



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N° 23315-2012-0-1801-JR-CI-10



PRESENTADO POR

ROSA MARIA ALALUNA CHIVILCHES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

PARA OPTAR POR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

LIMA – PERÚ

2021



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

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



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

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE: 23315-2012-0-
1801-JR-CI-10**

MATERIA : DESALOJO

ENTIDAD : PODER JUDICIAL DEL PERÚ. CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA DE LIMA.

BACHILLER : ROSA MARIA ALALUNA CHIVILCHES

CÓDIGO : 2010145021

**LIMA – PERÚ
2021**

En el presente informe de desalojo por ocupante precario, se analiza básicamente la controversia respecto a la precariedad de los demandados, a efectos de una supuesta resolución del contrato por falta de pago, además, si esta controversia tiene que ventilarse en el fuero Arbitral o el Poder Judicial.

La demanda, fue interpuesta por JN Construcciones SA, contra la sucesión del señor V. H. G. C, teniendo como pretensión *la* desocupación y devolución de los inmuebles materia de litis, argumentando que, los demandados ostentarían la calidad de ocupantes precarios, pues el título mediante el cual ejercían la posesión de los inmuebles habría fenecido, a efectos de la carta resolutoria.

Los demandados, dedujeron excepciones de convenio arbitral y falta de legitimidad para obrar del demandante y contestaron la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos.

Mediante Sentencia de Primera instancia, se declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, fundamentando su pronunciamiento en una indebida notificación de la carta resolutoria dirigida a los demandados.

El demandante, no conforme con la decisión de Primera Instancia, interpone Recurso de Apelación, y ante ello la 2da Sala Civil, revoca la sentencia, que declara infundada la demanda y reformándola la declara fundada la demanda, fundamentando su decisión; que los miembros de la sucesión contestaron dicha carta, por la que la carta notarial sobre la resolución del contrato ha sido válidamente diligenciada.

Ante el resultado adverso, la sucesión interpone Recurso de Casación contra la Sentencia de Vista, y una vez declarada procedente el recurso, La Corte Suprema, declara fundada el Recurso de Casación, CASARON la Sentencia de Vista y ordenan que la 2da Sala Civil emita nueva sentencia.

Ante tal escenario, la 2da Sala Civil, en atención a los lineamientos señalados por la Corte Suprema, Confirma la Sentencia Apelada, que declara Infundada la Demanda, indicando que, la controversia respecto al incumplimiento, no se puede dilucidar en este proceso de desalojo, toda vez que los hechos expuestos revisten complejidad.

Ante esta 2da Sentencia de Vista, la demandante interpuso Recurso de Casación, declarando finalmente La Corte, Infundado el Recurso de Casación, indicando que, los argumentos expuestos por la demandante carecen de asidero legal, puesto que la 2da Sala Civil, basó su pronunciamiento en el Cuarto Pleno Casatorio de observancia obligatoria.

INDICE.

1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.	1
1.1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LA PARTE DEMANDANTE.	1
1.2. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LA PARTE DEMANDANDA.	5
2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.	7
2.1. PRIMERA IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO ADVERTIDO: ¿Hubo verdadero incumplimiento por parte de los demandados (la sucesión del comprador)?	7
2.2. ANÁLISIS.	7
2.3. SEGUNDA IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO ADVERTIDO: ¿Fue válidamente resuelto el contrato de compraventa por parte de la demandante?	11
2.4. ANÁLISIS:	11
2.5. TERCERA IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO ADVERTIDO: ¿Fue válida la notificación de la carta resolutoria dirigida a la sucesión del fallecido comprador?	13
2.6. ANÁLISIS.	13
2.7. CUARTA IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO ADVERTIDO: ¿Los demandados pueden ser considerados como ocupantes precarios?	14
2.8. ANÁLISIS.	14
3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	15

3.1. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA (10° Juzgado Civil de Lima).	15
3.2. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA PRIMERA RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA (SEGUNDA SALA CIVIL).	16
3.3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA PRIMERA CASACIÓN (SALA CIVIL TRANSITORIA).	17
3.4. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA SEGUNDA RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA (SEGUNDA SALA CIVIL).	19
3.5. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA SEGUNDA CASACIÓN (SALA CIVIL TRANSITORIA).	20
4. CONCLUSIONES.	21
5. BIBLIOGRAFIA.	22
6. ANEXOS.	23

INFORME JURÍDICO EXPEDIENTE: 23315-2012-0-1801-JR-CI-10

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO:

RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LA PARTE DEMANDANTE:

1.1. El expediente que motiva el presente análisis es una demanda de desalojo por ocupante precario, tramitada por vía sumarísimo, interpuesta por JN Construcciones SA contra la sucesión del señor V. H. G. C, conformada por los hermanos V. H. G. F G, R. D. G. F G y M. G. F G (en adelante, la “Sucesión”).

1.2. La demanda en referencia tenía como pretensión el desalojo de los siguientes inmuebles ubicados en el distrito de Santiago de Surco – Lima; siendo los siguientes:

(i) Un Departamento.

(ii) Dos Estacionamientos.

(iii) Un depósito.

(En adelante, para hacer referencia a los inmuebles diremos “los inmuebles”.)

1.3. Con el afán de lograr un completo entendimiento de la controversia sometida a juicio, es menester precisar los antecedentes que le dieron origen:

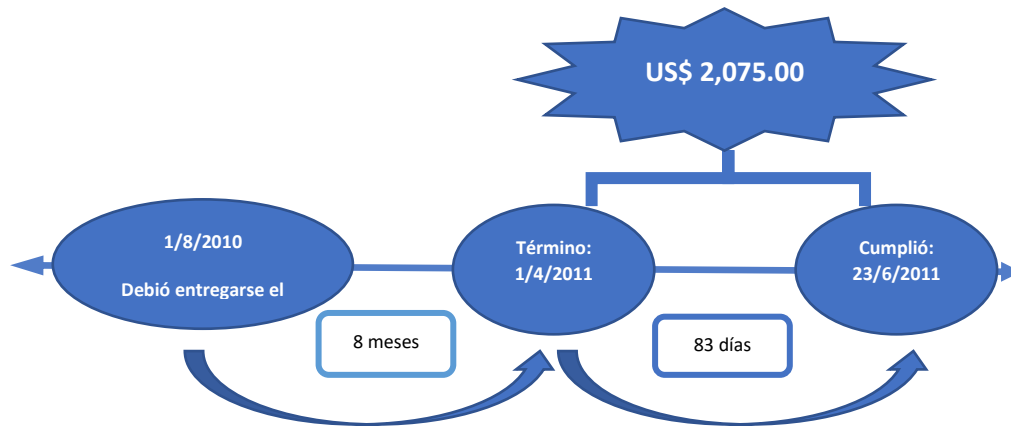
1.3.1. En febrero del 2009, JN Construcciones SA (en calidad de vendedora) y V. H. G. C (en calidad de comprador), suscribieron un contrato de compraventa sobre bienes futuros (los inmuebles), los cuales, para aquel entonces, se encontraban en proyecto de construcción.

1.3.2. El precio pactado por las partes para la adquisición de los bienes fue de US\$ 300,000.00, y siendo un contrato de *prestaciones recíprocas*, sería cancelado de la

siguiente manera y en los momentos oportunos siguientes:

- (i) El comprador debía de pagar US\$ 46,500.00 a la suscripción del contrato.
- (ii) El comprador debía de pagar US\$ 63,375.00 a los 90 días de iniciadas las obras, la cual tenía como plazo máximo el 30 de junio de 2009.
- (iii) El comprador debía de pagar US\$ 63,375.00 a los 90 días de pagada la cuota anterior y, *siempre y cuando*, el vendedor sustente el avance de obra del 40% mediante un informe de avance, suscrito por el ingeniero residente de obra.
- (iv) El comprador debía de pagar US\$ 63,375.00 a los 90 días de pagada la cuota anterior y, *siempre y cuando*, el vendedor sustente el avance de obra del 70% mediante un informe de avance, suscrito por el ingeniero residente de obra.
- (v) El comprador debía de pagar US\$ 38,025.00 a la entrega del inmueble (respecto a esta cuota se hizo una reducción de mutuo acuerdo por modificaciones realizadas en el inmueble, quedando a US\$ 30,400.00).
- (vi) El comprador debía de pagar US\$ 25,350.00 cuando la empresa *concluya con ejecutar todas las prestaciones a su cargo*, esto es:
 - Inscripción de los inmuebles a favor del comprador (no cumplió).
 - Levantamiento de la hipoteca que pesa sobre los inmuebles objeto de venta (fue realizado el 17/1/2012).
 - Entregar los inmuebles el día 1 de agosto de 2010 (*Penalidad: US\$ 70 dólares por día de retraso en la entrega del inmueble, plazo máximo era el 1 de agosto de 2010. Por declaración del demandante, habría incurrido en una demora de seis meses y en aplicación de la penalidad contenida en la cláusula séptima del contrato, este debería US\$ 12,600.00 aproximadamente*).

- Realizar la declaratoria de fábrica, independización y reglamento de propiedad exclusiva y propiedad común en un plazo que no excederá a ocho meses a la entrega del inmueble:



(*Penalidad:* US\$ 25 dólares por cada día de demora, contabilizados después de los 8 meses siguientes a la entrega del inmueble (debíó entregarse el 1 de agosto de 2010). En ese sentido, se incurrió en una demora 83 días, y en aplicación de la penalidad contenida en la cláusula octava del contrato, debería US\$ 2,075.00 aproximadamente).

- 1.3.3. La controversia se centra en el pago del numeral (vi) del párrafo precedente, esto es, la última cuota de pago y es en razón al supuesto incumplimiento de pago es que se habría resuelto el contrato, para posteriormente proceder con el desalojo correspondiente (objeto de controversia).
- 1.3.4. Lamentablemente, en noviembre del 2011 fallece V. H. G. C, traspasándoseles así sus derechos y obligaciones a la Sucesión.
- 1.3.5. Frente a tal incidente, la empresa vendedora, cursó diversas comunicaciones al domicilio contractual y/o especial signado por el causante, requiriéndole a la Sucesión cumplir con el pago del saldo pendiente (US\$ 25,350.00), alegando haber concluido con la tramitación de la declaratoria de fábrica, independización y todas aquellas obligaciones derivadas del contrato el mes de enero de 2012. Cabe precisar que los

sucesores, de manera individual, tienen domicilios reales distintos al domicilio contractual y/o especial.

- 1.3.6. Ante la falta de pronunciamiento de la Sucesión, la empresa vendedora optó por resolver el contrato mediante carta notarial de fecha 13 de agosto de 2012, de acuerdo a las facultades previstas en la cláusula séptima del mismo, requiriéndoles la restitución de los inmuebles que fueron objeto del contrato dentro del plazo de 30 días. Cabe resaltar que dicha carta resolutoria fue diligenciada al domicilio contractual fijado por el causante.
- 1.3.7. La sucesión del fallecido, habiendo tomado conocimiento de ello, mediante carta notarial de fecha 11 de septiembre de 2012 se opone al contenido de la carta resolutoria, solicitando a la vendedora se les remita el detalle del registro de pagos efectuados por su padre. Dicho requerimiento fue absuelto por la empresa por medio de carta notarial de fecha 18 de septiembre del mismo año, reiterando a su vez la falta de pago y exigiendo nuevamente la restitución de los inmuebles, al haber sido resuelto el contrato que suponía el título bajo el cual se encontraban poseyéndolos.
- 1.3.8. En respuesta a ello, el 22 de octubre del 2012, la Sucesión envía carta notarial oponiéndose febrilmente a los fundamentos de la resolución y ofreciéndose a cancelar el saldo restante para finiquitar la controversia. También por dicho medio se cuestionó la competencia del Poder Judicial para conocer el conflicto de intereses suscitado, alegando la existencia de un convenio arbitral en el contrato de compraventa cuya resolución se discutía. El convenio arbitral señala lo siguiente:

“En caso de discrepancias en la interpretación, desarrollo o validez del presente contrato las partes se someten a la jurisdicción arbitral, mediante arbitraje de derecho, y bajo el reglamento de conciliación y arbitraje de la Cámara de comercio de Lima. Cada una de las partes designará un árbitro quienes a su vez designarán al tercero que presidirá el tribunal en un plazo que no excederá de (10) días calendario. En caso no sea asignado el tercer arbitro este será designado por la Cámara de Comercio de Lima. El procedimiento se tramitará conforme al reglamento de arbitraje de la referida Cámara de Comercio al cual se sujetan las partes sin reserva ni limitación alguna.”

- 1.3.9. Al no encontrar una respuesta satisfactoria a sus intereses, la vendedora interpuso una demanda de desalojo por ocupante precario ante el Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, contra la Sucesión, con la finalidad de que el órgano jurisdiccional ordene la restitución de los inmuebles.

RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LA PARTE DEMANDANDA:

- 1.4. La demanda fue admitida a trámite el 15 de marzo de 2013 mediante resolución n.º 2, disponiéndose la tramitación del proceso por la vía sumarísima bajo el número de expediente 23315-2012-0-1801-JR-CI-10.

- 1.5. La vendedora propuso como pretensión *la desocupación y devolución de los inmuebles que fueron objeto del contrato*, argumentando que las personas que conformaban la Sucesión eran precarias, al haber fenecido el título que legitimaba su posesión al haberse resuelto el contrato por causal de incumplimiento de pago, sustentando su pedido en los siguientes argumentos:

- (i) Los demandados ostentarían la calidad de ocupantes precarios, pues el título mediante el cual ejercían la posesión de los inmuebles (el contrato de compraventa sobre bien futuro suscrito por su padre) habría fenecido, ello mediante carta resolutoria emitida en conformidad con las facultades previstas en el contrato (causal de incumplimiento de pago) y fue debidamente notificada.
- (ii) Los demandados habrían sido debidamente puestos en conocimiento del contenido de la carta resolutoria, pues la misma habría sido diligenciada al domicilio contractual, mismo que fue expresamente fijado por su padre para remisión de toda comunicación derivada de la ejecución del contrato.
- (iii) Los demandados no podrían derivar la competencia al fuero arbitral puesto que el convenio arbitral contenido en el contrato contempla un supuesto controversial distinto al que se discute en un proceso de desalojo, pues dicha cláusula resultaría de aplicación en aquellos casos donde la controversia tuviera su origen en la interpretación, desarrollo o validez del contrato, siendo el desalojo una pretensión contenciosa que no guarda relación alguna con ello, pues lo único que se discute es la desocupación y restitución de los bienes.

- 1.6. Habiendo sido notificado con la demanda, el señor V. H. G. F G, actuando de forma individual, mediante escrito de fecha 15 de abril del 2013, dedujo excepción de convenio arbitral y, en el mismo escrito, procedió a contestar la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos.
- 1.7. Respecto a la excepción de convenio arbitral, refirió que la controversia debería ventilarse en el fuero arbitral, mediante un arbitraje de derecho, pues en el contrato de compraventa se pactó una cláusula arbitral, en la cual las partes acordaron dirimir toda discrepancia relativa a la interpretación, desarrollo y validez del contrato mediante un arbitraje de derecho tramitado bajo el reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.
- 1.8. Asimismo, contestó la demanda y devolvió las cédulas de notificación dirigidas a sus hermanos para que puedan ejercer su derecho de defensa una vez notificados en sus domicilios reales. Concretamente en la cláusula octava del contrato de compraventa, para que el comprador (en este caso, la sucesión, dado el fallecimiento del comprador) efectúe el pago, es necesario que la demandante haya concluido los trámites de declaratoria de fábrica, independización, aquellos relativos al reglamento de propiedad exclusiva y propiedad común, así como suscribir la escritura pública a favor de los compradores, hecho que no se habría cumplido.
- 1.9. Mediante escrito de fecha 5 de junio de 2013, la Sucesión contestó la demanda en base a los siguientes argumentos:
- (i) La vendedora habría incumplido las condiciones pactadas en el contrato de compraventa, pues teniendo en cuenta que la hipoteca que pesaba a favor del Banco de Crédito del Perú fue levantada el 17 de enero de 2012, la demandante no cumplió con inscribir los inmuebles a nombre de la sucesión del comprador. En ese sentido, la demandante, al haberse encontrado en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, no se encontraba facultada para resolver el contrato.
 - (ii) El saldo restante de pago representaría únicamente el 8.45% del precio total de los inmuebles, monto que no habría sido cancelado únicamente debido al incumplimiento de la vendedora de las condiciones pactadas en el contrato,

específicamente las prestaciones necesarias para exigir el cumplimiento de la última cuota de pago.

- (iii) Los demandados no ostentarían la calidad de ocupantes precarios, pues el contrato de compraventa no se encontraría resuelto, pues la vendedora habría encausado su decisión resolutoria en hechos originados por su propio incumplimiento.
- (iv) En la cláusula octava del contrato de compraventa, se pactó que la vendedora, dentro del plazo de ocho meses contados a partir de la entrega física de los bienes, tenía la obligación de concluir con los trámites de declaratoria de fábrica, independización, aquellos relativos al reglamento de propiedad exclusiva y propiedad común, caso contrario, la vendedora se encontrará sujeta al pago de una penalidad ascendente a US\$ 25.00 por cada día que transcurra hasta que se haga efectiva la entrega de todos y cada uno de los documentos debidamente saneados y, con ello, recién, suscribir la escritura pública que determine la existencia de los inmuebles. En ese sentido, teniendo en cuenta que hasta la fecha de la contestación de demanda la vendedora no habría cumplido con entregar los documentos saneados a nombre de la sucesión que comprueben el cumplimiento de sus obligaciones ni suscribir la escritura pública correspondiente, la demandante no se encontraría legitimada a exigir el cumplimiento del pago del saldo restante.
- (v) La carta resolutoria habría sido dirigida al domicilio real consignado por el causante, lugar donde, según lo advertido por el notario público de Lima, no domicilian los demandados; por tanto, no debería tenerse por bien notificada.

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

2.1. PRIMERA IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO ADVERTIDO: ¿Hubo verdadero incumplimiento por parte de los demandados (la sucesión del comprador)?

2.2. ANÁLISIS:

- 2.2.1. Ante todo, resulta necesario tener en cuenta que el contrato de compraventa sobre bien futuro suscrito entre la demandante y el señor V. H. G. C, fue uno de prestaciones

recíprocas. Es decir, que el cumplimiento de una prestación está sujeto al cumplimiento de otra, existiendo una relación de condicionalidad - reciprocidad.

2.2.2. Por tanto, en caso de que una de las partes intervinientes no cumpliera con alguna de las prestaciones a su cargo, esta no podrá exigir el cumplimiento de la contraprestación, presupuesto básico que ha sido incorporado en el artículo 1426 de nuestro Código Civil (conocida como “*excepción de incumplimiento*”).

2.2.3. Al respecto, Manuel de la Puente Lavalle ha desarrollado:

“El artículo 1426 del Código Civil prevé que en los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene el derecho a suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento. El artículo 1426 del citado cuerpo normativo, prescribe la denominada excepción de incumplimiento, instituto jurídico que constituye un medio de defensa de fondo que permite al contratante a quien se exige el cumplimiento de su prestación negarse a cumplirla, quedando la misma suspendida¹;[...]”

“El principal efecto de la exceptio non adimpleti contractus radica en que el contratante requerido para el cumplimiento de su prestación puede legítimamente suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, sin que por ello quede resuelta la relación obligatoria nacida del contrato²”.

2.2.4. Asimismo, respecto a la aplicabilidad de la excepción de incumplimiento, la Corte Suprema refiere lo siguiente:

“Octavo.- Que, la norma acotada debe ser interpretada en concordancia con el principio de la buena fe al que se refiere el artículo 1362 del Código Civil, en virtud del cual los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes; debiendo entenderse que se

¹ DE LA PUENTE y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Editorial Palestra, Lima, Perú, p. 318, 322.

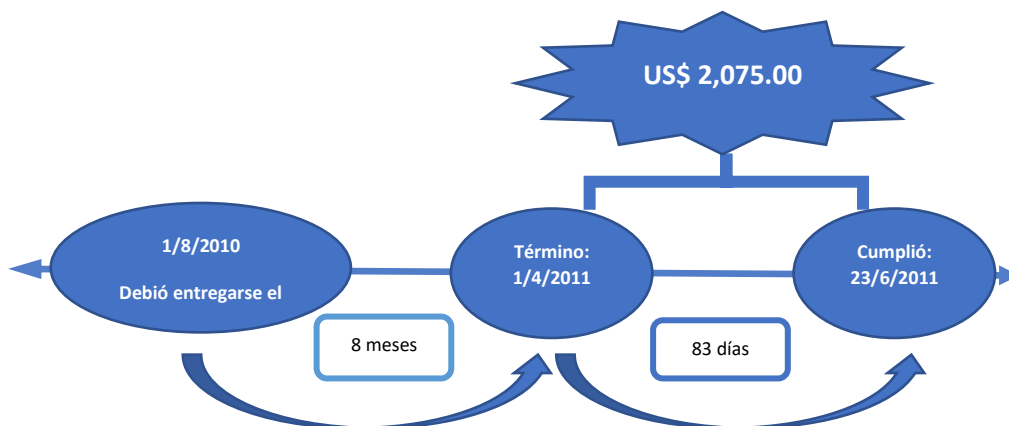
² DE LA PUENTE y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Editorial Palestra, Lima, Perú, p. 318, 322.

configura la excepción de incumplimiento a que se refiere el artículo 1426 del Código Civil cuando la parte que solicita el cumplimiento de la obligación no ha cumplido con su obligación o con una parte sustantiva de la misma que lo legitime a solicitar la contraprestación a cargo de la otra, no resultando acorde con el principio de buena fe contractual que el actor haya solicitado el otorgamiento de la escritura pública sin siquiera haber cancelado parte del precio ni haber solicitado la consignación del mismo”.

2.2.5. Habiendo precisado ello, tenemos que el precio de los inmuebles que fueron objeto del contrato debía ser cancelado en 6 partes, de acuerdo al siguiente detalle:

- (i) El comprador debía de pagar US\$ 46,500.00 a la suscripción del contrato.
- (ii) El comprador debía de pagar US\$ 63,375.00 a los 90 días de iniciadas las obras, la cual tenía como plazo máximo el 30 de junio de 2009.
- (iii) El comprador debía de pagar US\$ 63,375.00 a los 90 días de pagada la cuota anterior y, *siempre y cuando*, el vendedor sustentase el avance de obra del 40% mediante un informe de avance, suscrito por el ingeniero residente de obra.
- (iv) El comprador debía de pagar US\$ 63,375.00 a los 90 días de pagada la cuota anterior y, *siempre y cuando*, el vendedor sustentase el avance de obra del 70% mediante un informe de avance, suscrito por el ingeniero residente de obra.
- (v) El comprador debía de pagar US\$ 38,025.00 a la entrega del inmueble (respecto a esta cuota se hizo una reducción de mutuo acuerdo por modificaciones realizadas en el inmueble, quedando a US\$ 30,400.00).
- (vi) El comprador debía de pagar US\$ 25,350.00 cuando la empresa *concluya con ejecutar todas las prestaciones a su cargo*, esto es:
 - Inscripción de los inmuebles a favor del comprador (no cumplió).
 - Levantamiento de la hipoteca que pesa sobre los inmuebles objeto de venta (fue realizado el 17/1/2012).

- Entregar los inmuebles el día 1 de agosto de 2010 (*Penalidad: US\$ 70 dólares por día de retraso en la entrega del inmueble, plazo máximo era el 1 de agosto de 2010. Por declaración del demandante, habría incurrido en una demora de seis meses y en aplicación de la penalidad contenida en la cláusula séptima del contrato, este debería US\$ 12,600.00 aproximadamente*).
- Realizar la declaratoria de fábrica, independización y reglamento de propiedad exclusiva y propiedad común en un plazo que no excederá a ocho meses a la entrega del inmueble:



(*Penalidad: US\$ 25 dólares por cada día de demora, contabilizados después de los 8 meses siguientes a la entrega del inmueble (debió entregarse el 1 de agosto de 2010). En ese sentido, se incurrió en una demora 83 días, y en aplicación de la penalidad contenida en la cláusula octava del contrato, debería US\$ 2,075.00 aproximadamente*).

2.2.6. Como sabemos, con relación a la ejecución de las prestaciones recíprocas en el contrato en referencia, la discusión es en atención a la exigibilidad o no del pago de la sexta cuota (US\$ 25,350.00); sin embargo, la empresa demandante no cumplió con ejecutar sus prestaciones a cargo, por lo que el pago de la sexta cuota no era exigible.

- 2.2.7. Además de ello, la demandante no solo no entregó a tiempo los inmuebles al comprador (se retrasó, incurriendo en penalidad), sino que también incumplió las demás obligaciones (las cuales debieron ser cumplidas a los 8 meses de entregado el inmueble, pero, finalmente, nunca cumplieron).
- 2.2.8. Por tanto, al estar frente a un contrato de prestaciones recíprocas y, al haberse evidenciado el incumplimiento de las prestaciones a cargo de la demandante, los sucesores, amparados en lo dispuesto en el artículo 1426 del Código Civil, tenía el legítimo derecho a suspender el cumplimiento de la contraprestación, es decir, del pago de los US\$ 25,350.00 pendientes, hasta que la demandada cumpliera con satisfacer la prestación o garantice debidamente su cumplimiento.
- 2.2.9. Con motivo de lo expuesto, se concluye que no existió incumplimiento contractual por parte de los demandados, sino todo lo contrario, quien incumplió con las prestaciones a su cargo fue la propia demandante.

2.3. **SEGUNDA IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO ADVERTIDO: ¿Fue válidamente resuelto el contrato de compraventa por parte de la demandante?**

2.4. **ANÁLISIS:**

- 2.4.1. Para que una de las partes intervinientes en un contrato de prestaciones recíprocas decida resolver el contrato, resulta estrictamente necesario que aquella haya cumplido a cabalidad cada una de las prestaciones a su cargo, es decir, ser considerada “la parte fiel”.
- 2.4.2. En el presente caso, la demandante, haciendo un indebido uso de la facultad resolutoria que le confería el contrato, procedió a resolverlo a sabiendas que, en su calidad de vendedora, no había cumplido con realizar todas las prestaciones que esta tenía a su cargo. Por ello, no pudiendo fundamentar la causal resolutoria en hechos que fueron consecuencia directa de su propio incumplimiento, se puede concluir que dicha resolución fue indebidamente ejercida.
- 2.4.3. Por tanto, al haberse encontrado la demandante en estado de incumplimiento de sus obligaciones (aquellas referidas como condición para la exigibilidad del saldo restante),

no se encontraba legitimada para resolver el contrato, pues, dicho proceder no se encuentra amparado por el Derecho.

- 2.4.4. Asimismo, se debe tener en cuenta que, para que pueda aplicar la resolución contractual, es preciso que el incumplimiento invocado sea de naturaleza esencial, lo cual, en el presente caso, no se advierte. Como señala Claus Krebs *“podemos comenzar diciendo que son obligaciones esenciales de un contrato bilateral aquellas que permanente e invariablemente lo caracterizan, lo que hacen ser lo que es”*.
- 2.4.5. En ese sentido, para determinar la esencialidad o no de un incumplimiento (pasible de dar origen a una resolución contractual) es necesario que nos encontremos frente a prestaciones principales, es decir, que dicho incumplimiento verse sobre alguna de las estipulaciones que dan origen directo al derecho a solicitar la contraprestación³.
- 2.4.6. Sin embargo, como se puede denotar de la revisión de los actuados, el incumplimiento alegado por la demandante no es antecedido por el cumplimiento de una prestación a su cargo que la legitime a solicitar el pago. En palabras sencillas, el demandado ni siquiera incumplió y, en el caso que hubiese incumplido, tal incumplimiento no acarrearía la resolución contractual.
- 2.4.7. Clemente Meoro señala que *“(…) no cabe resolución por incumplimiento de obligaciones accesorias o secundarias, es decir, de aquellas que no tienen carácter recíproco respecto de las que corresponde cumplir al otro contratante; no es suficiente que la prestación incumplida forme parte de un contrato con obligaciones recíprocas, sino que es preciso que exista reciprocidad entre la obligación incumplida y la puesta a cargo de la otra parte, es preciso que quiebre o se altere la relación de reciprocidad o interdependencia de la causal”*.
- 2.4.8. Por tanto, sin perjuicio de la indebida resolución del contrato por parte de la demandante por haber operado la excepción de incumplimiento, es menester precisar que el saldo restante de pago suponía únicamente el 8.45% del precio total de los inmuebles, lo cual, aplicado en proporción y en vista que el alegado incumplimiento

³ RODRIGUEZ ARDILES, Ricardo (2011). Resolución de Contrato por incumplimiento de obligación esencial. Lima: Revista de Arbitraje PUCP N° 40.

no alteraría la relación contractual, pues la demandante también se encontraría inmerso en aquel supuesto, no ameritaba la aplicación del remedio de resolución contractual, mismo que debe ser empleado en ultima ratio, a efectos de preservar la relación contractual y los efectos positivos que el intercambio genera en la sociedad.

2.4.9. En vista de ello, se concluye que, al no haber operado la excepción de incumplimiento y, al no calzar dentro del supuesto de “esencialidad” el incumplimiento por el cual fue encausado la resolución contractual, resulta que la facultad de ejercer dicho remedio fue indebidamente ejercida.

2.5. **TERCERA IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO ADVERTIDO: ¿Fue válida la notificación de la carta resolutoria dirigida a la sucesión del fallecido comprador?**

2.6. **ANÁLISIS:**

2.6.1. Sobre el particular, una vez fallecido el comprador, todos los derechos y obligaciones que conforman la masa hereditaria se trasladaron a sus sucesores.

2.6.2. Por ello, toda comunicación respecto de los bienes que conformaron, debió ser cursada a los miembros de la sucesión del causante, a efectos de que ellos pudiesen hacer valer sus derechos en favor de sus intereses oportunamente.

2.6.3. Sin embargo, de la revisión de los actuados, se evidencia que la carta resolutoria fue dirigida al domicilio contractual consignado por el causante en el contrato de compraventa, hecho que supusiera una notificación indebida, pues, una vez fallecido el comprador, los titulares de los derechos y obligaciones derivados del contrato son los sucesores, por ende, se les debe cursar notificación directamente a su domicilio para que, una vez tomado conocimiento del contenido, puedan ejercer sus derechos.

2.6.4. Asimismo, de la revisión del cargo de la carta resolutoria, se advierte que la misma no cuenta con fecha de entrega debidamente consignada, lo cual le resta validez a lo referida por la demandante (salvo que sí tenga constancia, lo cual no podemos advertir del expediente tenido a la vista).

2.6.5. Por estas razones, se concluye que la notificación de la resolución del contrato de compraventa no fue debidamente notificada a los sucesores, razón por la cual, no habría operado la citada resolución.

2.7. **CUARTA IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO ADVERTIDO: ¿Los demandados pueden ser considerados como ocupantes precarios?**

2.8. **ANÁLISIS:**

2.8.1. Frente a esta interrogante, según lo señala el artículo 911 del Código Civil, se considera ocupante precario a aquella persona que ejerce la posesión de determinado bien sin título alguno o cuando el que tenía feneció.

2.8.2. Conforme a ello, se debe tener en consideración que, a lo largo del proceso de desalojo, los demandados han cuestionado la validez de la resolución contractual, por consiguiente, la resolución del contrato era una materia controvertida.

2.8.3. Al haber cuestionado la validez de la resolución contractual efectuada por la demandante, no es posible referirnos a si, efectivamente, el título por el cual ostentaban la posesión de los inmuebles ha fenecido, pues aquella controversia solo podría ser saldada mediante un pronunciamiento judicial.

2.8.4. Sin embargo, se debe denotar que, a razón del IX Pleno Casatorio Civil, se les confirió a los jueces que conocen procesos de desalojo la facultad de examinar la eficacia, ineficacia, validez e invalidez de los actos jurídicos que forman parte del sustento de la pretensión, ello, siempre y cuando, dichas patologías puedan ser advertidas fácilmente, es decir, sean manifiestas y cuyo análisis no revista mayor complejidad.

2.8.5. En ese sentido, teniendo en consideración que para la satisfacción de la pretensión invocada en el presente proceso era menester analizar: (i) la existencia o inexistencia de incumplimiento por parte de los demandados; (ii) la correcta aplicación de la excepción de incumplimiento; (iii) la validez de la notificación de la carta resolutoria; (iv) la validez de la resolución del contrato; (v) la calidad de ocupantes precarios de los demandados, se advierte que, la invalidez de la resolución contractual no pudo haberse advertido manifiestamente, mientras no se haya dilucidado dicha cuestión al

interior de un proceso de conocimiento, los demandados no ostentaban la calidad de ocupantes precarios.

- 2.8.6. Sin perjuicio de lo referido, es menester tener en cuenta que es obligación del juez advertir esos presupuestos necesarios para dar un pronunciamiento de mérito.

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

3.1. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA (10° Juzgado Civil de Lima):

3.1.1. Mediante la resolución n°. 13, emitida el 23 de septiembre de 2013, el Décimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró infundada la demanda, basando su pronunciamiento, principalmente, en la indebida notificación de la carta resolutoria dirigida a los demandados.

3.1.2. Por tanto, a consideración del juzgado, al no haber sido debidamente diligenciada la carta resolutoria, los demandados no podrían haber sido considerados precarios, dado que el título mediante el cual ejercían la posesión de los inmuebles no habría fenecido.

3.1.3. Respecto a dicho pronunciamiento y, con previo estudio de los actuados del proceso, se puede concluir que la carta resolutoria, efectivamente, no fue debidamente diligenciada. Ello pues, al fallecer el comprador, todos los derechos y obligaciones (salvo aquellos de naturaleza personalísima) fueron trasladados a los sucesores, por ende, no se debió cursar dicha comunicación al domicilio especial, sino notificar directamente a los miembros de la sucesión, en su calidad de nuevos titulares de los derechos y obligaciones del causante (lo cual incluye aquellos derivados del contrato de compraventa sobre bien futuro).

3.1.4. Sin perjuicio de ello, de la revisión de la carta resolutoria que obra en el expediente, se puede constatar que en la misma no figura fecha de entrega alguna, hecho que, indudablemente, resta toda eficacia a dicha comunicación (pues no existiría seguridad alguna sobre si dicha carta fue diligenciada o no, vulnerado indefectiblemente el principio de seguridad jurídica).

3.2. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA PRIMERA RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA (SEGUNDA SALA CIVIL):

- 3.2.1. Apelada la sentencia de primera instancia, mediante Resolución n°. 4, de fecha 12 de marzo de 2014, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima decidió revocar el pronunciamiento anterior, consecuentemente, declaró fundada la demanda.
- 3.2.2. Dicho pronunciamiento se basó, principalmente, en la determinación de la calidad de ocupantes precarios de los demandados pues, si bien al reverso de la carta resolutoria se advierte que la misma no pudo entregarse a los demandados (pues, para ese entonces, no domiciliaban en el domicilio al que fue cursada), mediante carta notarial de fecha 13 de septiembre de 2012, los miembros de la sucesión emitieron comunicación conjuntamente con la carta resolutoria (que, supuestamente, no les había sido notificada).
- 3.2.3. Por tanto, la sala consideró que la carta resolutoria sí fue debidamente notificada, hecho que provocó el fenecimiento del título por el cual ostentaban la posesión de los inmuebles y, por consiguiente, devinieron en ocupantes precarios.
- 3.2.4. Respecto a ello, debe tenerse en cuenta que, si bien los demandados llegaron a tomar conocimiento del contenido de la carta resolutoria, ello no enerva que la misma haya sido indebidamente diligenciada, pues la finalidad de toda comunicación es trasladar al destinatario la comunicación contenida en la carta, a efectos de que pueda pronunciarse respecto de su contenido.
- 3.2.5. Lo mencionado, aunado con el hecho de que en la carta resolutoria no se advierte su fecha de notificación, como ya ha sido referido, supone una trasgresión al principio de seguridad jurídica que goza cada uno de los miembros de un estado de Derecho.
- 3.2.6. Sin perjuicio de ello, como hemos referido anteriormente, ni siquiera procedía resolver el contrato por incumplimiento contractual, ya que la parte que estaba en situación de incumplimiento era el vendedor.

3.3. **POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA PRIMERA CASACIÓN (SALA CIVIL TRANSITORIA):**

3.3.1. Ante el resultado adverso provisto por la sentencia de vista, los demandados interpusieron recurso de casación, misma que se fundó en lo siguiente:

- (i) la infracción normativa por interpretación errónea del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución, pues la sentencia de vista adolecería de una motivación deficiente;
- (ii) la infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil, puesto que la sola oposición a la resolución contractual evita el fenecimiento del título, por tanto, no serían poseedores precarios;
- (iii) la infracción normativa por interpretación errónea del artículo 197 del Código Procesal Civil, en tanto no se habrían valorado debidamente las pruebas aportadas al proceso, vulnerándose así el derecho al debido proceso de las partes;
- (iv) la infracción normativa por interpretación errónea del artículo 1361 del Código Civil, en tanto la demandante habría incumplido con sus obligaciones a su cargo, por tanto, la resolución contractual devendría en ineficaz;
- (v) la infracción normativa por interpretación errónea del artículo 1430 del Código Civil, dado que la parte demandante, para poder haber estado legitimada a resolver el contrato, debería haber cumplido con todas sus obligaciones y comunicado individualmente a todos los obligados, razón por la cual no se habría notificado válidamente la carta resolutoria.

3.3.2. Habiéndose declarado la procedencia del recurso, la Corte Suprema, mediante Casación 2104-2014-LIMA, emitida el 13 de julio de 2015, declaró fundado el recurso, consecuentemente, revocó el pronunciamiento de segunda instancia, declarando así infundada la demanda.

- 3.3.3. En el desarrollo del recurso de casación, la Corte Suprema, razonablemente, optó por analizar primero aquellas infracciones de naturaleza procedimental. Entonces, analizando la alegada vulneración del principio de debida motivación de las resoluciones judiciales, el órgano supremo dictaminó que la *Ad quem* no habría absuelto adecuadamente las alegaciones postuladas por los demandados, dado que aquellos habrían cuestionado la validez de la resolución de contrato, inclusive, habrían cuestionado la propia legitimidad de la demandante para efectuar dicha resolución (pues no habría cumplido con efectuar la totalidad de la prestación a su cargo).
- 3.3.4. Entonces, al no haberse pronunciado respecto a dicho aspecto el órgano de segunda instancia, es decir, al haber omitido analizar a profundidad el sentido de los argumentos de defensa expuestos por los demandados, incumplió con su deber de absolver debidamente los fundamentos expuestos en la contestación de demanda.
- 3.3.5. En ese mismo sentido, la Corte Suprema hizo referencia al Cuarto Pleno Casatorio Civil contenido en la casación n°. 2195-2011-UCAYALI, concretamente a su apartado 63.1, mismo que establece que, con respecto a los casos de resolución extrajudicial de un contrato, si el juez llegase a advertir que los hechos expuestos por las partes revisten mayor complejidad de análisis y que no resultan, a priori, convincentes las pruebas aportadas al proceso, deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión. En consecuencia, se casó la sentencia recurrida y se ordenó al órgano de segunda instancia que cumpla con emitir una nueva resolución de acuerdo a lo desarrollado.
- 3.3.6. Respecto a ello, del análisis de los hechos expuestos a lo largo del proceso, se puede dictaminar que el argumento de defensa de los demandados era, básicamente, que el contrato de compraventa no había sido debidamente resuelto, pues no había sido debidamente comunicada su resolución y dado que la demandante no se encontraría legitimada para efectuarla (el encontrarse en un estado de incumplimiento).
- 3.3.7. Por tanto, en vista de que la resolución de vista se limitó a verificar superficialmente los agravios invocados por la apelante y, en incumplimiento de sus deberes como órgano jurisdiccional, no se pronunció respecto a los argumentos de defensa expuestos por los demandados en su escrito de contestación de demanda (el cuestionamiento de la validez de la notificación de la carta resolutoria, así como de la

legitimidad del demandante para ejercer dicha resolución), es evidente que se vulneró el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, parte integral y fundamental del derecho constitucionalmente consagrado al debido proceso.

3.4. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA SEGUNDA RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA (SEGUNDA SALA CIVIL):

- 3.4.1. Mediante Resolución n°. 7, emitida el 20 de mayo de 2016, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en atención a los lineamientos señalados por la Corte Suprema en instancia casatoria, confirmó la sentencia de primera instancia, misma que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por JN Construcciones e Inversiones SA en contra de la sucesión del señor V. H. G. C.
- 3.4.2. Dicho pronunciamiento se basó, únicamente, en lo dispuesto en el numeral 5.1. del literal b) del Cuarto Pleno Casatorio (expediente n°. 2195-2011-UCAYALI), pues, haciendo suyo dicho razonamiento, la sala concluyó que la pretensión sometida a juicio no era pasible de ser conocida mediante la tramitación de un proceso de desalojo, pues la controversia revestiría una complejidad mayor de la que puede ser conocida por dicha vía procedimental, pues, tanto los hechos como las pruebas ofrecidas por la demandante, no resultarían convincentes.
- 3.4.3. Asimismo, dado que los demandados habrían cuestionado la legitimidad de la parte demandante para efectuar la resolución contractual, el fenecimiento del título carece de sentido volverlo controvertido, ya que no habría operado la extinción de la relación obligatoria (por incumplimiento de los demandados).
- 3.4.4. Al respecto, sencillamente, el hecho que la controversia tenga presupuestos (hechos controvertidos) que tengan que ser esclarecidos, no imposibilita de ninguna forma que se haga jurisdicción en el caso concreto; por el contrario, los jueces deben resolver la controversia a efectos de dar o negar tutela jurisdiccional efectiva. Y es justo en atención a ello que la lógica del Noveno Pleno Casatorio Civil modificó el Cuarto pleno Casatorio Civil (“los jueces no deben de dejar de hacer justicia: resolver la controversia”).

3.5. **POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA SEGUNDA CASACIÓN (SALA CIVIL TRANSITORIA):**

- 3.5.1. Ante el segundo pronunciamiento de la sala civil, la demandante interpuso recurso de casación, esta vez invocando la infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución y el artículo 197 del Código Procesal, alegando la supuesta vulneración al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales y una deficiente valoración de las pruebas aportadas al proceso.
- 3.5.2. Una vez declarada la procedencia del recurso, el 22 de enero de 2018, la Corte Suprema mediante casación nro. 1663-2017-LIMA, declaró infundado el recurso de casación interpuesto, basando su pronunciamiento, únicamente, en que los argumentos expuestos por la demandante carecían de asidero legal, pues el fallo del órgano de segunda instancia basó su pronunciamiento en lo dispuesto en el Pleno Casatorio, mismo que, por su naturaleza, es de observancia obligatoria para todas las judicaturas a nivel nacional.
- 3.5.3. Asimismo, rechazó de plano el argumento expuesto sobre la supuesta falta de valoración de la prueba (referido puntualmente a la falta de análisis de la comunicación emitida por los demandados), donde, supuestamente, reconocían que la demandante habría cumplido con todas sus obligaciones contractuales, dado que de la revisión de la citada comunicación, la Corte Suprema pudo advertir que, en contraposición a lo alegado por la demandante, la sucesión demandada negó totalmente la pretensión resolutoria pretendida, sino que también hizo expresa mención al incumplimiento contractual en la que se encontraba inmersa la parte demandante.
- 3.5.4. Ante ello, luego de haber realizado un análisis minucioso de cada una de las comunicaciones intercambiadas entre las partes, claramente se denota que los demandados, en ningún momento, reconocieron la validez de la resolución contractual (al haber sido indebidamente cursada la carta resolutoria), de igual modo, se desprende que desde el inicio cuestionaron la legitimidad de la demandante para efectuar la resolución contractual dado el estado de incumplimiento en el que la demandante se encontraba, dado que no habría efectuado las prestaciones correspondientes que darían lugar a la exigencia del pago del saldo restante (inscribir los inmuebles a nombre de la sucesión, concluir los trámites de la declaratoria de

fábrica e independización, así como aquellos derivados del reglamento de propiedad exclusiva y común).

- 3.5.5. Por tanto, respecto a la falta de valoración de las pruebas que evidenciarían la aceptación del cumplimiento de las obligaciones de la vendedora, el pronunciamiento de la Corte Suprema habría sido el acertado.

IV. **CONCLUSIONES:**

- 4.1. Producto del análisis del presente expediente y del estudio de las disposiciones legales pertinentes a la materia, se arribó a las siguientes conclusiones:

- (i) La demandante incurrió en un grave error al pretender ejercer la cláusula resolutoria prevista en el contrato de compraventa de bien futuro cuando, estaba en inmejorable situación para advertir, que no había cumplido con la totalidad de las prestaciones a su cargo, hecho que habilitó a los demandados a retener el pago convenido, en aplicación de la excepción de incumplimiento. Por tanto, la resolución fue indebidamente ejercida.
- (ii) La demandante hizo mal en dirigir la carta resolutoria al domicilio contractual fijado por el fallecido comprador, pues, inmediatamente después de su fallecimiento, la totalidad de sus derechos y obligaciones (a excepción de aquellos de naturaleza personalísima) son transferidos a su sucesión, quienes debieron ser notificados individualmente en sus respectivos domicilios. Por tanto, el diligenciamiento de la carta resolutoria fue realizado indebidamente.
- (iii) Ni los demandados, ni los órganos jurisdiccionales, se pronunciaron respecto al requisito de “esencialidad” del incumplimiento para que la resolución contractual sea válida. Ello pues, como fácilmente puede advertirse, el comprador (y luego los sucesores) cumplieron con el pago del 92% del precio total de los inmuebles, siendo que el 8% restante, en base al análisis que supone la configuración de dicho requisito, no era causal válida para extinguir la relación contractual mediante el remedio de resolución, sobre todo cuando se debió tener en consideración que ello (la resolución contractual) debe ser empleada por la parte interesada en *última ratio*, debiéndose preferir la subsistencia de la relación contractual en la medida de

lo posible (en caso no sea esencial el incumplimiento, además, se debió tomar en cuenta que los demandados, pese a no haber sido debidamente notificados y de haber advertido el incumplimiento de la demandante, se ofrecieron a cancelar el saldo restante de la deuda).

- (iv) En ninguna de las instancias se tomó en consideración que la carta resolutoria no contaba con fecha de entrega, hecho que, a todas luces, supone una afectación al principio de seguridad jurídica, pues al ser incierta la fecha de recepción de la referida comunicación, no se le puede imputar a los demandados la oportuna toma de conocimiento. Por tanto, los órganos jurisdiccionales erraron al inadvertir dicho detalle importante.
- (v) Los órganos jurisdiccionales que conocieron la controversia, hasta la emisión de la casación, no entraron a analizar la complejidad del conflicto sometido a juicio, sino se limitaron a analizar el aspecto formal de la resolución contractual, lo cual, supuso el trascurso de un largo proceso que pudo haberse evitado.

V. BIBLIOGRAFIA

1. DE LA PUENTE y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Editorial Palestra, Lima, Perú, p. 318, 322.
2. KREBS POULSEN, CLAUD (1999). La inexecución de obligaciones esenciales como único fundamento suficiente para la llamada condición resolutoria tácita. Revista Chilena de Derecho. Volumen 26, N° 4. Pág. 851.
3. CLEMENTE MEORO, MARIO (1998). La facultad de resolver los contratos por incumplimiento. Valencia: Editorial Tirant lo Blanch.
4. RODRIGUEZ ARDILES, RICARDO (2011). Resolución de Contrato por incumplimiento de obligación esencial. Lima: Revista de Arbitraje PUCP N° 40.

ANEXOS

5
412

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

**CASACIÓN 1663-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, once de julio
de dos mil diecisiete.-

VISTOS; y CONSIDERANDO: -----

PRIMERO: El recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos cinco por JN Construcciones [REDACTED] Sociedad Anónima, contra la resolución de vista de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, corriente a fojas trescientos ochenta y siete, reúne los requisitos de forma para su admisibilidad, conforme a lo previsto en el artículo 387 del Código Procesal Civil. -----

SEGUNDO: Que los numerales 2) y 3) del artículo 388 del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, establecen que constituyen requisitos de fondo del recurso, que se describa con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como el demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. -----

TERCERO: La recurrente, invocando los artículos 384, 386 y 387 del Código Procesal Civil, denuncia como agravio: **La infracción normativa de los artículos 139 inciso 5) de la Constitución Política del Perú y 197 del Código Procesal Civil**, indicando que la Corte Suprema dispuso que la Sala de vista emita un pronunciamiento expreso sobre las pruebas aportadas que sustentaban su derecho a resolver el contrato, situación que al no haberse cumplido afecta gravemente su derecho a obtener una resolución judicial debidamente motivada con mención expresa de los fundamentos de hecho y de derecho aplicables al caso concreto; agrega que la referida Sala variando su anterior pronunciamiento, sin sustento jurídico válido, desestima su demanda, sosteniendo que no puede dilucidarse en este proceso la controversia respecto al incumplimiento o no de una o ambas partes de las prestaciones establecidas en el contrato de compra venta de bienes futuros, teniendo como argumento una complejidad que lejos de estar motivada no existe en el proceso, tanto

53
419

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

CASACIÓN 1663-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

más si el Colegiado Superior en anterior oportunidad sostuvo que al haber contestado los miembros de la sucesión demandada la carta notarial a través del cual se invocó el artículo 1430 del Código Civil, es evidente que dicha misiva ha adquirido eficacia, acota que no se ha valorado la mencionada carta de respuesta emitida por los propios demandados, donde éstos reconocen que la recurrente cumplió con sus obligaciones contractuales. -----

CUARTO: Con relación al agravio denunciado, de su fundamentación se advierte que éste satisface los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil. -----

Por tales razones y en observancia a lo previsto en el artículo 391 del Código Procesal Civil, declararon: **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos cinco por JN Construcciones [REDACTED] Sociedad Anónima, por la causal de orden procesal, relativa a la transgresión de los artículos 139 inciso 5) de la Constitución Política del Perú, y 197 del Código Procesal Civil; en consecuencia, **DESÍGNESE** oportunamente fecha para la vista de la causa; en los seguidos por JN Construcciones [REDACTED] Sociedad Anónima contra la Sucesión de V [REDACTED] H [REDACTED] G [REDACTED] C [REDACTED] sobre Desalojo por Ocupación Precaria; notificándose. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

LSC/JMT/CMA

26 OCT 2017

SUMILLA: Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así, la improcedencia; y siendo que, en el presente caso existe dudas respecto del cumplimiento o no de prestaciones de ambas partes para que opere o no la resolución de contrato, es evidente que ésta resulta compleja, más aun si tenemos en cuenta que la naturaleza del presente proceso, es disímil a la naturaleza del proceso de resolución de contrato. Cuarto Pleno Casatorio recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali

Lima, veintidós de enero
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil seiscientos sesenta y tres - dos mil diecisiete; en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. ASUNTO: -----

Se trata del recurso de casación, interpuesto por la demandante JN Construcciones **[REDACTED]** Sociedad Anónima contra la Sentencia de Vista, contenida en la resolución número siete, de fojas trescientos ochenta y siete, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; que confirma la sentencia apelada de fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, que declara infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria.-----

II. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Mediante resolución de fecha once de julio de dos mil diecisiete, de fojas cincuenta y dos del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de: **Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y 197 del Código Procesal Civil.**- Indicando que la Corte Suprema dispuso que la Sala de Vista emita un pronunciamiento expreso sobre las pruebas aportadas que sustentaban su derecho a resolver el contrato, situación que al no haberse cumplido afecta gravemente su

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

derecho a obtener una resolución judicial debidamente motivada con mención expresa de los fundamentos de hecho y de derecho aplicables al caso concreto: agrega que la referida Sala variando su anterior pronunciamiento, sin sustento jurídico válido, desestima su demanda, sosteniendo que no puede dilucidarse en este proceso la controversia respecto al incumplimiento o no de una o ambas partes de las prestaciones establecidas en el contrato de compra venta de bienes futuros, teniendo como argumento una complejidad que lejos de estar motivada no existe en el proceso, tanto más si el Colegiado Superior en anterior oportunidad sostuvo que al haber contestado los miembros de la Sucesión demandada la Carta Notarial a través del cual se invocó el artículo 1430 del Código Civil, es evidente que dicha misiva ha adquirido eficacia, acota que no se ha valorado la mencionada carta de respuesta emitida por los propios demandados, donde éstos reconocen que la recurrente cumplió con sus obligaciones contractuales.

III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

El tema en debate radica en determinar si el Contrato de Compra Venta suscrito por las partes se ha resuelto, para determinar si se configura el supuesto de posesión precaria.

IV.- ANALISIS:

PRIMERO.- Que, previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que la demandante JN Construcciones [REDACTED] Sociedad Anónima interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra la Sucesión Intestada de V [REDACTED] H [REDACTED] G [REDACTED] O [REDACTED] a fin de que cumpla con restituirle los siguientes inmuebles de su propiedad:

a) Departamento número [REDACTED]

b) Estacionamiento [REDACTED] Depósito [REDACTED]

c) Estacionamiento [REDACTED] - [REDACTED] ubicados todos en la [REDACTED]
[REDACTED] - Surco, Lima inscritos en las
Partidas números [REDACTED] [REDACTED] respectivamente.-----

Señalando que, al haberse resuelto el contrato de compra venta de bienes futuros de [REDACTED] febrero de dos mil nueve, por falta de pago del saldo pendiente en el monto de veinticinco mil trescientos cincuenta dólares americanos (US\$ 25,350.00), la posesión del referido inmueble por la sucesión de V [REDACTED] H [REDACTED] G [REDACTED] C [REDACTED] devino en precaria, al negarse en restituir el bien inmuebles materia de litis.-----

SEGUNDO.- La Sucesión de V [REDACTED] H [REDACTED] G [REDACTED] C [REDACTED] contesta la demar señalando que el referido contrato de compra venta de bienes futuros no podría resolverse, por cuanto la demandante no habría cumplido con todas sus obligaciones y como tal no podría exigir la contraprestación; refiére también que la Empresa demandante hasta la fecha no ha cumplido con inscribir los inmuebles a nombre de los codemandados en los Registros Públicos, ni con efectuar la declaración de fábrica, independización y reglamento de propiedad exclusiva y propiedad común.-----

TERCERO.- Por sentencia de primera instancia de fojas doscientos cincuenta y dos contenida en la Resolución número trece, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, se declaró infundada la demanda instaurada, sustentando que la Carta de Resolución de Contrato, remitida a la Sucesión de V [REDACTED] H [REDACTED] G [REDACTED] C [REDACTED] no se ha diligenciado. Apelada la misma, la Sala Superior por Resolución número cuatro, de fecha doce de marzo de dos mil catorce, revocó la apelada que declaró infundada la demanda y reformándola la declaró fundada, con el sustento de que la carta notarial sobre resolución de contrato ha sido válidamente diligenciada, con lo que se verifica que el contrato *sub litis* ha quedado resuelto, en aplicación estricta del artículo 1430 del Código Civil y como tal, la demanda merece ser amparada.-----

Esta decisión, fue cuestionada por los codemandados a través del recurso de casación, y que motivó la ejecutoria suprema de fojas trescientos setenta, de fecha trece de julio de dos mil quince, que declaró fundado el recurso de casación, nula la

27

CASACIÓN 1663-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

sentencia de vista, ordenando nuevo fallo, sustentando que la Sala Superior se ha limitado a consignar que la carta notarial sobre resolución de contrato de compra venta de fecha veintiséis de febrero de dos mil nueve, ha sido válidamente diligenciada, verificándose que el contrato *sub litis* ha quedado resuelto, en aplicación estricta del artículo 1430 del Código Civil; sin haber absuelto adecuadamente las alegaciones postuladas en el escrito de contestación de la parte demandada, quien hizo cuestionamientos puntuales respecto de la resolución de contrato efectuada por la demandante, ni haber tenido en cuenta el Pleno Casatorio de Desalojo - Casación número 2195-2011 en lo atinente a los casos de resolución extrajudicial de un contrato. En ese sentido, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resuelve confirmando la apelada que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, señalando que si la vendedora hasta la fecha de entrega física de las unidades inmobiliarias no cumplió con todas sus obligaciones o prestaciones, no podrá exigir el cumplimiento de la última contraprestación a cargo de la demandada, por tanto, no se puede dilucidar en este proceso de desalojo, hechos que revisten de complejidad, conforme al Cuarto Pleno Casatorio Expediente 2195-2011-UCAYALI.

CUARTO.- Que, del escrito de casación propuesto por el recurrente, se rescata de sus fundamentos dos aspectos: a) Que la Sala Suprema ha ordenado que se emita un pronunciamiento expreso sobre las pruebas aportadas que sustentaban su derecho a resolver el contrato, situación que al no cumplirse afecta gravemente su derecho a obtener una resolución judicial debidamente motivada; y, b) La Sala Superior ha variado su pronunciamiento anterior, sin sustento jurídico, al señalar que no puede dilucidarse en este proceso la controversia respecto al incumplimiento o no de una o ambas partes de las prestaciones en el contrato de compra venta de bienes futuros, y que no se ha valorado la carta notarial en el que se invoca el artículo 1430 del Código Civil donde los demandados reconocen que la recurrente cumplió con sus obligaciones contractuales.

QUINTO.- Al respecto, de la revisión de autos tenemos, que la Corte Suprema en decisión obrante a fojas trescientos setenta, en ningún momento ha ordenado que la Sala de Revisión emita pronunciamiento expreso sobre las pruebas aportadas que sustentan su derecho de resolver el contrato (a); por el contrario, lo que ha ordenado se circunscribe en:-----

1.- Que, la Sala Revisora cumpla con absolver las alegaciones postuladas en el escrito de contestación de la parte demandada; y -----

2.- Que, la Sala Superior tenga en cuenta lo determinado por la Corte Suprema de Justicia en el Pleno Casatorio sobre desalojo (Casación número 2195-2011, apartado 63.I) en lo atinente a los casos de resolución extrajudicial de un contrato: *si el Juez advierte que los hechos revisten complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o demandado, deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión, también podrá declarar excepcionalmente la improcedencia, sustentándola debidamente.* Es sobre estas dos premisas, que la Sala Superior ha resuelto la controversia, llegando a la conclusión de que el cumplimiento o no de las prestaciones de parte de la demandante como de los demandados, para determinar si se resolvió o no el contrato conforme al artículo 1430, no puede dilucidarse en un proceso de desalojo, ello en atención al precedente vinculante, punto 5.1 que establece "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, más no así, la improcedencia"-----

SEXTO.- Asimismo, el argumento en el sentido de que la Sala Superior (b) habría variado su pronunciamiento anterior, sin sustento jurídico, no tiene asidero legal, pues como se ha indicado precedentemente, su decisión se encuentra amparada en el Cuarto Pleno Casatorio número 2195-2011-Ucayali, de observancia obligatoria; del mismo modo, la aseveración de que no se ha valorado la Carta Notarial que contesta la "Carta Resolutiva", en el que los demandados "reconocen" que la recurrente cumplió con sus

420

CASACIÓN 1663-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

obligaciones contractuales, debe desestimarse, pues de la revisión de dicha instrumental (obrante a folios 46) en ninguna parte de su contenido se indica tal afirmación, por el contrario, es una misiva que denota total rechazo no solo a la pretendida resolución de contrato, sino también expresa la exhortación de un incumplimiento de prestaciones por parte de la accionante.

En ese sentido, y atendiendo a que la naturaleza de la resolución de contrato es disímil a la naturaleza del presente proceso, es que la misma deviene en infundada.

V. DECISIÓN:

Por lo tanto, atendiendo a lo expuesto, corresponde amparar el recurso de casación conforme a lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; por lo que declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **JN Construcciones** [redacted] **Sociedad Anónima** de fojas cuatrocientos cinco, en consecuencia **NO CASARON** la Sentencia de Vista, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos ochenta y siete, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; que confirma la apelada que declara infundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por **JN Construcciones** [redacted] **Sociedad Anónima** con la Sucesión de **V [redacted] H [redacted] G [redacted] C [redacted]** sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

GOSPEDES CABALA

12 JUN 2018

Dr. ALVARO CÁCERES PRADO
Sala IV Transitoria
CORTE SUPREMA
Mrg/Jja/Mmp



Corte Suprema de Justicia de la República del Perú
Sala Civil Transitoria

Secretaría de Sala: Palacio de Justicia
Av. Paseo de la República S/N Of. 307 - Tercer Piso - Lima 1



Lima, 25 de junio de 2018

SEÑOR JUEZ DEL DECIMO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

devolverle en fojas: 425

Tengo el honor de dirigirme a Ud. a fin de

En los seguidos por

: JN CONSTRUCCIONES
SOCIEDAD ANONIMA

Contra

: SUCESION DE V [REDACTED] H [REDACTED] G [REDACTED]
C [REDACTED]

Sobre

: DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

Supremo Tribunal.

Con copia de la resolución expedida por este

Dios guarde a Ud.



Dr. ALVARO CACERES PRADO
SECRETARIO
SALA CIVIL TRANSITORIA
CORTE SUPREMA

CASACIÓN 1663-2017

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema

EXP. 23315-2012

10° JUZGADO CIVIL DE LA CSJ DE LIMA

Se adjuntan copias certificadas de Ejecutoria Suprema (08 folios), que van anexas al cuaderno principal.

OICM

10° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 23315-2012-0-1801-JR-CI-10

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : GASTAÑADUI RAMIREZ RITA CECILIA

ESPECIALISTA : RODRIGUEZ SILVA YHENE EMELINDA

DEMANDADO : SUCESION INTESTADA DE V [REDACTED] G [REDACTED]

O [REDACTED] INTEGRADA POR V [REDACTED] H [REDACTED] G [REDACTED] F [REDACTED] G [REDACTED]

M [REDACTED] S [REDACTED] G [REDACTED] S [REDACTED] C [REDACTED] Y R [REDACTED]

D [REDACTED] G [REDACTED] S [REDACTED] C [REDACTED] REPRESENTADOS POR V [REDACTED]

H [REDACTED] G [REDACTED] S, F [REDACTED] C [REDACTED]

DEMANDANTE : JN CONSTRUCCIONES [REDACTED] SA,

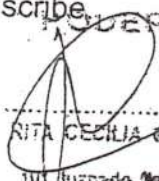
Resolución Nro.18

Lima, veinticuatro de Julio

del dos mil dieciocho.

Por devueltos los autos y habiendo la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima confirmado la sentencia apelada contenida en la resolución número 13 que declara infundada la demanda, con costas y costos: téngase presente; reasumiendo jurisdicción la señora juez que suscribe.

PODER JUDICIAL


RITA CECILIA GASTAÑADUI RAMIREZ
JUEZ
10° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

último