resuelto en primera instancia a través de la Resolución N° 12 de fecha 21 de agosto de 2011, presentó recurso impugnatorio de apelación con la finalidad de que el Superior Jerárquico revoque la sentencia del aquo y declare fundada la misma.

### **RECURSO DE APELACIÓN**

El 21 de septiembre de 2012, el demandante presenta su recurso de apelación contra la Sentencia contenida en la Resolución N° 12 de fecha 31 de agosto de 2011, que desestima su demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes argumentos:

#### **Fundamentos de hecho**

Los argumentos de hecho del recurso de apelación son los siguientes:

- Que, se configuró la cláusula resolutoria expresa prevista en el contrato por incumplimiento en el pago oportuno, por lo que, la obtención del crédito hipotecario y el depósito realizado después del vencimiento de las fechas de pago no debe desmerecer la resolución que opero de pleno derecho, asimismo, no existe ambigüedad al respecto, por lo que corresponde la restitución de las prestaciones.

- Que, existe contradicción en los fundamentos expuesto por el juzgado, además, ha resuelto más allá de los principios legales que enmarcan la potestad jurisdiccional.

### **Fundamentación del Agravio**

Fundamenta su agravio con lo siguiente:

- El Juzgado ha interpretado la norma en forma ambigua a pesar de que, para el caso específico existe norma expresa, en relación a la resolución del contrato en base al artículo 1430 del código civil; dado que declaró infundada la demanda a pesar de haber acreditado la resolución del contrato de pleno derecho.
- El Juez en el octavo considerando de la sentencia genera contradicción por cuanto considera que, “no va a amparar la demanda, ello no quiere decir que la demandada tenga derecho de continuar plenamente legitimada sobre el bien sub Litis”..., afectando la tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso y debida motivación.

A través de la Resolución N° 13 de fecha 07 de octubre de 2011, el Juzgado admitió la apelación interpuesta por el demandante, con efecto suspensivo.

### **RESOLUCIÓN EMITIDA POR LA SEGUNDA SALA ESPECIALIZADA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**

A través de la Sentencia contenida en la Resolución N° 05 de fecha 02 de marzo de 2012, la Segunda Sala Civil de Lima resolvió lo siguiente:

- Revocaron la sentencia recurrida que declara infundada la demanda, y reformándola la declararon improcedente.

Bajo el siguiente considerando:

- Que, para ser considerado poseedor precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien materia de litis, sin embargo. la demandada cuenta con un título que justifica su posesión
- Que, dentro de un proceso de desalojo por ocupante precario no puede dilucidarse si la carta notarial que resuelve el contrato es válida o no,

### **RECURSO DE CASACIÓN**

El día 13 de abril de 2012, el vencido interpone recurso extraordinario de casación contra la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 05 de fecha 02 de marzo de 2012, al no encontrarse de acuerdo con lo resuelto, solicitando se revoque sentencia recurrida, por la causal de infracción normativa por errónea aplicación del artículo 911° del Código Civil.

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

A través de la Casación N° 1866-2012 de fecha 11 de junio de 2013, la Sala Civil Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, resolvió:

- Declarando fundado el recurso de casación presentado por el peticionante, en consecuencia, casaron la resolución de vista.
- Actuaron en sede de instancia: revocaron la sentencia recurrida, reformándola declararon fundada la demanda.

Los fundamentos de la Sala Suprema fueron los siguientes:

- Que, el contrato de compraventa de bien futuro y ratificación de compraventa definitivo fue resuelto de pleno derecho mediante la carta notarial de fecha 22 de septiembre de 2010, en función a la cláusula resolutoria expresa pactada en el contrato, dado que, de autos se verifica que la demandada incumplió con pagar el saldo del precio pactado, conforme se acredita de las cartas cursadas entre las partes.

- Que, debido a la resolución del contrato, el título que ostentaba la demandada ha fenecido, al ser resuelto de pleno derecho.

## **II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.**

### **• CUESTIONES MATERIALES**

#### **1. ¿Se produjo la resolución del contrato de compraventa celebrado entre la demandada y el demandante?**

##### **IDENTIFICACIÓN**

El demandante en los hechos de su demanda señala que mediante carta notarial de fecha 23 de septiembre 2010, se comunicó a la demandada la resolución del contrato de compra venta de bienes futuro y ratificación de compra venta definitiva que celebraron respecto del departamento, atención a lo pactado en el contrato (cláusula resolutoria ).

Por su parte la demandada expresó que, el contrato de compraventa conserva su validez, debido a que la carta notarial que resuelve el contrato no produjo ningún efecto legal porque la condición resolutoria no se produjo.

En ese sentido, corresponde determinar si el contrato de compraventa de bienes futuros y su ratificación fue resuelto válidamente.

##### **ANÁLISIS**

Roppo (trad. 2009) define a los remedios contractuales como “medios ofrecidos por la ley para hacer emerger el defecto que el contrato eventualmente presente, y para determinar —en razón del defecto mismo— la cancelación o la revisión de los

Efectos contractuales.” (Pág. 668). Nuestro Código Civil ha recogido como remedios contractuales a la rescisión y resolución, los cuales a la vez están dentro de la categoría de ineficacia funcional del acto jurídico.

Respecto a la rescisión, Soria (2015) considera que opera sobre un contrato celebrado válidamente, cuya estructura no presenta defectos, sin embargo, “por previsión legal, puede tornarse en ineficaz por producir un perjuicio a alguna de las partes o a algún tercero.” (Pág. 140-141). Por su parte, el Código Civil de 1984 en su artículo 1370, señala que: “la rescisión deja sin efecto contrato por causal existente al momento de celebrarlo”. En ese sentido, puede definirse a la rescisión es un remedio contractual aplicable a aquellos contratos celebrados válidamente, pero debido a existencia de una causal coetánea a la formación del contrato deviene en ineficaz.

En relación a la resolución, El Código Civil de 1984, en su artículo 1371, señala que: “La resolución deja sin efecto un contrato válido por casual sobreviviente a su celebración”. Por otro lado, Messineo (citado en Forno, 1987) señala que:

La resolución significa la extinción de un vínculo contractual válido como consecuencia de un evento sobrevenido, o de un hecho (objetivo) nuevo, o un comportamiento de la contraparte posterior a la formación del contrato, que de algún modo altera las relaciones sobre las partes tal como se habían constituido originalmente o perturbe el normal desarrollo (ejecución) del contrato, de manera que éste no puede continuar existiendo, porque se ha modificado, o en absoluto se ha roto, aquella composición de intereses cuya expresión constituye el contrato, y a la cual las partes ha hecho referencia al celebrarlo. (Pág. 75-76)

Por su parte, Morales (2010) considera que:

La resolución del contrato es el remedio que el ordenamiento jurídico otorga para oponerse a la continuidad del vínculo contractual por eventos sobrevivientes que alteran el nexo de corresponsabilidad entre las prestaciones

generadas de un contrato con prestaciones corresponsivas (o contrato sinalagmático). El contrato es válido y eficaz, pero en un momento sobreviniente presenta una disfunción –es decir un defecto funcional sobreviniente, una incapacidad o inidoneidad sobreviniente para funcionar- que autoriza la extinción del contrato y, por consiguiente, comporta su ineficacia retroactiva entre las partes. (Pág. 213)

Como puede advertirse de las definiciones indicadas, la resolución puede deberse a diversas casuales como: se genere la excesiva onerosidad, imposibilidad sobreviniente o incumplimiento de la prestación.

En el presente trabajo, solo se analizará la resolución por incumplimiento. Para poder ejercitar la acción resolutoria por incumplimiento, se debe cumplir con ciertos requisitos: (i) la existencia de un contrato con prestaciones recíprocas, (ii) el solicitante haya cumplido con su prestación, (iii) el deudor no haya ejecutado su prestación y que dicho incumplimiento le sea imputable, y (iv) que exista gravedad en el incumplimiento en el caso de ejecución de prestaciones de forma parcial, tardía o defectuosa.

El Código Civil ha establecido tres mecanismos para la actuación de la resolución contractual por incumplimiento: resolución judicial (Art. 1428), resolución extrajudicial (Art. 1429) y resolución por cláusula resolutoria expresa (Art. 1430).

La resolución judicial se produce a partir de una sentencia emitida dentro de un proceso judicial, que declara la resolución de la relación jurídica obligacional derivada del contrato de prestaciones recíprocas, sus efectos son constitutivos. De la Puente y Lavalle (2007) considera que los efectos de la resolución nacen el día de la emisión de la sentencia, pero se retrotraen a la fecha en la que se interpuso la demanda.

La resolución extrajudicial o de intimación es un medio por el cual el acreedor otorga un plazo determinado al deudor para que cumpla con la ejecución de su prestación, a consecuencia de ello, el acreedor adquiere el derecho a la resolución automática del contrato. Es importante señalar que la intimación o requerimiento

tiene que realizarse mediante carta notarial debiendo contener lo siguiente: (i) señalar de forma expresa y precisa la prestación que debe ejecutar el deudor, así como, la conminación a que la realice, (ii) fijar del plazo para su cumplimiento, no pudiendo ser menor de 15 días de acuerdo al artículo 1429 del Código Civil, e (iii) indicar expresamente que, si al vencimiento del plazo no se ha cumplido con ejecutar la prestación, el contrato quedará resuelto.

Finalmente, la resolución por cláusula resolutoria expresa es un pacto integrado al contrato, en el cual las partes convienen en establecer “este se resolverá si una determinada obligación contractual resultara incumplida” (Roppo, trad. 2009); no basta que se produzca en incumplimiento, el acreedor debe comunicar al deudor su decisión de valerse de ella para resolver el contrato.

Respecto a su contenido, esta cláusula debe señalar de forma expresa el efecto resolutorio del incumplimiento, así como, identificar de forma exacta las obligaciones cuyo incumplimiento den lugar a la resolución del contrato.

Ahora bien, de la evaluación del contrato celebrado entre las partes se advierte la existencia de la cláusula resolutoria expresa, en ella se señala que ante el incumplimiento del pago oportuno de cualquier suma de dinero que se haya previsto en el contrato se resolverá el mismo de pleno derecho, por lo que, en el presente caso será de aplicación las disposiciones normativas relativas a la resolución por cláusula resolutoria expresa.

## **2. ¿La demandada es ocupante precaria?**

### **IDENTIFICACIÓN**

En el presente caso, el demandante inicia un proceso de desalojo, argumentando que la demandada tiene la calidad de ocupante precaria por la resolución del contrato que justificaba su posesión.

El Juzgado declaró infundada la demanda, toda vez que carta notarial que comunicaba la resolución de pleno derecho el contrato de compraventa de bienes futuros y ratificación de compraventa definitiva, no le causó suficiente convicción

al no apreciarse con total claridad la supuesta prestación incumplida, además, se acreditó que la demandada cuenta con un título posesorio.

Por su parte, la Sala Superior declaró improcedente la demandada, debido a que la demandada ostenta un título que justifique su posesión, pues señala ser propietaria del bien inmueble.

Sin embargo, la Sala Suprema declaró fundado el recurso de casación, y reformándola la resolución recurrida, estimó la demanda, dado que, el contrato de compraventa que justificaba la posesión de la demandada fue resuelto de pleno derecho.

Por lo tanto, corresponde determinar si efectivamente la demandada tiene un título que justifica su posesión.

### **ANÁLISIS**

Respecto a la definición de poseedor precario, existió diversas posturas, algunos autores peruanos consideraban que la posesión precaria se equiparaba a la posesión ilegítima, otros, por el contrario, señalaba asemejaba a la posesión inmediata.

Avendaño (2017), considera que un poseedor inmediato en virtud del título que justifica su posesión, siempre que haya sido emitido por quien tenga derecho a otorgarlo, no puede ser considerado poseedor precario, pues su posesión es legítima. En razón a ello, el autor considera que la posesión precaria es una posesión ilegítima, pues la norma sustantiva de forma expresa señala que se ejerce sin título o título fenecido.

De forma contraria, Gonzales Barrón (2010) considera que el precario es un poseedor sin título o con título fenecido que está obligado a la restitución del bien cuando lo requiera su concedente, por lo tanto, “en la relación de precariedad existe un precario (poseedor inmediato) y un concedente (poseedor mediato)” (Pág. 176 y 177). Asimismo, indica que la extinción de la relación jurídica que media entre poseedor mediato e inmediato implica la extinción de la causa justificante de la posesión del segundo. (Pág. 180).

Mejorada (2006), tiene una posición distinta a los autores antes mencionados, pues, considera que la precariedad es una categoría procesal, la cual, solo será de relevancia dentro de un proceso de desalojo.

Mediante la Casación N° 2195-2011-Ucayali - Cuarto Pleno Casatorio Civil, se estableció que el poseedor precario se presenta cuando se esté poseyendo sintítulo alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique al disfrute del derecho. Asimismo, la figura del precario también se configura cuando el título de posesión que ostentaba la demandada haya fenecido, ello implica al momento de la interposición de la demanda el título (pudiendo ser un acto jurídico o hecho) que acreditaba su posesión ha variado, dejando así de justificar su derecho posesorio.

Finalmente, cabe señalar que el Poder Judicial mediante el Cuarto Pleno Casatorio estableció supuestos de posesión precaria en los casos de resolución de contrato conforme a lo dispuesto por lo normado en el Código Civil de 1984, en los artículos 1429 y 1430.

En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia. (Casación 2195-2011-Ucayali, Fundamento 63 numeral “i”)

- **CUESTIONES PROCESALES**

1. **¿El Juzgado declaró válidamente la inadmisibilidad de la demanda?**

#### **IDENTIFICACIÓN**

A través de la Resolución N° 01 de 14 de marzo de 2011, el 41° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, declaró inadmisibile la demanda,

debido a que, los representantes de la persona jurídica A.S.A(demandantes) no acreditaron tener las facultades especiales para incoar la presente demanda, asimismo, adjuntaron copia ilegible de su documento de identidad.

En ese sentido, corresponderá determinar si la declaratoria de inadmisibilidad fue correcta.

### **ANÁLISIS**

La calificación de la demanda debe ser entendido como la evaluación realizada por el Juez respecto de los requisitos de forma y presupuesto procesales (formales o materiales) que debe cumplir una demanda para que sea admitida a trámite. Ante la ausencia de alguno estos la demanda podrá ser declarada inadmisibile o improcedente.

La demanda será declarada inadmisibile cuando no cumpla con alguno de los requisitos de forma establecidos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil de 1984. Debe tenerse en cuenta que, “la inadmisión es una medida transitoria” (Davis, 1995. Pág. 480), dado que es pasible de subsanación, por lo que, el órgano jurisdiccional deberá otorgar un plazo para que la misma sea subsanada, caso contrario se procederá al archivamiento del expediente.

Por su parte, Monroy Palacios (2007) señala que:

Con la inadmisibilidat el juez -ex officio o a pedido de parte- expide una declaración provisional de invalidez por medio de la cual, sin concluir con el procedimiento, otorga un plazo para remover el defecto que la provocó, por considerar que la situación es subsanable. De producirse la subsanación, habrá nacido en el juez el deber de pronunciarse sobre el fondo de la cuestión. Por el contrario, agotada la oportunidad para sanear el vicio identificado con la declaración de inadmisibilidat, en razón del principio procedimental de preclusión que gobierna el ordenamiento procesal nativo, la cuestión habrá de concluirse [...] lo subsanable se habrá convertido en insubsanable. (Pág. 302)

## 2. ¿Correspondía declarar improcedente la demanda?

### IDENTIFICACIÓN

A través de la Sentencia de Vista contenida en la Resolución N° 05 de fecha 02 de marzo de 2012, la Segunda Sala Civil de Lima, revocó la sentencia del aquo, reformándola declaró improcedente la demanda por contener un petitorio jurídicamente imposible.

La Sala Superior fundamenta su decisión señalando que, para ser considerado poseedor precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien materia de litis, sin embargo, en el presente caso, la demandada ostenta un título que justifica su posesión, además, que dentro de un proceso de desalojo por ocupante precario no puede dilucidarse si la carta notarial que resuelve el contrato es válida o no.

En ese sentido, corresponde determinar si efectivamente la demanda carecía de un presupuesto de procedibilidad, asimismo, debe determinarse si en juez se encuentra facultado para analizar la existencia de la relación jurídica procesal validad en la sentencia.

### ANÁLISIS

La demanda será declarada improcedente cuando no cumpla con los requisitos de procedencia establecidos en el artículo 427 del Código Procesal Civil de 1984, el cual señala que:

#### **“Artículo 427.- Improcedencia de la demanda**

El juez declara improcedente la demanda cuando:

1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar;
2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar;

3. Advierta la caducidad del derecho;
4. No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio; o
5. El petitorio fuese jurídica o físicamente imposible.

Si el juez estima que la demanda es manifiestamente improcedente, la declara así de plano expresando los fundamentos de su decisión y devolviendo los anexos. Si el defecto se refiere a alguna de las pretensiones, la declaración de improcedencia se limita a aquellas que adolezcan del defecto advertido por el juez.

Si la resolución que declara la improcedencia fuese apelada. El juez pone en conocimiento del demandado el recurso interpuesto. La resolución superior que resuelva en definitiva la improcedencia, produce efectos para ambas partes.”

El juez puede declarar la improcedencia liminar de la demanda cuando manifiestamente no cumpla con alguno de los requisitos establecidos en la disposición normativa antes señalada, caso contrario, puede ser declarada en la etapa de saneamiento procesal, debido a que no reúne la condiciones para establecer la existencia de una relación jurídico procesal válida, de forma excepcional puede efectuarse en la sentencia, teniendo este carácter de inhibitoria.

Peyrao (2005) señala que una sentencia será inhibitoria cuando:

Declara que el tribunal se encuentra impedido de emitir una declaración sobre el fondo del litigio; decisión que no involucra obstáculo alguno para que ulteriormente, y salvadas que fueran las deficiencias u omisiones correspondientes, se genere un nuevo proceso que ahora sí podrá pronunciarse sobre el mérito del asunto. (Pág. 91)

Ahora bien, en el presente caso, la Sala Superior emitió una sentencia inhibitoria señalando que la pretensión es jurídicamente imposible, ello significa que la pretensión no se encontraba amparada por el ordenamiento jurídico por ser incompatible o contraria a este. Al respecto Casafranca (2016) señala que “será imposible jurídicamente si existe una norma de derecho que constituye un

obstáculo insuperable para su realización, es decir, si la relación jurídica se encuentra fuera del marco legal y jurídico” (Pág. 520)

### **III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.**

#### **A. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

##### **1. ¿Se produjo la resolución del contrato de compraventa celebrado entre la demandada y el demandante?**

En la identificación del problema se estableció que el demandante alega que el contrato de compraventa de bien futuro y ratificación de compra venta definitiva que celebraron respecto del departamento, fue resuelto en virtud de la cláusula resolutoria expresa, comunicándosele a la demandada su aplicación mediante carta notarial de fecha 23 de septiembre 2010.

La demandada considera que la resolución del contrato no es válida, al no expresar de forma clara el monto adeudado, además, solo otorgó un día para el cumplimiento de la obligación, no cumpliendo con el plazo mínimo de 15 días conforme lo establece el artículo 1429 del Código Civil de 1984, por lo tanto, la resolución del contrato no es válida.

Se debe tener en cuenta que el demandante procedió a resolver el contrato en base al artículo 1430 del Código Civil, con pleno conocimiento de la parte demandada, debido a que este contenía una cláusula resolutoria expresa, dentro de ella se estableció que, si la compradora incumplía con pagar oportunamente cualquier suma de dinero que se haya previsto, se resolvería el contrato, debe tenerse en cuenta que, el saldo del precio debió ser cancelado el 02 de julio de 2009, sin embargo, ello no ocurrió. conforme se acredita con los correos electrónicos cursado entre las partes, en

los cuales se menciona que la demanda venía incumpliendo con el pago por más de 18 meses, razón por la cual el demandante le remite la comunicación por vía notarial a fin de comunicar la resolución de pleno derecho del contrato de compra venta de bien futuro y ratificación de compra venta definitiva; en consecuencia, el contrato ha finalizado mediante la cláusula resolutoria expresa, es decir, no solamente basta la configuración del incumplimiento, sino que dicha disposición se encuentra previsto en el contrato y aceptado por las partes, y que la misma ha sido comunicada a la contraparte que incumple. Además, que dicha cláusula debe ser precisa, específica y expresa. Por lo tanto, la resolución del contrato se produjo válidamente.

## **2. ¿La demandada es ocupante precaria?**

La demanda refiere no tener la calidad de ocupante precaria, debido a que su posesión se justifica mediante el contrato de compraventa, el mismo que mantiene su eficacia, debido a que la resolución del mismo no es válida por adolecer de defectos.

Ahora bien, conforme se explicó en el análisis del problema anterior, el contrato celebrado entre ambas partes fue resuelto mediante la carta notarial de fecha 23 de septiembre 2010, en la cual se comunicó a la demandada la aplicación de la cláusula resolutoria expresa pactada en el contrato, debido al incumplimiento en el pago del saldo de precio, el mismo que debió haberse cancelado el 02 de julio de 2009.

Asimismo, debe tener en cuenta que el Cuarto Pleno Casatorio señaló la resolución de contrato, conforme lo dispuesto en los artículos 1429 y 1430 del Código Civil de 1984, es un supuesto de posesión precaria por fenecimiento del título que justificaba la posesión de la parte demandada.

Por lo tanto, al haberse resuelto el contrato conforme lo dispuesto por el artículo 1430 del Código Civil, el título que justificaba su posesión feneció, en consecuencia, es ocupante precaria del bien materia de litis.

- **CUESTIONES PROCESALES**

- 1. ¿El Juzgado declaró válidamente la inadmisibilidad de la demanda?**

El juzgado declaró inadmisibile la demanda, señalando que los representantes de la persona jurídica A.S.A no han acreditado tener facultades especiales para incoarla presente demanda, ni adjuntaron copia ilegible de su documento de identidad.

Se debe tener en cuenta que, el Código Procesal Civil de 1984 en el artículo 425 inciso 1, señala que “la demanda deberá acompañar copia legible del documento de identidad del demandante y, en su caso de representante”. En ese sentido, al no haberse adjuntado los poderes acreditando las facultades de los representantes de la empresa, ni copia legible de los documentos de identidad de los mismos, se cumplió una de las causales de inadmisibilidad de la demanda, conforme lo establece el artículo 426 del Código Procesal Civil 1992.

- 2. ¿Correspondía declarar improcedente la demanda?**

El ad quem revocó la sentencia de primera instancia, reformándola declaró improcedente la demanda por contener un petitorio jurídicamente imposible, dado que, dentro de un proceso de desalojo no puede dilucidarse si la carta notarial de resolución es válida o no.

Ahora bien, Código Procesal Civil de 1984 en el artículo 121, en su último párrafo ,señala que: “Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal”. El juez excepcionalmente puede pronunciarse sobre la validez de la relación procesal, por lo tanto, sí es posible la emisión de una sentencia inhibitoria, como sucedió en el presente caso.

Por otro lado, señala que en un proceso de desalojo no puede dilucidarse si la carta notarial de resolución es válida o no, lo cual es cierto; sin embargo, dentro de un proceso de desalojo basta con verificar si se cumplió con las formalidades establecidas por ley o en el contrato para su resolución.

En ese sentido, considero que la Sala Superior no debió considerar que la parte demandada aún ostentaba un título que justificaba su posesión puesto que sí se había resuelto el contrato con la carta del 23 de septiembre de 2010. En consecuencia, el Ad Quem no debió revocar la sentencia apelada y reformándola declararla improcedente sino debió reformarla y declarar fundada la demanda.

## **B. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS**

### **SENTENCIA EXPEDIDA POR EL JUZGADO**

El juzgado declaró infundada la demanda, debido a que la carta notarial cursada a la demandada, no precisa con total claridad la supuesta prestación incumplida, por lo tanto, la demandada ostenta un título que justifica su posesión, debido a que las partes aún se encuentran vinculadas por el contrato de compraventa.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que la resolución del contrato se realizó en función al Código Civil de 1984 conforme al artículo 1430, el cual regula la resolución por cláusula resolutoria expresa, por la cual, solo basta con el incumplimiento para que el acreedor ponga a conocimiento del deudor su decisión de hacer efectiva la cláusula resolutoria para resolver el contrato.

En el presente caso, en el numeral 4 de la cláusula novena (cláusula resolutoria expresa) se estableció que ante el incumplimiento del pago oportuno de cualquier monto de dinero previsto en el contrato se procederá a resolver el mismo. La demandada debió cancelar el saldo deudor ascendente a USD 22,727.05 el 02 de junio de 2009, sin embargo, ello no ocurrió, conforme se acredita con los correos electrónicos cursados entre las partes en los cuales se señala que la demandada no cumplió con el pago del saldo en la fecha establecida.

De otro lado, de la revisión de la carta notarial se advierte que el demandante señala expresamente la causal por la cual procede a resolver el contrato, por lo tanto,

cumple con los requisitos de la resolución por cláusula resolutoria expresa, habiéndose de este modo fenecido el título que justificaba.

Por lo antes expuesto, considero que la demanda debió ser declarada fundada.

### **SENTENCIA EXPEDIDA POR LA SALA SUPERIOR**

La Segunda Sala Civil de Lima, revocó la sentencia del aquo, reformándola declaró improcedente la demanda, por contener un petitorio jurídicamente imposible, dado que, dentro de un proceso de desalojo no puede dilucidarse si la carta notarial de resolución es válida o no.

Al respecto, si bien dentro de un proceso de desalojo no puede pronunciarse sobre la validez de la carta notarial que resuelve un contrato, sin embargo, se debe verificar si se respetó las formalidades establecidas por ley o en el contrato para su resolución, a fin de determinar si el título posesorio feneció.

### **SENTENCIA EXPEDIDA POR LA SALA SUPREMA**

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, declaró fundado el recurso de casación, en consecuencia, casaron la resolución de vista, y actuaron en sede instancia, revocando la sentencia de vista, reformándola declararon fundada la demanda debido a que el contrato de compraventa de bien futuro y ratificación de compra venta definitiva se resolvió de pleno derecho.

Al respecto, considero que la Sala Suprema analizó de forma correcta el caso, primero al establecer que se encontraba frente a una resolución por cláusula resolutoria expresa, además, analizó el cumplimiento de las formalidades de la resolución el contrato, conforme lo establece el Cuarto Pleno Casatorio Civil, llegando a concluir que la resolución del contrato se realizó acorde lo dispuesto

Por el artículo 1430 del Código Civil, en ese sentido, al haber fenecido el título que justificaba la posesión de la demandada, este devino en poseedora precaria.

#### IV. CONCLUSIONES

- La demandada incumplió con cancelar el saldo deudor del precio del bien materia de litis, dado que debió realizarse el 02 de junio de 2009, sin embargo, ello no ocurrió, conforme se acreditó con los correos electrónicos cursados entre las partes del proceso.
- La resolución del contrato de compraventa de bien futuro y ratificación de compra definitiva se realizó conforme a lo dispuesto por el artículo 1430 del Código Civil de 1984 al tratarse de una resolución por cláusula resolutoria expresa, por lo tanto, no corresponde otorgar 15 días como mínimo para el cumplimiento de la prestación.
- La demandada es poseedora precaria debido a que el contrato que justificaba su posesión feneció al ser resuelto extrajudicialmente por el demandante.
- Estoy en desacuerdo por lo resuelto por el juez de primera instancia, pues, en la carta notarial entregada el 23 de septiembre de 2010 que resuelve el contrato sí se indica expresamente la prestación incumplida (monto del saldo adeudado y fecha en la que debió cumplirse la prestación) por lo que dicha carta sí resolvió el contrato que justificaba la posesión de la demandada.
- Me encuentro en desacuerdo con lo resuelto por el Ad Quem, porque en el proceso de desalojo sí puede analizar la resolución de un contrato, pero solo se limitará a verificar el cumplimiento del procedimiento establecido por ley o por el contrato, lo cual debió haberse realizado.
- Me encuentro de acuerdo con la sentencia de la Sala Suprema, dado que analizó de forma correcta la resolución del contrato celebrado entre las partes, llegando a determinar que sí es posible analizar la formalidad de la resolución del contrato y en ese sentido determinó que el título posesorio de la parte demandada feneció deviniendo en ocupante precaria.

## V. BIBLIOGRAFÍA

- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017) *Derecho Reales*. Colección lo Esencial del Derecho 1. Lima, Perú: Fondo Editorial PUCP.
- Casafranca Garcías, R. (2016) *Improcedencia de la demanda*. Código Procesal Civil Comentado, Tomo III.
- De la Puente y Lavalle, M. (2007) *El contrato en general*. Tomo I - II. Palestra Editores.
- Devis Echandía, H. (1985) *Teoría general del proceso*. Tomo I. Editorial Universidad [Archivo PDF]
- Forno, H. (1987) *Resolución por Incumplimiento*. Temas de Derecho Contractual 75-149. Cultura Cuzco Editores. [Archivo PDF]
- Gonzales Barrón, G. (2010) *Derechos Reales*. Ediciones Legales.
- Maisch Von Humbolt, L. (1984) *Los Derechos Reales*. 3ra edición. Editorial Rocarme.
- Morales Hervías, R. (2010) *Las patologías y remedios del contrato*. (Tesis doctoral.) Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima
- Roppo, V. (2009) *El Contrato*. (E. Ariano trad.) Gaceta Jurídica.
- Soria Aguilar, Alfredo (2015). *La Ineficacia del Negocio Jurídico*. En: Forseti (1),1 34-142. Universidad del Pacífico.
- Constitución Política del Perú (1993) Art.2; 70; 72 y 73.

### **Fuentes Hemerográficas:**

- Monroy Palacios, Juan (2007) “*Admisibilidad, procedencia y fundabilidad en el ordenamiento procesal civil peruano*. En: Revista Oficial del Poder Judicial, (1),293-308.
- Peyrano, J. W. (2005). ¿Qué es una Resolución Inhibitoria? Derecho & Sociedad,(25), 91-93.
- Mejorada, M. (2006) *Precario ¿y qué?* Gaceta Jurídica - Actualidad Jurídica (151)57-60.

## **VI. ANEXOS**

- Demanda y anexos importantes.
- Contestación de demanda, solicitando nulidad y anexos importantes.
- Audiencia única.
- Sentencia del Aquo.
- Recurso de apelación.
- Sentencia del Ad Quem.
- Recurso extraordinario de casación
- Sentencia CAS. N° 1866-2012

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA

SUMILLA: La posesión deviene en precaria cuando el título que habilita al poseionario ha fenecido por haberse resuelto el contrato de pleno derecho.

Lima, once de junio de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número mil ochocientos sesenta y seis del dos mil doce, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, [REDACTED] interpuso recurso de casación contra la resolución de vista de fecha dos de marzo de dos mil doce, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la resolución apelada, reformándola declaró improcedente la demanda interpuesta por [REDACTED]

**II. ANTECEDENTES:**

**DEMANDA:**

Según escrito de fojas cuarenta, [REDACTED] interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, dirigiéndola contra [REDACTED] a fin que cumpla con desocupar el inmueble sito en la avenida [REDACTED] departamento [REDACTED] número [REDACTED] Distrito de [REDACTED], Provincia y Departamento de Lima.

La demandante sostiene como soporte de su pretensión que:

*de acuerdo a ley*  
*Calvo*

27

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA

La accionante es propietaria del inmueble sub litis, inscrito en la partida registral N° 12328042 del Registro de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y, que con fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve celebraron con la parte demandada un contrato de compraventa de bienes futuros respecto del departamento número setecientos uno y del depósito número siete, habiéndose pactado que el precio total por la compraventa de estos bienes ascendía a la suma de setenta y un mil dólares americanos.

Precisa que en el contrato se pactó una cláusula de reserva de propiedad sobre el bien vendido hasta que la demandada haya cumplido con pagar el íntegro del precio por éste; asimismo, se estipuló una cláusula resolutoria de pleno derecho ante el incumplimiento del pago oportuno por parte del comprador.

Resulta que el referido departamento fue parcialmente pagado, cancelado hasta la fecha la suma de cuarenta y siete mil doscientos setenta y dos punto noventa y cinco dólares americanos, motivo por el cual se ha resuelto de pleno derecho contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve, comunicándole de tal situación a la demandada [REDACTED] [REDACTED] mediante carta notarial de fecha veintitrés de setiembre de dos mil diez.

Adicionalmente, en dicha carta notarial también se requiere a la demandada para que en el plazo de veinticuatro horas procediera a devolver la posesión del departamento número setecientos uno, haciendo caso omiso a tal requerimiento.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

Según escrito de fojas ciento seis [REDACTED] contesta la demanda negándola en todos sus extremos y sosteniendo como principales fundamentos que:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA

278  
Cecilia

El contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil ocho mantiene su plena validez y vigencia, pues no se ha producido la resolución contractual al no existir claridad en la causal de resolución toda vez que las sumas señaladas en la carta notarial del diecisiete de setiembre de dos mil diez no son congruentes, no existiendo certeza respecto al monto adeudado. Señala que la demandante le otorgó el plazo irrisorio de dos días para cumplir con la prestación, trasgrediendo con ello el plazo legal de quince días establecido por ley.

Asimismo refiere que la demandante evadió su responsabilidad de elevar en su oportunidad la escritura pública la minuta de compraventa, con lo cual se habría hecho efectivo el crédito aprobado por el banco Scotiabank ascendente a veintiún mil dólares americanos a fin de cancelar el saldo pendiente de pagar.

**RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante resolución de fecha treinta y uno de agosto de dos mil once, de fojas cientos noventa y ocho, declara infundada la demanda, sustenta su decisión en:

Que, si bien en la cláusula novena del contrato las partes pactaron que la vendedora tenía derecho a que el contrato se resuelva de pleno derecho en caso de incumplimiento de las obligaciones de la compradora, sin embargo, revisada la carta notarial del veintidós de setiembre de dos mil diez, tal como sostiene la demandada, no existe absoluta claridad en la resolución contractual asumida por la parte demandante, por cuanto obra en autos a fojas noventa y ocho la constancia de aprobación de crédito hipotecario otorgada por el Scotiabank, por veintiún mil dólares americanos de fecha ocho de mayo de dos mil diez, así como a fojas noventa y nueve la copia legalizada del voucher de pago por dos mil dólares americanos efectuado por la demandada, el diez de setiembre de dos mil diez, documentos que

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA

976  
Diciembre  
Corte

datan de fecha anterior a la remisión de la carta notarial de resolución de contrato de fecha diecisiete de setiembre de dos mil diez, de los cuales se permite visualizar que el saldo de la deuda señalada en la carta notarial por veintidós mil setecientos veintisiete punto cero cinco dólares americanos, se encontraba cubierta, y que solamente faltó que las partes concluyeran con sus respectivas obligaciones a fin de elevar la respectiva escritura pública y a la vez desembolsar dicho monto del crédito aprobado por veintiún mil dólares, apreciándose de las comunicaciones vía e-mail de fojas noventa y cinco, que aparentemente las partes no se pusieron de acuerdo debido a algunas precisiones con relación a la penalidad o reconocimiento de sumas por cierta demora incurrida.

Siendo esto así, no causa suficiente convicción en la judicatura, la carta notarial cursada a la emplazada, por cuanto en ella no se aprecia con total claridad la supuesta prestación incumplida, por lo que estando a que la demandada ha demostrado que cuenta con un título (el contrato de compra venta de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve), en cuyo mérito se le ha hecho entrega del departamento señalado, la demanda debe ser desestimada.

No obstante ello, también es cierto que la demandada adeuda parte del precio a la demandante [REDACTED] quien tiene expedito su derecho para reclamar el cobro, con los intereses y posibles penalidades que deberá probar en la vía pertinente, razón por la cual, si bien esta judicatura no va a amparar la demanda materia de autos, ello no quiere decir que la demandada tenga derecho de continuar plenamente legitimidad sobre el bien sub litis, si es que no cumple con sus respectivas obligaciones.

RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de fecha dos de marzo de dos mil doce, obrante a fojas

27  
Doc  
Cali

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

doscientos cuarenta y seis, revocó la resolución apelada, reformándola declararon improcedente la demanda, en base a los siguientes fundamentos: Que, la demandada, manifiesta que mantiene un título que legitima su posesión, porque es propietaria del inmueble cuyo desalojo se demanda, cuestionando la validez y eficacia de la carta notarial remitida por la actora (ya que afirma que no cumple con los requisitos legales) el veintitrés de setiembre de dos mil nueve, mediante la cual busca resolver el contrato de compraventa celebrado con la demandada de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve, aseverando que su titularidad sigue vigente, por lo que, concluye la Sala Superior, que no se encuentra la demandada ante la ausencia absoluta de título que legitime su posesión, de modo tal que la demanda deviene en improcedente, pues para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la emplazada.

Además, señala que en el proceso de desalojo por ocupación precaria no queda dilucidar si la carta notarial de resolución de contrato es o no válida; en consecuencia, la demanda se encuentra incurso en la causal de improcedencia prevista en el inciso 6 del artículo 427 del Código Procesal Civil.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

La demandante [REDACTED] interpone recurso de casación contra la resolución dictada por la Sala Superior, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha veintiocho de junio de dos mil doce, declarándose procedente por la causal de infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, al señalar la recurrente que la Sala infringe la norma acotada, al sostener que únicamente corresponde aplicar dicho dispositivo a los casos en los que se presente una ausencia absoluta del título por parte del poseedor, pues deja fuera los casos en los que haya

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA

*Mano*  
*24*

podido haber existido un título, pero éste haya fenecido, supuesto que está expresamente recogido por el artículo glosado.

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

Es necesario establecer que la materia en discusión estriba en determinar si el título que ostentaba la demandada ha fenecido, pues ello acarrea que la posesión que ejerce sobre el bien la demandada devenga en precaria.

**IV. FUNDAMENTOS:**

1. Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

2. Para que prospere una demanda sobre desalojo por ocupación precaria, es necesario la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular del dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que acredite la ausencia de una relación contractual de arrendamiento o vínculo alguno entre el demandante y demandado respecto del predio cuya ocupación se denuncia es precaria; y c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte del emplazado. El artículo 911 del Código Civil toma la condición de título para definir al ocupante precario bajo dos supuestos, el que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

3. En cuanto al requisito contenido en el literal a) del considerando anterior, se advierte que la demandante [REDACTED] acredita su derecho de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA

Doc. 240  
Calle

propiedad del inmueble sub litis mediante copia de la Partida Registral N° [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona N° IX – Sede Lima, obrante de fojas dieciséis a diecisiete donde se verifica que la accionante es propietaria del referido inmueble; asimismo, con respecto al contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve, celebrada entre las partes del presente proceso, se advierte de su cláusula tercera que estipula la reserva de propiedad sobre el bien vendido hasta que la compradora (demandada) haya cumplido con pagar el íntegro del precio, siendo ello así, se concluye que se encuentra acreditado el derecho de propiedad alegado por la demandante sobre el inmueble sub litis.

4. Respecto al requisito contenido en el literal c) *-a que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte del emplazado-*, resulta necesario precisar que, en base al principio de la autonomía de la voluntad que rige el derecho de contratos, en una relación contractual es posible pactar una cláusula que sancione con la resolución del contrato en caso que una de las partes incumpla con la prestación debida. Tal es el espíritu del primer párrafo del artículo 1430 del Código Civil que prescribe: *"Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión."* Ahora bien, producido el incumplimiento de la prestación la parte fiel se encuentra legitimada para solicitar la resolución del contrato, la que se entiende producida de manera automática con la remisión del documento de fecha cierta mediante el cual se comunica su decisión de hacer valer la cláusula resolutoria convenida, tal como lo señala el segundo párrafo del acotado artículo 1340 *"La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria"*.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA

280  
docent  
aut

5. En el presente caso se advierte que la demandada alega tener derecho a poseer el bien en virtud al contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve; sin embargo en su clausula novena numeral cuatro se establece: *"La VENDEDORA tiene derecho a que el contrato se resuelva de pleno derecho (...) Si es que LA COMPRADORA incumple con pagar oportunamente cualquier suma de dinero se haya previsto en el presente contrato."* –lo resaltado es nuestro–; asimismo, se acordó en dicho contrato que el saldo ascendente a veinticuatro mil dólares americanos deberá ser cancelado con fecha dos de julio de dos mil nueve.

6. Que en caso de autos se verifica el incumplimiento por parte de la demandada al pago del saldo del precio pactado, el mismo que se infiere de las cartas cursadas entre las partes de fechas seis y once de setiembre del año dos mil diez, obrante a fojas noventa y cinco y noventa y seis al indicarse *"(...) Señora Ariola (...) El hecho concreto es que, por más de dieciocho meses, usted ha venido teniendo la posesión de un inmueble cuyo precio no ha terminado de cancelar (...)"* contestando la demandada *"(...) La compradora, desde hace un año viene siendo amenazada, intimidada, por el no pago (...)";* razón por la cual la demandante mediante carta notarial de fecha veintidós de setiembre de dos mil diez comunicó a la demandada la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve.

7. Se verifica de autos que el incumplimiento por parte de la demandada al pago del saldo del precio pactado, como se evidencia de las cartas cursadas entre las partes de fechas seis y once de setiembre del año dos mil diez, obrante a fojas noventa y cinco y noventa y seis al indicarse *"(...) Señora Ariola (...) El hecho concreto es que, por más de dieciocho meses, usted ha venido teniendo la posesión de un inmueble cuyo precio no ha terminado de cancelar (...)"* contestando la demandada *"(...) La compradora, desde hace un año viene siendo amenazada, intimidada, por el no pago (...)";* razón por

adoc 28  
all

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

la cual la demandante mediante carta notarial de fecha veintidós de setiembre de dos mil diez comunicó a la demandada la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve.

8. En ese contexto, se advierte que título que ostentaba la demandada ha fenecido al ser resuelto de pleno derecho, con lo cual la posesión sobre el bien deviene en precaria; cabe precisar que este tipo de supuesto de posesión precario ha sido determinado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil literal b) doctrina jurisprudencial vinculante numeral 5.1 que establece: *"Se considera como supuesto de posesión precaria (...) Los casos de resolución extrajudicial de un contrato conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista en la ley o en el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución (...)"*; siendo ello así la presente demanda debe ser amparada.

**V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil; se declara:

a) **FUNDADO** el recurso de casación de folios doscientos sesenta, interpuesto por [REDACTED] en consecuencia **CASARON** la resolución de vista de fecha dos de marzo de dos mil doce, obrante a folios doscientos cuarenta y seis.

b) **Actuando en sede de instancia: REVOCARON**, la sentencia apelada su fecha treinta y uno de agosto de dos mil once, reformándola declararon **FUNDADA** la demanda, en consecuencia ordenaron a la demanda [REDACTED]

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

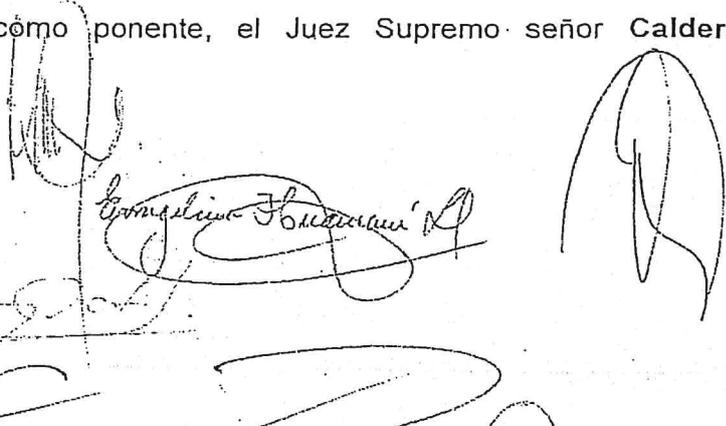
SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA

282  
Account  
Revis

[REDACTED] desocupe el inmueble ubicado en la [REDACTED]  
[REDACTED] departamento  
[REDACTED] Provincia y Departamento de  
Lima.

c) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad, y los devolvieron; en los seguidos por AMURA S.A con Ariola Fabián Solórzano, sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente, el Juez Supremo señor Calderón Castillo.-

- SS.
- ALMENARA BRYSON
- HUMANÍ LLAMAS
- CALDERÓN CASTILLO
- CUNYA CELI
- CALDERÓN PUERTAS



SE PUBLICO CONFORME A LEY  
D. S. P. NO. 10300  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

ec/igp

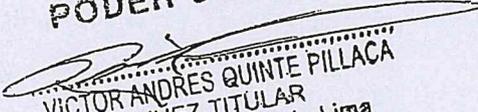
36° Juzgado Civil de Lima  
EXPEDIENTE N° 3408-2011-0-1801-JR-CI-36  
ESPECIALISTA : ROXANA QUISPE MORENO

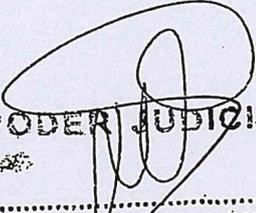
*285  
document  
Cabrera  
2011*

Resolución N° Catorce  
Lima, nueve de junio  
De dos mil catorce.

*zlc  
16-08*

Por recibido los presentes autos de la Instancia Revisora, y estando a los fundamentos emitidos por la Sala Civil de la Corte Suprema I mediante resolución de fecha veintiocho de junio de dos mil doce, en consecuencia; **CUMPLASE LO EJECUTORIADO** con conocimiento de las partes.- Autorizando la especialista que da cuenta por disposición Superior.- *Notifíquese.-*

**PODER JUDICIAL**  
  
VICTOR ANDRES QUINTE PILLACA  
JUEZ TITULAR  
36° Juzgado Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**PODER JUDICIAL**  
  
ROXANA QUISPE MORENO  
ESPECIALISTA LEGAL  
36° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
Módulo Civil Corporativo H- 20  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

*original que está en el expediente de la causa N° 3408-2011-0-1801-JR-CI-36*

*JUDICIAL*  
*del 2011*  
*EMILYN DIEZTA AMOROS*  
*ESPECIALISTA LEGAL*  
*36° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima*  
*CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA*

