



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
CIVIL N° 20-2012**

**PRESENTADO POR  
ARTURO ALEJANDRO VARELA PAREDES**

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

**LIMA – PERÚ**

**2021**



**CC BY-NC**

**Reconocimiento – No comercial**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, y aunque en las nuevas creaciones deban reconocerse la autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/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° 20-2012**

**Materia** : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

**Entidad** : PODER JUDICIAL

**Bachiller** : VARELA PAREDES ARTURO ALEJANDRO

**Código** : 2014131510

LIMA – PERÚ  
2021

En el Informe Jurídico se analiza un proceso civil de desalojo por ocupación precaria, que inició con la interposición de la demanda presentada por la Asociación Visión Integral Para El Desarrollo Alternativa- VIDA PERÚ, en contra de los señores P.L.O.R. y C. M. F. O. La demandante solicitó que se ordene la desocupación del inmueble ubicado en la Mz. B, Lt. 14, del Centro Poblado "x" del distrito de Moquegua provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, debido a que los demandados vienen ocupando el inmueble sin contar con título que justifique su posesión porque el contrato de compraventa que tenían fue resuelto mediante carta notarial de fecha 19 de septiembre de 2011, por tanto su título feneció. Por su parte, el demandado argumentó señalan que es falso que sean ocupantes precarios del inmueble porque a la fecha no han sido válidamente emplazados con la carta de resolución del contrato. Esto debido a que nunca suscribió un contrato de compraventa con Visión Integral Para El Desarrollo Alternativo sino con el Comité Nacional Habitat For Humanity Perú. Asimismo, señalan que la demandante no ha acreditado su legitimidad para obrar porque no ha acreditado su condición de propietario del bien materia de Litis, y adjunta como medio de prueba el testimonio de compraventa de fecha 16 de diciembre de 1992 otorgado por el Comité Nacional Habitat For Humanity Perú a favor de P.O. y C. F. de O. El expediente analizado contiene materias jurídicas relevantes, tales como: posesión, propiedad, debido proceso, el recurso de casación, entre otros. El Juzgado Mixto de Mariscal Nieto de Moquegua resolvió declarar fundada la demanda. La Sala Superior de Moquegua, resolvió revocar la sentencia que declara fundada la demanda y reformándola la declara infundada. Ante ello, el demandante interpone recurso de casación. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia declara fundado el Recurso de Casación y declarara nula la sentencia de vista y dispusieron el reenvío del proceso a la Sala Superior de Moquegua a fin de que emita nuevo pronunciamiento respecto al fondo de la controversia. La Sala Superior de Moquegua vuelve a revocar la sentencia de primera instancia y reformándola la declara infundada. Nuevamente el demandante interpone recurso de casación y la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia declara fundado el recurso de casación y nula la sentencia de vista y actuando en sede de instancia confirmaron la sentencia de primera instancia.

## ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I	1
RELACION DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	1
1.1. Del demandante	1
1.2. Del demandado	2
CAPÍTULO II	3
IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE	3
2.1. ¿Estamos ante una resolución extrajudicial al amparo del artículo 1430 del código civil (Cláusula resolutoria expresa)?	3
2.2. ¿Se observó el criterio 5.1 del IV Pleno Casatorio, respecto al cumplimiento de la formalidad de la resolución extrajudicial, sin decidir sobre la validez por las que se dio esa resolución?	10
2.3. El cambio de denominación social no es un argumento válido para cuestionar la falta de legitimidad para obrar	11
CAPÍTULO III	13
POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	13
3.1. Sentencia de primera instancia resolución No.14	13
3.2. Sentencia de vista resolución No. 24	15

3.3.	Casación No. 2224-2014	17
3.4.	Sentencia de vista resolución No. 33	18
3.5.	Casación No. 771-2017	19
	CONCLUSIONES	22
	BIBLIOGRAFÍA	23
	ANEXOS	24

**CAPÍTULO I**  
**RELACION DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS**  
**PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO**

**1.1. Del demandante**

La recurrente, Asociación Visión Integral para el Desarrollo Alternativo – Vida Perú (Ex Comité Nacional Hábitat For Humanity Perú), representada por su presidenta, E.T.A.P., es propietaria del inmueble sito en la Urbanización “x”, Mz. B, Lt. 14, del Centro Poblado “x”, Distrito de Moquegua, Provincia de Mariscal Nieto y Departamento de Moquegua, inscrito en la ficha No. x de la partida registral No.x del Registro de Propiedad Inmueble de Moquegua, el cual consta de un área de 128.00 M2.

El terreno sub litis se encuentra dentro de un terreno de propiedad de los demandantes de un área de 98,934 M2, que fue adquirido de la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto - Moquegua con fecha 29 de octubre de 1990, inscrita en la ficha matriz No. x, la cual consta en la Partida No. x, conforme aparece en la copia literal del Registro de Propiedad Inmueble de Moquegua.

Refiere que los demandados a la fecha vienen ocupando el inmueble en forma precaria, sin contar con título que justifique su posesión porque el contrato de compraventa que tenían fue resuelto mediante carta notarial de fecha 19 de septiembre de 2011, por tanto, su título feneció.

## **1.2. Del demandado**

Los emplazados, P.L.O.R. y C.M.F.O, mediante contestación de demanda y posteriores escritos, señalan que es falso que sean ocupantes precarios del inmueble porque a la fecha no han sido válidamente emplazados con la carta de resolución del contrato.

Esto debido a que nunca suscribió un contrato de compraventa con Visión Integral Para El Desarrollo Alternativo sino con el Comité Nacional Habitat For Humanity Perú.

Asimismo, señalan que la demandante no ha acreditado su legitimidad para obrar porque no ha acreditado su condición de propietario del bien materia de litis.

Adjunta como medio de prueba el testimonio de compraventa de fecha 16 de diciembre de 1992 otorgado por el Comité Nacional Habitat For Humanity Perú a favor de P.O. y C. F. de O..

**CAPÍTULO II**  
**IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS**  
**JURIDICOS DEL EXPEDIENTE**

**2.1. ¿Estamos ante una resolución extrajudicial al amparo del artículo 1430 del código civil (Cláusula resolutoria expresa)?**

Para responder la pregunta primero debemos analizar la cláusula resolutoria expresa establecida en el contrato. Al respecto, se desprende de la cláusula décimo primera del contrato de compraventa lo siguiente: Los beneficiarios quedan sujetos a las siguientes obligaciones vigentes hasta el pago de la última cuota (...) e) Pagar puntualmente las cuotas mensuales, incurriendo en causal de resolución en caso de incumplir el pago de tres cuotas consecutivas.

La sentencia de casación No. 771-2017 del presente proceso, señaló que las partes haciendo uso de su libertad contractual establecieron una cláusula resolutoria al amparo del artículo 1430 del Código Civil, y de la cual el demandante resolvió el contrato de pleno derecho al momento de comunicar a su contraparte de querer valerse de la cláusula resolutoria, lo cual se encuentra acreditado mediante carta notarial de fecha 19 de septiembre de 2011. En consecuencia, la posesión de los demandados deviene en precaria.

Asimismo, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema señala que para aplicar la resolución extrajudicial al amparo del artículo 1430 del C.C. se debe cumplir con dos requisitos. En primer lugar, (i) que el contrato contenga un convenio expreso y (ii) que exista un incumplimiento de prestación específica.

Considero que lo mencionado por la Sala Civil de la Corte Suprema es correcto, porque para activar la resolución extrajudicial al amparo del artículo 1430 del C.C., necesariamente las partes tienen que haber establecido un convenio expreso en el contrato y ante el incumplimiento de la prestación específica establecida en la cláusula del contrato, es potestad de la parte perjudicada por el incumplimiento de la prestación, resolver o no el contrato. En ese sentido, para que la parte fiel resuelva el contrato tiene que cumplir con ciertos requisitos que establece el artículo 1430 del Código Civil, como comunicárselo a su contraparte que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

Respecto a la comunicación el doctor Osterling (2010) puntualiza lo siguiente:

La posibilidad que tienen las partes para resolver un contrato de pleno derecho constituye un supuesto regulado y permitido por nuestra legislación. Así, el artículo 1430 del Código Civil establece que “puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión”. Se trata de un supuesto en virtud del cual las partes han convenido en la posibilidad de declarar resuelta extrajudicialmente la relación obligacional que las vincula, evitando así el costoso trámite de acudir a los tribunales a fin de obtener similar resultado

El mismo precepto agrega, en su segundo párrafo, que “la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”. Sin embargo, día a día encontramos cláusulas contractuales donde las partes han estipulado que para la resolución de pleno derecho bastará con el mero envío de la carta

resolutoria, siendo ésta efectiva no desde su entrega al destinatario (como lo indica el precepto) sino desde su emisión. (pág.2)

El doctor Osterling hace una aclaración respecto a la comunicación que debe realizar la parte que quiere valerse de la cláusula resolutoria y menciona que para que la comunicación sea efectiva, es decir, resuelva de pleno derecho la relación contractual es necesario que la comunicación sea entregada al destinatario, no bastando la emisión de la comunicación aun si fuese pactada entre las partes de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1374 del C.C.

Bien, ahora corresponde analizar si las partes establecieron una cláusula resolutoria expresa en el contrato de compraventa y si se resolvió el contrato al amparo del artículo 1430 del Código Civil. Para estar dentro del supuesto de este tipo de resolución extrajudicial se deben cumplir con ciertas características, y el doctor Chipana (2018) las enumera de la siguiente manera:

### **1. Estar ante un contrato con prestaciones recíprocas**

En primer lugar, debemos estar ante contratos con prestaciones recíprocas. Es decir, ante negocios jurídicos en los que las partes sean acreedores y, a su vez, deudores de una prestación entre sí. El típico ejemplo será el de un contrato de compraventa, en donde una parte es acreedora del precio (que usualmente recae en dinero) y, a su vez, deudora del bien objeto de la venta; y la otra parte es acreedora del bien y deudora del precio.

### **2. Subsistencia de prestaciones por ejecutar**

Las prestaciones de este contrato, o al menos una de ellas, no deben haberse ejecutado. En este caso, podremos estar ante contratos con prestaciones cuya ejecución ha sido diferida por acuerdo de las partes, o

prestaciones que tengan la naturaleza de ser ejecutadas de manera periódica o continua. Ello se explica debido a que es la inejecución de esa prestación la que va a gatillar la activación del mecanismo resolutorio contenido en el artículo 1430 del Código Civil.

### **3. La «parte fiel» ante la «parte infiel»**

En doctrina se denomina «parte fiel» a aquélla que se encuentra facultada a resolver el contrato porque es la perjudicada con el incumplimiento de su contraparte. Empero, debemos precisar que para que la «parte fiel» pueda resolver el contrato, deberá encontrarse al día en la ejecución de las prestaciones que tiene a su cargo (ser fiel al cumplimiento), pues, de lo contrario, no tendrá legitimidad para activar el mecanismo resolutorio, debido a que ella misma se encuentra también en situación de incumplimiento.

Por otro lado, la denominada «parte infiel» es aquélla que ha incumplido con su prestación, facultando con dicho acto a la otra parte a que pueda resolver el contrato. En este punto debemos precisar que el incumplimiento de esta parte debe obedecer a causas imputables a ella misma (es decir, dolo o culpa), ya que, si ello no es así, se abriría la posibilidad para que dicha parte pueda alegar una inimputabilidad por alguna causa que la exima de responsabilidad por la inejecución de su obligación.

### **4. Existencia, en el contrato, de una cláusula resolutoria expresa**

En el contrato debe encontrarse la cláusula resolutoria expresa, pero ella debe cumplir con algunos requisitos que pasamos a mencionar.

En primer lugar, se debe hacer referencia expresa a las causales que van a originar la resolución de pleno derecho, es decir, detallar —con toda precisión— el incumplimiento de qué prestación va a originar la resolución.

En este punto es recomendable que se enumeren dichas causales, a efectos de poder identificarlas e invocarlas de manera clara cuando alguna de ellas se presente. (pág.39)

Considerando las características mencionadas por el autor, podemos concluir que el contrato de compraventa celebrado por las partes del presente proceso de desalojo, es un contrato con prestaciones recíprocas, en segundo lugar, aún subsistían prestaciones por ejecutar como las cuotas restantes por pagar establecidas en el contrato; respecto a la legitimidad de la parte fiel, es decir, de los demandantes, ellos se encontraban al día en sus obligaciones toda vez que habían hecho entrega de la casa y los demandados estaban en posesión de ella sin ningún tipo de restricción, por lo que ante el incumplimiento de la prestación por parte de los demandados, el demandante decidió resolver el contrato de compraventa valiéndose de la causal resolutoria establecida en la cláusula décimo primera del contrato al amparo del artículo 1430 del código civil.

Sin embargo, debo manifestar mi disconformidad por la forma como se redactó la cláusula décimo primera del contrato de compraventa, ya que puede ser objeto de cuestionamientos por parte del demandado.

En esa línea de ideas, a modo referencial revisaremos la forma como nuestros jueces han venido interpretando cláusulas resolutorias en otros procesos. En la sentencia de vista del Expediente No. 1213-2012, sobre desalojo por ocupación precaria, se señaló lo siguiente:

Sexto:(...)En el caso de la cláusula resolutoria expresa por la que se conviene que el contrato se resuelve cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, la resolución se produce con la sola comunicación de la parte interesada a la otra haciéndole saber que quiere valerse de dicha cláusula, precisamente cuando se ha producido el incumplimiento (1430)

Sétimo: (...) En el presente caso, se observa que en el contrato de concesión (...) las partes establecieron en su cláusula novena una cláusula resolutoria (9.1 al 9.4) y es en merito a ello, que la parte actora remite carta notarial (...) Siendo ello así, la parte demandante ha hecho uso de la resolución extrajudicial, regulada en el artículo 1372 del Código Civil.

Bien, ahora revisemos la cláusula resolutoria expresa establecida en la cláusula novena del contrato de concesión:

9.1) que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en la cláusula cuarta generará la resolución de pleno derecho de dicho documento (entiéndase, contrato) la misma que surtirá efecto cuando se comuniquen que quiere hacerse valer dicha cláusula, como consecuencia del incumplimiento (...)

Conforme podemos apreciar en este caso se consideró que aquello constituía una cláusula resolutoria expresa; ahora revisemos otro caso.

En el expediente No. 1441-2014 se siguió un proceso de desalojo por ocupación precaria porque el título de los demandados había fenecido como consecuencia de la resolución del contrato al amparo de la cláusula resolutoria

expresa (1430 C.C.) establecida en la parte final de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, que señalaba lo siguiente:

(...)Para el pago correspondiente del segundo año, período del 23 de noviembre al 22 de noviembre del 2014, los Arrendatarios se comprometen a abonar el año adelantado a la Arrendadora (...)

Si para dicha fecha no se hicieran los abonos correspondientes por merced conductiva para el siguiente periodo el presente contrato quedará anulado automáticamente.

Al respecto, la Sala Civil de Lima en su considerando décimo y décimo primero manifestó lo siguiente:

Décimo.- (...) nos parece acertado considerar que cuando en el contrato de arrendamiento se hace referencia a la anulación del contrato, en realidad se ha querido hacer referencia a la resolución del contrato, pues aquella, la anulación, no depende de la voluntad de las partes sino de una declaración judicial (...)

Décimo Primero.- Que, a criterio de este Superior Colegiado, la cláusula tercera que aparece en el contrato de arrendamiento (...) constituye una cláusula resolutoria expresa, pues el incumplimiento que podría dar lugar a la resolución se encuentra especificado (...)

Conforme hemos podido apreciar aquello fue interpretado por los jueces como una cláusula resolutoria expresa.

**2.2. ¿Se observó el criterio 5.1 del IV Pleno Casatorio, respecto al cumplimiento de la formalidad de la resolución extrajudicial, sin decidir sobre la validez por las que se dio esa resolución?**

En primer lugar, debemos definir que entendemos por la validez de las condiciones por las que se dio la resolución. Sobre este punto, el doctor Fort Ninamancco nos señala que aquello debe ser entendido como el cumplimiento o incumplimiento de la prestación y de la cual no pueden pronunciarse los jueces porque ellos solo deben limitarse a evaluar la parte formal de la resolución (LP, 2018, 3m57s)

Respecto a la parte formal de la resolución a la cual se deben limitar los jueces, el doctor Fort Ninamancco nos señala que ello corresponde a la comunicación de la carta, es decir el juez debe observar tres cosas muy puntuales: (i) Que se haya cursado la carta notarial, (ii) que en la carta se haga referencia al incumplimiento previsto en una cláusula del contrato (cláusula resolutoria expresa), (iii) y que ese incumplimiento tal como consta en la cláusula sea preciso, específico, delimitado (LP, 2018, 7m14s)

La sentencia de casación No. 771-2017 del presente proceso, nos señala que los requisitos que se deben tener en consideración para que se aplique el artículo 1430 del Código Civil son dos: (i) Convenio expreso; e (ii) incumplimiento de prestación específica. En ese sentido, la Sala Civil de la Corte Suprema consideró que las partes habían establecido una cláusula resolutoria y además se cumplió con comunicar a la otra parte de querer valerse de la cláusula resolutoria.

Por consiguiente, podemos concluir que en sede casatoria, sí se observó el criterio 5.1 del IV pleno casatorio, porque los jueces se limitaron a evaluar la parte

formal de la resolución, vale decir, analizaron que las partes establecieron un convenio expreso en el contrato de compraventa, verificaron que se hizo referencia a un incumplimiento específico previsto en la cláusula del contrato de compraventa y todo ello fue comunicado mediante carta notarial de fecha 19 de septiembre de 2011, por tanto, la posesión de los demandados deviene en precaria, al haber ejercido la posesión con título fenecido debido a que fue resuelto de pleno derecho conforme al artículo 1430 del Código Civil.

### **2.3. El cambio de denominación social no es un argumento válido para cuestionar la falta de legitimidad para obrar**

Los demandados señalan que el demandante no ha acreditado su condición de propietario del bien materia de litis, debido a que el contrato de compraventa de bien inmueble fue celebrado con el Comité Nacional Habitat For Humanity Perú y no con Visión Integral Para El Desarrollo Alternativo, entidad que pretende demandar desalojo, por lo tanto, carecen de legitimidad para obrar.

El A quo advierte que el demandante, es efectivamente el propietario del bien inmueble materia de litis, toda vez que acreditó dicha titularidad a través de la partida registral No. x, donde se aprecia que el demandante solo realizó un cambio de denominación social para pasar a llamarse Visión Integral Para El Desarrollo Alternativo y por lo tanto, sí tienen legitimidad para obrar.

En ese sentido, quedó corroborado por las demás instancias judiciales que el demandante era titular del bien inmueble, y en consecuencia estaba investido de legitimidad para obrar en el presente proceso de desalojo, asimismo, el hecho que los demandados pretendieran desconocer el cambio de denominación social de la

persona jurídica porque no habían sido informados fue descartado por ser un argumento que se encuentra en contravención de lo estipulado en el artículo 2012º del Código Civil, que expresamente señala que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Es decir, el mencionado artículo establece una presunción absoluta o iure et de iure, que no admite prueba en contrario.

### **CAPÍTULO III**

#### **POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

##### **3.1. Sentencia de primera instancia resolución No.14**

El juzgado resuelve declarar fundada la demanda debido a los siguientes argumentos:

Respecto a la calidad de propietaria del demandante señaló que la demandante acreditó ser la titular del bien sub litis, toda vez que el inmueble materia de litis se encuentra en la ficha x inscrito en la Partida Electrónica No. x, el cual deriva de la ficha matriz x de la partida No. x, que fue adquirido por la demandante que en ese entonces se denominaba Comité Nacional Habitat For Humanity Perú y posteriormente realiza un cambio de denominación social para pasar a llamarse Comité Nacional De Habitat Para La Humanidad Perú conforme se aprecia de la misma partida en el rubro C 00003 y posteriormente vuelve a realizar un cambio de denominación social a la persona jurídica y pasó a llamarse Visión Integral Para El Desarrollo Alternativo conforme se aprecia de la misma partida en el rubro C00004, de esta manera la demandante acredita ser la titular (propietaria) del bien inmueble descrito.

Estoy de acuerdo con lo desarrollado por el juzgado toda vez que actúa los medios probatorios presentado por el demandante, donde claramente acredita ser titular del predio sub litis, por tanto, argumentar que el demandante no tiene legitimidad para obrar porque cambió de denominación social como pretendió el demandado en su recurso de apelación resulta incoherente; y al haber el juzgado

determinado que el demandante es el titular del predio por estar constatado en la partida No. 05000142, zanja toda duda respecto a la legitimidad para obrar del demandante.

Respecto a la calidad de precario de los demandados, el juzgado señaló que las partes celebraron un contrato de compraventa y se estipuló en la cláusula décimo primera una causal de resolución, la que se encuentra redactada de la siguiente manera: los beneficiarios quedan sujetos a las siguientes obligaciones vigentes hasta el pago de la última cuota: (...) e) pagar puntualmente las cuotas mensuales, incurriendo en causal de resolución en caso de incumplir el pago de tres cuotas consecutivas.

Asimismo, quedó corroborado que los demandados incumplieron sus obligaciones toda vez que los propios demandados en el Acta de la Audiencia Única reconocieron no haber pagado las cuotas, incluso el Sr. P. L. O. R. señaló que su compromiso fue con el Comité Nacional De Habitat For Humanity Perú y no con Visión Integral Para El Desarrollo Alternativo motivo por el cual no logró cumplir con el contrato porque la institución con la que había celebrado el contrato de compraventa había desaparecido. Argumento no válido debido a que la demandante solo hizo un cambio de denominación social y acreditó ser la titular del predio sub litis conforme desarrollamos líneas precedentes.

Debido al incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el ítem e) de la cláusula décimo primera, la demandante haciendo efectiva la condición resolutoria, resuelve el contrato de compraventa al amparo del artículo 1430 del Código Civil y comunica a su contraparte mediante carta notarial de fecha 19 de septiembre de 2011, por lo tanto, al haber operado la resolución extrajudicial, el

título que tenían los demandados feneció, lo que determina su condición de ocupante precario del bien sub litis.

### **3.2. Sentencia de vista resolución No. 24**

La Sala Mixta resuelve revocar la sentencia de primera instancia y reformándola declara infundada la demanda por los siguientes argumentos:

Respecto al título de propiedad o al contrato de compraventa de los demandados, la Sala señala que del contrato de compraventa celebrado entre las partes se desprende que fue Comité Nacional De Habitat For Humanity Perú que transfiere la propiedad a favor de los demandados, por lo que se acredita que los demandados tienen título de propiedad. Además señala que no ha quedado debidamente probada la legitimidad para obrar del demandante porque no acompañaron los documentos donde se cambia de denominación social (lo cual resulta falso).

Respecto a la resolución del contrato de compraventa de los demandados, la sala señala que no se afirma como feneció este contrato debido a que en la demanda no se afirma como feneció, además, la sala señala que se ofrece como prueba la carta de resolución de contrato pero en esta carta no se informa a los demandados, como es que habiendo ellos celebrado un contrato de compraventa con el Comité Nacional De Habitat For Humanity Perú otra entidad como Visión Integral Para El Desarrollo Alternativo, les resuelve el contrato.

Asimismo, la sala señala que a los demandados no se les ha requerido el pago de tres cuotas consecutivas y tampoco se les ha requerido el pago bajo

apercibimiento de resolverse el contrato por falta de pago de tres cuotas consecutivas.

Igualmente, la sala señala que la cláusula acordada en el contrato es válida conforme al artículo 1354 del Código Civil (libertad contractual), y en ese sentido, el artículo 1430 prescribe que puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumpla determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión, y que la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

Es evidente el error colosal de la sala toda vez que se contradice en sus fundamentos, primero porque señala que el demandante no le informó al demandado el cambio de denominación social. El demandante a pesar de haberlo hecho en reiteradas ocasiones conforme señala en sus escritos, no tenía la obligación de hacerlo porque había realizado un cambio de denominación social y seguía siendo el titular del inmueble y además porque nadie puede desconocer el contenido de las inscripciones en los registros públicos conforme a lo prescrito en el artículo 2012 del Código Civil que establece una presunción absoluta.

Luego la sala incurre en error o desconocimiento y quizás este sea el más grave, cuando afirma que el demandante no le ha requerido el pago de las tres cuotas consecutivas y tampoco se les ha requerido el pago bajo apercibimiento de resolverse el contrato. Es evidente que no resulta necesario cursar ese tipo de comunicaciones cuando nos encontramos frente a una cláusula resolutoria al amparo del artículo 1430 del C.C., como es el caso que nos concierne. Finalmente,

concluye que no se ha resuelto el contrato de compraventa en consecuencia no son ocupantes precarios.

### **3.3. Casación No. 2224-2014**

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema mediante auto calificadorio declara procedente el recurso de casación y procede a analizar la primera causal de infracción normativa invocada por el demandante, la cual constituye a la infracción normativa del artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil, por haberse vulnerado el derecho al debido proceso al haberse reexaminado pruebas y hechos referentes al título de los demandados.

Al respecto, señala la Sala Civil que la motivación de las resoluciones judiciales consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú tiene concordancia con el artículo 50 inciso 6 y artículo 122 inciso 3 y 4 del Código Procesal Civil, los cuales garantizan que los jueces deban expresar las razones por las que deciden sobre una controversia.

En esa línea, la Sala Civil manifiesta que en la sentencia de vista no se ha valorado los medios probatorios ofrecidos por la recurrente como es la partida registral No. x, en donde se advierte el cambio de denominación social de la persona jurídica, en consecuencia los jueces superiores no han efectuado una debida motivación en su fallo, por lo que han vulnerado el derecho al debido proceso, y por tanto, declararon fundado el recurso de casación y nula la sentencia de vista.

Me encuentro conforme con lo resuelto por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, toda vez que la sentencia de vista hace caso omiso a la partida

regstral No. x presentada por el demandante donde se acredita su legitimidad para obrar y la titularidad sobre el inmueble materia de litis.

#### **3.4. Sentencia de vista resolución No. 33**

En este nuevo pronunciamiento por parte de la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia se dilucida dos cosas muy puntuales: (i) Si la demandante tiene legitimidad para obrar y (ii) la precariedad y el título de posesión de los demandados.

Respecto a la legitimidad para obrar de los demandantes ello quedó corroborado con la partida registral No. x donde se acredita la titularidad y el cambio de denominación social del demandante, quedando demostrado que los demandantes tienen legitimidad para obrar y son titulares del bien materia de litis.

Respecto a la precariedad y el título de los demandados señalan que de la carta de resolución de contrato se desprende que la demandante resuelve el contrato de compraventa amparándose en el artículo 1430 del Código Civil.

Asimismo, señalan que respecto a la resolución extrajudicial convencional (resolución expresa) establecida en el artículo 1430 del C.C. se debe cumplir ciertas formalidades para que dicha resolución surta efectos legales.

El mencionado artículo señala que para que se resuelva el contrato cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, esta tiene que estar establecida con toda precisión, y la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria expresa.

En consecuencia, la cláusula resolutoria expresa, debe estar contenida de manera clara y precisa en el contrato para que pueda ser invocada válidamente.

Después de revisar el contrato de compraventa la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia determinó que no contiene una cláusula resolutoria expresa en los términos del artículo 1430 del C.C. y además no se hizo referencia a este artículo en el contrato.

Asimismo, señalan que de la cláusula décimo primera del contrato se hace alusión a que es causal de resolución, sin embargo, no se precisa ante qué tipo de resolución de contrato estamos.

Finalmente, concluyen que del contrato de compraventa no se estipula una cláusula resolutoria expresa con las formalidades establecidas en el artículo 1430 del Código Civil, por tanto, la carta de resolución de contrato tampoco cumple con las formalidades exigidas por dicho artículo, en consecuencia, el contrato de compraventa referido sigue surtiendo efectos legales, manteniendo su validez y vigencia, no pudiendo ser considerado como fenecido.

Por tanto, resuelven revocar la sentencia contenida en la resolución No. 14, que declaró fundada la demanda y reformándola declaran infundada la demanda.

### **3.5. Casación No. 771-2017**

Mediante auto calificadorio se declara procedente el recurso de casación del recurrente por las causales de infracción normativa procesal del artículo VII del título preliminar del C.P.C. porque la Sala Superior se pronunció sobre hechos no alegados al momento de interponer el recurso de apelación, afectando el debido proceso y por la infracción normativa material del artículo 1430 del C.C. porque no se ha realizado una debida interpretación de la referida norma, ya que esta no establece ni exige modalidades de resolución.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema procede a analizar la causal de infracción normativa de carácter procesal del artículo VII del título preliminar del Código Procesal Civil señalando que la apelación es una petición que se hace al superior jerárquico para que repare los defectos, vicios y errores de una resolución dictada por el inferior, por lo que, de advertirse por el superior jerárquico, de irregularidades en la tramitación del proceso, aun cuando estas no hayan sido invocadas en la apelación, es facultad del mismo pronunciarse al respecto, esa facultad conforme al artículo 364 del C.P.C., de pronunciarse sobre irregularidades advertidas, aun no alegadas, no trasgrede las reglas del debido proceso, por el contrario la convierte en más garantista. En ese sentido, consideraron que no se vulnera el aforismo latino *tantum devolutum quantum appellatum*.

Respecto a la infracción normativa de carácter material, referido al artículo 1430 del código civil, señalaron que para que se aplique el artículo 1430 del código civil se debe cumplir con dos requisitos: (i) Convenio expreso e (ii) incumplimiento de prestación específica.

Por consiguiente, consideraron que del contrato de compraventa se desprende que las partes en uso de su libertad contractual, establecieron una cláusula resolutoria conforme al artículo 1430 del C.C. y debido a que se comunicó mediante carta notarial a los demandados de querer valerse de la cláusula resolutoria, el contrato quedó resuelto de pleno derecho, por tanto, la posesión de los demandados deviene en precaria, al haber ejercido la posesión con título fenecido.

Finalmente, declararon fundado el recurso de casación, casaron la sentencia de vista; en consecuencia nula la misma y, actuando en sede de instancia, confirmaron la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario.

## CONCLUSIONES

1. El cambio de denominación social no es un argumento válido para cuestionar la falta de legitimidad para obrar porque la titularidad del bien sigue perteneciendo al mismo titular; y pretender desconocer el cambio de denominación social va en contravención de lo prescrito en el artículo 2012 del Código Civil, que establece una presunción absoluta. En el presente proceso de desalojo, quedó acreditado mediante partida registral No. x, que el demandante realizó un cambio de denominación social para pasar a llamarse *Visión Integral Para El Desarrollo Alternativo – Vida Perú*.
2. En los casos de resolución extrajudicial al amparo del artículo 1430 del Código Civil, los jueces deben limitarse a verificar la parte formal de la resolución, es decir, deben evaluar que se haya cursado la comunicación, que en esa comunicación se haga referencia a un incumplimiento previsto en la cláusula del contrato y que el incumplimiento de la prestación conforme consta en la cláusula del contrato sea precisa, concisa y específica.
3. Respecto a la comunicación de la cláusula resolutoria esta debe ser entregada al destinatario para que el contrato sea resuelto de pleno derecho, no bastando la mera emisión de la comunicación aun si hubiera sido pactado entre las partes.
4. Se debe procurar redactar cláusulas resolutorias de manera clara, con una adecuada redacción y estructura para evitar futuros inconvenientes de interpretación o cuestionamientos.

## BIBLIOGRAFÍA

Osterling, F. (2010) *Resolución por incumplimiento, penas obligaciones y fraude a la ley*. Lima.

Chipana, J. (2018) *La cláusula resolutoria expresa (Art. 1430 C.C.)* Gaceta Jurídica.

LP. (29 de Marzo de 2018). LP | Resolución de contrato en el desalojo | Fort

Ninamancco Córdova [Archivo de video]. Youtube. Obtenido de

<https://www.youtube.com/watch?v=m0Pa-oGAccQ>

Ronquillo J. (2018) *La resolución de los contratos. Problemas legislativos y jurisprudenciales del incumplimiento contractual*. Gaceta Jurídica.

## ANEXOS

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

**CASACIÓN 771-2017  
MOQUEGUA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*SUMILLA: La cláusula resolutoria expresa constituye un mecanismo extrajudicial de resolución de contrato, bastando en dicho supuesto para que el contrato quede resuelto que se haya incumplido con la prestación señalada en la cláusula expresa pactada por los contratantes.*

Lima, uno de abril  
de dos mil diecinueve.-

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

**LA REPÚBLICA:** Vista la causa número setecientos setenta y uno – dos mil diecisiete; en audiencia pública de la fecha, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia:-----

**I.- MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Visión Integral para el Desarrollo Alternativo - Vida Perú a fojas trescientos cuarenta y siete, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 33, de fojas trescientos treinta y seis, de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Mixta de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, que revocó la sentencia de primera instancia de fojas ciento treinta y cinco, de fecha veintiocho de octubre de dos mil trece, que declaró fundada la demanda; y reformándola la declaró infundada, en los seguidos por Visión Integral para el Desarrollo Alternativo - Vida Perú contra [REDACTED] y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria.-----

**II.- ANTECEDENTES:**-----

**DEMANDA.-** Visión Integral para el Desarrollo Alternativo - Vida Perú, mediante escrito de fojas veintiséis interpone demanda, a fin que [REDACTED] [REDACTED] cumplan con restituir el inmueble de su propiedad, sito en la urbanización [REDACTED] manzana "B", lote 14, Centro Poblado [REDACTED] con un área de ciento veintiocho metros cuadrados (128.00 m<sup>2</sup>). La entidad demandante sostiene como soporte principal de su pretensión que: **1)** Es propietaria de un terreno ubicado en la urbanización [REDACTED] del Centro Poblado [REDACTED] distrito de

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

**CASACIÓN 771-2017  
MOQUEGUA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Moquegua, con una extensión de noventa y ocho mil novecientos treinta y cuatro metros cuadrados (98,934.00 m<sup>2</sup>), adquirido de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, el veintinueve de octubre de mil novecientos noventa, adquisición inscrita en la Ficha Matriz número [REDACTED] **2)** Dentro del referido inmueble se encuentra el lote de terreno denominado manzana B, lote 14; **3)** Sobre dicho terreno se ha construido un módulo de vivienda que contiene sala, comedor, dos dormitorios y sus servicios higiénicos; y, **4)** Los demandados ocupan dicho inmueble sin contar con documento que acredite que son propietarios del mismo, ni autorización para su ocupación, y menos ostentan título alguno, pues, el que tenían ha fenecido.

**REBELDÍA DE LOS DEMANDADOS.-** Mediante la Resolución número 03, de fecha treinta de mayo de dos mil doce, obrante a fojas sesenta y uno, los demandados [REDACTED] fueron declarados rebeldes al no haber absuelto el traslado de la demanda dentro del plazo de ley.-----

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-** El Segundo Juzgado Mixto de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, mediante sentencia contenida en la Resolución número 14, de fojas ciento treinta y cinco, de fecha veintiocho de octubre de dos mil trece, declaró fundada la demanda, en mérito a los siguientes fundamentos:-----

- La existencia del predio se encuentra acreditada con la Ficha Registral número [REDACTED] la continuación en la [REDACTED] de fojas seis, en la que aparece inscrito el predio matriz con una extensión de noventa y ocho mil novecientos treinta y cuatro metros cuadrados (98,934.00 m<sup>2</sup>), y la lotización que aparece inscrita en la Ficha número [REDACTED] de la Partida número [REDACTED] de fojas diez, en la que aparece el lote 14, manzana B, de la urbanización [REDACTED] [REDACTED]".-----
- La entidad demandante acredita la propiedad sobre el predio matriz, del cual forma parte el predio submateria con la Ficha número [REDACTED] y la continuación

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

**CASACIÓN 771-2017  
MOQUEGUA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en la Partida número [REDACTED] de dicho documento aparece en el Asiento C-00002 que la propietaria del predio es Habitat for Humanity Perú, luego en el Asiento C-00003 esta persona jurídica cambia su denominación social a Comité Nacional de Habitat para la Humanidad Perú, y en el Asiento C-00004 aparece que vuelve a cambiar su denominación, ahora por el nombre de la entidad demandante. Asimismo, se desprende que la accionante pasa a independizar el predio adquirido, conforme se aprecia en la Ficha Matriz número [REDACTED], de la Partida Registral número [REDACTED] en la cual se encuentra el predio submateria, denominado manzana B, lote 14, con una extensión de ciento veintiocho metros cuadrados (128.00 m<sup>2</sup>).-----

- A fojas diecisiete obra el contrato de compraventa, donde se realizó la transferencia del bien de la entidad demandante a la parte demandada, donde se transfiere la propiedad del lote número 14, manzana B, el cual consta de una extensión de ciento veintiocho metros cuadrados (128.00 m<sup>2</sup>), el mismo que estableció en su cláusula décimo primera que: *"los beneficiarios quedan sujetos a las siguientes obligaciones vigentes hasta el pago de la última cuota... e) pagar puntualmente las cuotas mensuales, incurriendo en causal de resolución en caso de incumplir el pago de tres cuotas consecutivas..."*; pero la parte demandada ha incumplido sus obligaciones, puesto que no ha realizado el pago de las cuotas fijadas en el citado documento, conforme se desprende de sus propias declaraciones efectuadas en el acto de la Audiencia Única.-----
- La entidad demandante, haciendo efectiva la condición resolutoria, da por resuelto el contrato mediante la carta de fojas veinte, siendo así, al haber operado la resolución del contrato, el título que tenían los demandados sobre el predio materia de *litis*, ha fenecido.-----

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.-** La Sala Mixta de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, mediante a sentencia de vista contenida en la Resolución número 24, de fecha trece de junio de dos mil catorce, revocó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la

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

**CASACIÓN 771-2017  
MOQUEGUA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demanda y reformándola la declaró infundada, sosteniendo, entre otros fundamentos, que la legitimidad con la que procede la parte accionante no ha quedado probada debidamente, al no haberse acompañado las escrituras públicas que acrediten que el Comité Nacional de Habitat for Humanity Perú, con el que los demandados celebraron el contrato de compraventa, se convierte después en el Comité Nacional de Habitat para la Humanidad Perú y luego en Visión Integral para el Desarrollo Alternativo Vida Perú.-----

**EJECUTORIA SUPREMA.-** La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, mediante la resolución de fecha cinco de agosto de dos mil quince, anuló la decisión de la Sala Superior contenida en la Resolución número 24, de fecha trece de junio de dos mil catorce, ordenando que emita nuevo pronunciamiento, al no haberse valorado el medio probatorio ofrecido por la entidad recurrente con la demanda, como es la Partida Registral número [REDACTED] en donde se advierte el cambio de denominación de la persona jurídica propietaria y luego de ello, analizar si los demandados tienen o no título que ampare su posesión.

**NUEVO PRONUNCIAMIENTO DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.-** La Sala Mixta de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, mediante la resolución obrante a fojas trescientos treinta y seis, de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, revocó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; y, reformándola la declararon infundada, en mérito a los siguientes fundamentos:-----

- De las copias certificadas de los asientos registrales de la Partida número [REDACTED] (Ficha número [REDACTED] del Registro de la Propiedad Inmueble, se tiene que si bien se consigna que el propietario es Habitat for Humanity Perú, esta varía su denominación con fecha treinta de abril de dos mil tres a Comité Nacional de Habitat para la Humanidad Perú, para finalmente con fecha dieciséis de junio de dos mil seis, cambiar de denominación a Visión Integral para el Desarrollo Alternativo Vida Perú, contestando de esta forma el extremo recursivo alegado por los apelantes y además, lo ordenado por la Sala Suprema.-----

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

**CASACIÓN 771-2017  
MOQUEGUA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- De acuerdo al Cuarto Pleno Casatorio Civil en caso de argumentarse resolución de contrato debe verificarse el cumplimiento de la formalidad del mismo.-----
- Revisado el contrato de compraventa de reajuste automático, a plazos, con reserva de propiedad, hipoteca y pacto rescisorio y/o resolutorio en vía ejecutiva, elevado a escritura pública con fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y dos, no fluye cláusula de resolución expresa en los términos establecidos en el artículo 1430 del Código Civil, puesto que de las diecisiete cláusulas que contiene el contrato, ninguna de ellas se refiere a la cláusula resolutoria expresa de contrato, y menos hace referencia al artículo 1430 del Código Civil.-----

**RECURSO DE CASACIÓN.-** Contra la resolución dictada por la Sala Superior, la parte demandante interpuso recurso de casación mediante escrito de fojas trescientos cuarenta y siete, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha cinco de setiembre de dos mil diecisiete, la cual declaró procedente el recurso de casación por las causales de: **1) Infracción normativa procesal del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**; señalando la recurrente que la Sala Superior se ha pronunciado sobre hechos no alegados al momento de interponer el recurso de apelación, afectándose el debido proceso; y, **2) Infracción normativa material del artículo 1430 del Código Civil**; refiriendo que no se ha realizado una debida motivación de la norma, ya que esta no establece ni exige modalidades de resolución. La carta de resolución de contrato de compraventa cumple con las formalidades que exige la norma, ya que la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria ante el incumplimiento de pago de tres cuotas consecutivas.-----

**III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-** Es necesario establecer si la instancia de mérito ha afectado el derecho al debido proceso; y descartado ello, determinar si el contrato de compraventa suscrito por la entidad demandante se

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

**CASACIÓN 771-2017  
MOQUEGUA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ha resuelto de pleno derecho, de ser así, determinar si los demandados ostentan la calidad de precarios.-----

**IV.- CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO.-** El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.-----

**SEGUNDO.-** Respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, "Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso..."<sup>1</sup>. A decir de De Pina, "El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de la casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etcétera; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan el procedimiento"<sup>2</sup>. En ese sentido Escobar Fornos señala: "Es cierto que todas las causales suponen una violación de la ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo"<sup>3</sup>.-----

**TERCERO.-** Según se ha precisado precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente, tanto debido a infracciones normativas de carácter material (*in iudicando*) como a infracciones normativas de carácter procesal (*in procedendo*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado Supremo emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre esta denuncia, pues resulta evidente

<sup>1</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.

<sup>2</sup> De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222.

<sup>3</sup> Escobar Fornos Iván, Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990. p. 241.

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

**CASACIÓN 771-2017  
MOQUEGUA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que de estimarse ella, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.-----

**CUARTO.-** Con ese propósito, corresponde precisar que la infracción normativa procesal alude hechos que en suma resultarían ser atentatorios del debido proceso, el cual se encuentra protegido en el artículo 139 inciso 3 de nuestra Carta Magna; esta disposición constitucional consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, *la observancia del debido proceso*, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma, que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración<sup>1</sup>.-----

**QUINTO.-** Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia, el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.-----

**SEXTO.-** Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las

<sup>1</sup> Corte IDH. OC-9/87 "Garantías Judiciales en Estados de Emergencia".

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

**CASACIÓN 771-2017  
MOQUEGUA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad. Razón por la cual, su vigencia específica en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como los artículos 50 inciso 6, 121 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los cuales exigen que las decisiones del juez cuenten con una exposición ordenada y precisa que justifique lo decidido.-----

**SÉTIMO.-** En ese contexto, procederemos a absolver los agravios procesales denunciados por la entidad recurrente, en el sentido que se habría transgredido el aforismo latino *tantum devolutum quantum appellatum*, al pronunciarse sobre hechos no alegados al momento de interponer el recurso de apelación. Del escrito de apelación formulado por la demandada Consuelo Manuela Fonttis de Ortiz, obrante a fojas ciento cuarenta y nueve, ante la disconformidad con la decisión emitida por el *A quo*, acerca de estimar la demanda, señaló como agravios, que la parte accionante no ostentaba legitimidad para obrar. Dicho cuestionamiento fue absuelto por la Corte Suprema de Justicia de la República, anulando la decisión de la Sala Superior, la cual respaldaba dicha aseveración, ordenándole que examine las partidas registrales que denotaban el cambio de denominación de la entidad accionante.-----

**OCTAVO.-** Debe tenerse presente que la apelación es una petición que se hace al Superior Jerárquico para que repare los defectos, vicios y errores de una resolución dictada por el inferior, por lo que, de advertirse por el Colegiado que absuelve el grado, de irregularidades en la tramitación del proceso, aun cuando estas no hayan sido invocadas en la apelación, es facultad del mismo pronunciarse al respecto (Casación número 2163-2000-Lima, Diario Oficial "El Peruano", treinta y uno de julio de dos mil uno, página 7574). Esa facultad que tiene la Sala Superior, conforme al artículo 364 del Código Procesal Civil, de pronunciarse sobre "irregularidades" advertidas, aun no alegadas, no transgrede las reglas del debido proceso, por el contrario, la hace más

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

**CASACIÓN 771-2017  
MOQUEGUA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

garantista; y, si bien la parte impugnante expresó como agravio la ausencia de legitimidad para obrar de la entidad demandante, no significa que para resolver un litigio, tenga que enmarcarse este solo dentro de la legitimidad, pues descartado ello, tiene la obligación de resolver el conflicto jurídico<sup>2</sup>, en este caso, dilucidar si el contrato de compraventa obrante a fojas diecisiete contiene o no una cláusula resolutoria, no significa que no pueda existir un criterio distinto para arribar a una conclusión diferente a la que ha planteado la Sala Superior, sin que ello implique ausencia o defecto en la motivación de la sentencia de vista; por tanto, dicho agravio procesal debe *desestimarse*.-----

**NOVENO.-** Pasando al segundo 2) agravio, referido a la infracción normativa del artículo 1430 del Código Civil, al analizar la sentencia de vista objeto de impugnación, este Colegiado Supremo observa que la cláusula décimo primera del contrato de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y dos, obrante a fojas diecisiete expresa: "*Los beneficiarios quedan sujetos a las siguientes obligaciones vigentes hasta el pago de la última cuota (...). e) Pagar puntualmente las cuotas mensuales, incurriendo en causal de resolución en caso de incumplir el pago de tres cuotas consecutivas (...)*"; al respecto, la Sala Superior considera que en esa cláusula no existe *resolución expresa* porque no se menciona ni el artículo, ni qué tipo de resolución es la que va a operar. Debemos precisar que los requisitos para que se aplique el artículo 1430 del Código Civil son los de: i) *convenio expreso*; y ii) *incumplimiento de prestación específica*. En esa perspectiva, tenemos del contrato aludido que las propias partes, en uso de su *libertad contractual*, han establecido una *cláusula resolutoria*, la cual verificada –conforme al artículo 1430– *resuelve el contrato de "pleno derecho"* al momento de comunicar a la otra parte que quiere valerse de la cláusula resolutoria, lo que se encuentra acreditado con la carta notarial de fecha veintiocho de agosto de dos mil once, obrante a fojas veinte, remitida por la entidad accionante. Siendo esto así, la posesión de los demandados deviene

<sup>2</sup> Artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil: Principios de iniciativa de parte y de conducta procesal.

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

**CASACIÓN 771-2017  
MOQUEGUA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en precaria, al haberla ejercido con título fenecido, conforme se tiene del artículo 911 del Código Civil.-----

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, **declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Visión Integral para el Desarrollo Alternativo - Vida Perú a fojas trescientos cuarenta y siete; en consecuencia, **CASARON** la **sentencia de vista** contenida en la **Resolución número 33**, de fojas trescientos treinta y seis, de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Mixta de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua; en consecuencia, **NULA** la misma; y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la **sentencia de primera instancia** de fojas ciento treinta y cinco, de fecha veintiocho de octubre de dos mil trece, que **declaró fundada** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Visión Integral para el Desarrollo Alternativo - Vida Perú contra [REDACTED] sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y **los devolvieron**. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Ksj/Cbs/Aar

19 AGO 2019

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MOQUEGUA**  
**JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE MARISCAL NIETO - MOQUEGUA**



**JUZGADO CIVIL - SEDE NUEVO PALACIO**

**EXPEDIENTE** : 00020-2012-0-2801-JM-CI-02  
**MATERIA** : DESALOJO  
**JUEZ** : FERNANDEZ SANCHEZ FREDY  
**ESPECIALISTA** : CUARICONE CABRERA JOSE LUIS  
**DEMANDADO** : [REDACTED]  
**DEMANDANTE** : VISION INTEGRAL PARTA EL DESARROLLO ALTERNATIVO,

**Resolución N° 36**

Moquegua, primero de diciembre  
 Del dos mil veinte.-

**DE OFICIO.- VISTOS:** Los actuados del proceso; y, **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: Base Legal.-** Conforme lo establece el artículo 123° del Código Procesal Civil, *“Una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada cuando: 1. No proceden contra ella otros medios impugnatorios que los ya resueltos (...).*

**SEGUNDO: Análisis.-** De la revisión de los actuados se tiene que la parte demandante interpuso recurso de apelación en contra de la Resolución N° 14 (Sentencia de primera instancia), de fecha veintiocho de octubre del año dos mil trece, que declaró fundada la demanda; la cual la Sala Superior mediante Resolución N° 33 (Sentencia de Vista) de fecha tres de enero del año dos mil diecisiete, revocándola resuelve declarar infundada la demanda; la cual apelada mediante recurso de casación ante la Corte Suprema, en sede de instancia declaran nula la Resolución N° 33 (Sentencia de Vista), y confirman la Resolución N° 14 (Sentencia de primera instancia), de fecha veintiocho de octubre del año dos mil trece, por lo cual debe declararse consentida la Resolución N° 14, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1) del artículo 123 del Código Procesal Civil. Fundamentos por los que:

**SE RESUELVE:**

1. Declarar **CONSENTIDA** la Resolución N° 14 (Sentencia de primera instancia), de fecha veintiocho de octubre del año dos mil trece.
2. Se **CONCEDE** el plazo de cinco días al demandante para que pueda recabar los anexos de la demanda.
3. **DISPONER** el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, debiendo remitirse los actuados al Archivo Central de esta Corte Superior de Justicia para su conservación y custodia, una vez cumplido el plazo a la parte demandante para recabar los anexos de la demanda.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MOQUEGUA**  
**JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE MARISCAL NIETO - MOQUEGUA**

---

**REGISTRESE Y HÁGASE SABER.- (1)**

---

<sup>1</sup> La presente Resolución se encuentra firmada digitalmente por el Juez y Secretario de la Causa cuya identificación aparecen en las constancias de firmas digitales, conforme a la Ley N°27269 – “Ley de Firmas y Certificados Digitales”.