



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

OCUPANTE PRECARIO:

No se puede alegar que una persona carezca de título que justifique la posesión, cuando aquella ha cumplido con cancelar la totalidad de las cuotas pactadas, más aun, que la demandante ha aceptado los pagos tardíos de cuotas impagas.

Lima, diecinueve de marzo de dos mil diecinueve.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 0335–2018, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente resolución:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Constructora Promotora Inmobiliaria Nuevo Amanecer Sociedad Anónima Cerrada**, a fojas doscientos treinta y dos, contra la sentencia de vista de fecha seis de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos catorce, que **revoca** la sentencia apelada de fecha doce de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento ochenta y dos, que declara **fundada** la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; **reformándola** la declararon **infundada**.

II. ANTECEDENTES.

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

1. DEMANDA.

Por escrito de fojas cuarenta y cinco, **Constructora Promotora Inmobiliaria Nuevo Amanecer S.A.C.**, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, contra Edith Ochoa Hoyos, a fin que la parte demandada cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Lote 9, Mz. “D” del Programa de Vivienda Santa Isabel de Carabayllo – Primera Etapa, Distrito de Carabayllo con una extensión de 117.00 m2.

Funda su pretensión en que suscribió con la demandada el contrato de separación del lote de terreno de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diez, de 117.00 m2 ubicado en Lote 9, Mz. “D” del Programa de Vivienda Santa Isabel de Carabayllo – Primera Etapa, Distrito de Carabayllo, con precio de venta fijado en la suma de dieciséis mil trescientos ochenta dólares americanos (US\$ 16,380.00), pagadero en sesenta cuotas, representadas en sesenta letras de cambio cada una por la suma de doscientos cincuenta y siete dólares (US\$ 257.00), con vencimiento cada treinta días, venciendo la última letra de cambio el treinta de enero de dos mil dieciséis; siendo que la demandada ha incumplido lo pactado en la cláusula tercera del referido contrato, habiéndose atrasado en el pago de más de tres meses consecutivos, por lo que se ha resuelto de pleno derecho el contrato, lo cual se comunicó mediante carta notarial de fecha veintinueve de diciembre de dos mil catorce.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Mediante escrito de fojas ochenta y siete, **Edith Ochoa Hoyos**, contesta la demanda, sosteniendo lo siguiente: **1)** Que nunca se atrasó en el pago de las letras, pero el año pasado debido a la pérdida de un familiar, quien le apoyaba económicamente, se atrasó en el pago de algunas de ellas; sin embargo, hizo el esfuerzo por cancelar llegando a acumular nueve *vouchers* cancelados; **2)** Que estuvo de viaje del quince de diciembre de



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

dos mil catorce al catorce de enero de dos mil quince, motivo por el cual no tuvo conocimiento de la solicitud de conciliación; **3)** Que ha llegado pagar las veinte letras de cambio restantes, cancelando el total del precio de venta, poniendo de conocimiento al vendedor de la referida cancelación del precio mediante carta notarial de fecha veintiocho de setiembre de dos mil quince; y, **4)** Que ninguna de las letras tiene protesto como la Ley de Títulos Valores señala, menos en la Cámara de Comercio ni se le ha notificado los protestos, por lo que todas las letras están canceladas y la resolución del contrato devendría en nula.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

En audiencia única de fecha ocho de setiembre de dos mil dieciséis cuya acta obra a fojas ciento cincuenta y cuatro, se ha establecido como punto controvertido: Determinar la procedencia o no del desalojo solicitado por la parte demandante, estableciendo la calidad de precario de la parte demandada, respecto del predio *sub litis*, identificado como Lote 09, de la Manzana “D” del Programa de Vivienda “Santa Isabel de Carabayllo” – Primera Etapa, de una extensión de 117 M2. ubicado en el Distrito de Carabayllo, determinando para tal efecto, la existencia o no de los presupuestos establecidos en el artículo 911° del Código Civil.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas ciento ochenta y dos, su fecha doce de abril de dos mil diecisiete, declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria; y, ordena a la parte demandada desocupe el inmueble ubicado en Lote 9, Mz. “D” del Programa de Vivienda Santa Isabel de Carabayllo – Primera Etapa, Distrito de Carabayllo; tras considerar que: **1)** De la copia literal de la Partida Registral N° P01043282, de la cual fluye que la demandante Constructora Promotora Inmobiliaria Nuevo Amanecer S.A.C. es



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

copropietaria del inmueble *sub litis* ubicado en el Lote 9, Mz “D” del Programa de Vivienda Santa Isabel de Carabayllo – Primera Etapa, Distrito de Carabayllo; **2)** Respecto a la posesión de la demandada de acuerdo al contrato privado de separación de lote de terreno, la demandante, en su calidad de copropietaria del predio *sub litis* dio en venta el inmueble *sub litis* a la demandada, por el precio de dieciséis mil trescientos ochenta dólares americanos (US\$ 16,380.00), que sería pagado mediante una cuota inicial de mil dólares (US\$ 1,000.00) y sesenta cuotas de doscientos cincuenta y siete dólares (US\$ 257.00) cada una, con vencimientos cada treinta días calendarios, venciendo la primera cuota el treinta de enero de dos mil once y la última el treinta de enero de dos mil dieciséis; señalándose además que la posesión del inmueble sería entregada después que la compradora haya abonado el importe del 20% del monto total pactado; de lo que es posible concluir que la accionada ingresó al inmueble *sub litis* con título; **3)** La Carta Notarial de fecha veintinueve de diciembre de dos mil catorce que la accionante comunicó a la demandada que se encontraba adeudando cinco cuotas, y que con tal motivo hace valer la cláusula tercera resolutoria del contrato dando por resuelto de pleno derecho dicho contrato; verificándose que se ha cumplido con la formalidad prevista en el artículo 1430 del Código Civil, pues conforme a lo señalado en la cláusula tercera del contrato en mención, ante el incumplimiento de pago de tres letras consecutivas o alternadas, la vendedora podría resolver el contrato de pleno derecho, debiendo comunicar tal decisión mediante carta notarial cursada a la compradora; **y, 4)** verificado los pagos alegados por la demandada, estos datan de fechas posteriores (enero a setiembre de dos mil quince) a la comunicación efectuada por la accionante (veintinueve de diciembre de dos mil catorce) mediante la cual da por resuelto el contrato, por consiguiente no podría considerarse bajo ningún aspecto que la demandada ha cumplido con el pago oportuno de las cuotas pactadas, y



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

por el contrario, la resolución del contrato se ha dado ante el incumplimiento de pago. En este orden de ideas, el título en virtud del cual la accionada ocupaba el inmueble *sub litis* ha fenecido, en mérito a la resolución extrajudicial del contrato, pasando a constituirse en poseedora precaria; por lo que corresponde amparar la demanda interpuesta.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Edith Ochoa Hoyos, mediante escrito fojas ciento noventa y dos, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia de fecha doce de abril de dos mil diecisiete, alegando que: **1)** No se ha valorado el hecho de que la parte accionante en la Carta Notarial de resolución del contrato de compraventa de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce no ha precisado en forma expresa el monto exacto pagado por parte de la compradora, mucho menos ha precisado el saldo pendiente de pago; **2)** Al presente caso no resulta aplicable la resolución al amparo del artículo 1430 sino la resolución al amparo del artículo 1428 del Código Civil; y, **3)** No se ha considerado que los pagos realizados por el íntegro del valor del terreno son válidos.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, a través de la sentencia de vista de fecha seis de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos catorce, **revocaron** la sentencia apelada que declara **fundada** la demandada; y reformándola la declararon **infundada**, fundamentando la decisión en lo siguiente: **1)** Se advierte que la demandada ha pagado cuarenta letras o cuotas del precio del bien, y luego con posterioridad a la resolución del contrato, esto es, después del veintisiete de noviembre del dos mil catorce ha efectuado el pago de las letras impagas en un total de nueve, y finalmente antes de ser notificada con la demanda de desalojo



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

pagó las otras once letras restantes con lo cual habría cancelado las sesenta letras; por lo que habría pagado tardíamente el íntegro del precio del bien; **2)** Resulta claro que el demandado no está obligado a aceptar el pago tardío o lo que es lo mismo no está obligado a dejar sin efecto la resolución extrajudicial del contrato en virtud de la cancelación tardía del precio del bien; no obstante, no existe norma legal que impida al deudor a efectuar dichos pagos extemporáneos, por el contrario *interpretando en sentido contrario* el artículo 1228° y 1428 del Código Civil según los cuales *“el pago efectuado por el deudor después de notificado judicialmente para que no lo verifique no extingue la obligación”* y que *“a partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación”*. Se puede entender que el deudor si está facultado a efectuar la cancelación tardía del precio del bien, al menos antes de que se le notifique judicialmente para que no lo haga o lo que es lo mismo antes de ser notificado con la demanda de desalojo, quedando en potestad del demandante, en virtud del principio de autonomía privada y de buena fe, aceptar o no dicho pago tardío; **3)** En cuanto a la validez del pago o cancelación tardía del precio de la compraventa, la parte demandante ha guardado silencio durante todo el proceso, a pesar de que se le confirió traslado de la contestación de la demanda y de los depósitos en su cuenta bancaria, de los cuales se advierte que nueve de los pagos fueron efectuados siete meses antes de la presentación de la demanda y los once restantes fueron efectuados quince días antes de notificarse la demanda de desalojo a la demandada. Esta actuación del demandante es contraria al principio de buena fe contractual y procesal, pues en virtud de dichos principios ambas partes debían actuar con corrección y lealtad antes, durante y después de la celebración del contrato y además proceder con veracidad y probidad en todas sus actuaciones así como prestar su diligente colaboración para el esclarecimiento de la controversia; **4)** Al respecto, el Cuarto Pleno



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Casatorio Civil Casación No. 2195-2011-Ucayali ha establecido que “*si el Juez advierte, como consecuencia de la valoración correspondiente, que los hechos revisten mayor complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o del demandado deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión*”; y, **5)** Conforme a lo antes expuesto, esta instancia considera que existe verosimilitud de la validez del pago o cancelación tardía realizada por la demandada, siendo así los fundamentos fácticos y las pruebas de la empresa demandante así como su silencio conveniente sobre la validez del pago tardío no resultan convincentes para declarar fundada la demanda.

III. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas treinta y cuatro del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante **Constructora Promotora Inmobiliaria Nuevo Amanecer S.A.C.** por las siguientes causales:

A) Infracción normativa de los artículos 140,141, 1428 y 1430 del Código Civil. Arguye que se viene declarando la nulidad e invalidez de los términos y condiciones pactadas en un acto jurídico de separación de lote de terreno de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diez, que cumple con los presupuestos de los artículo 140 y 141 el Código Civil, esto es, que ha existido manifestación de voluntad expresa y dicha voluntad ha sido exteriorizada por cuanto como consecuencia de la celebración del acto jurídico, inmediatamente la vendedora cumplió con entregar personalmente a la compradora la posesión física y real del inmueble materia de contrato; por su parte la compradora entrega suma de dinero a la vendedora como parte de



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

pago del valor del precio fijado por el terreno que se vende; así también, se expresa las condiciones y términos de cumplimiento obligatorio para ambas partes, entre ellos queda convenido expresamente, conforme está consignado en la tercera cláusula de contrato, que si la compradora incumpliera el pago de sus obligaciones en más de tres cuotas consecutivas o alternadas, la vendedora, en aplicación de lo establecido por el artículo 1430 del Código Civil, de pleno derecho resolverá el contrato, comunicando esta decisión mediante carta notarial a la compradora. Asimismo, indica que el pago que realizó la demandada fue con posterioridad a la Carta Notarial de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce, pago tardío, acto que la Sala Superior da validez en su sentencia de vista, quebrantando con ello los términos y condiciones del contrato, y si bien, no cursaron carta notarial a la demandada para que ella no efectuara depósitos de abono por cancelación del precio de terreno, es porque era innecesario. Señala que como muestra de no aceptación del pago tardío, dentro de la oportunidad ha solicitado a un Centro de Conciliación Extrajudicial a fin de que se invite a la demandada para conciliar sobre el desalojo y restitución del lote de terreno, para luego interponer la demanda judicial.

B) Apartamiento inmotivado del IV y IX Pleno Casatorio. Sostiene que la Sala Superior considera el presente proceso como de “mayor complejidad”, empero no se tuvo en cuenta la temporalidad para su eficacia con relación al caso materia de sub litis, esto es, en observancia a los artículos 103 y 109 de la Constitución Política del Estado y que el contrato de compraventa de lote de terreno fue suscrito el treinta y uno de diciembre de dos mil diez; el proceso se enmarca en el único punto controvertido fijado en autos, advirtiéndose que no reviste complejidad alguna.



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

C) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, de los artículos II y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Arguye que la sentencia de vista transgrede el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, pues la recurrente ha demandado desalojo y restitución del bien inmueble por ocupante precario, pues se ha dado la resolución de pleno derecho del contrato de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diez en virtud del artículo 1430 del Código Civil; sin embargo, la Sala Superior con fundamentos contradictorios revoca la sentencia de primera instancia y desestima la demanda junto al contrato y sus respectivos convenios.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar, si la sentencia de segunda instancia incurre en infracción normativa de las normas denunciadas, esto es, si se ha vulnerado el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, al haber incurrido en una indebida motivación de la resoluciones judiciales; asimismo, si se ha vulnerado los artículos 140,141, 1428 y 1430 del Código Civil, relacionado con la cancelación de la totalidad de las cuotas y que la demandada no estaba en la obligación de efectuar; además, que la Sala Superior se ha apartado inmotivadamente de los Plenos Casatorios IV y IX, pues no se habría considera que el presente proceso, no reviste mayor complejidad.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

PRIMERO.- Que, se procede entonces, al análisis de la infracción contenida en el *ítem C)* del numeral 3 de la presente resolución. Como se desprende de los fundamentos que sustentan la infracción normativa propuesta, la recurrente alude a una afectación a la motivación de las resoluciones



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

judiciales; acerca de ello, se debe mencionar que el debido proceso, consagrado en el **inciso 3) del Artículo 139 de la Constitución Política del Perú**¹ también comprende el derecho a obtener una resolución fundada en derecho, mediante decisiones en las que los Jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que las determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por los incisos 3) y 4) del artículo 122 del Código Procesal Civil² y artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial³. Además, la exigencia de motivación suficiente prevista en el inciso 5) del artículo 139 de la Carta Fundamental⁴ garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional, todo ello, en concordancia con lo establecido en el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil que dispone que los jueces deben fundamentar sus autos y sentencias bajo sanción de nulidad; todo ello, en respeto a la tutela

¹ **Artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú.**- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

² **Artículo 122° inciso 3) y 4) del Código Procesal Civil.**- Las resoluciones contienen: (...) 3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado. 4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente.

³ Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.- Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

⁴ Artículo 139° inciso 5) de la Constitución Política del Perú.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

jurisdiccional efectiva que regula el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil⁵.

SEGUNDO.- En esa misma línea, la motivación escrita de las resoluciones judiciales en sociedades pluralistas como las actuales, importa el deber de justificar las decisiones de la jurisdicción, de tal manera que sean aceptadas por la sociedad y que el Derecho cumpla su función de guía⁶. Igualmente, la obligación de fundamentar las sentencias, propias del derecho moderno, se ha elevado a categoría de deber constitucional, a mérito de lo cual la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado en el Primer Pleno Casatorio, Casación número 1465-2007-CAJAMARCA, una similar posición a la adoptada por el Tribunal Constitucional nacional en el expediente número 37-2012-PA/TC, fundamento 35, en el sentido que: *La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente, para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente.*

TERCERO.- Así también, la aludida exigencia de motivación suficiente permite al Juez que elabora la sentencia percatarse de sus errores y precisar conceptos, facilitando así la crítica interna y el control posterior de las instancias revisoras⁷, todo ello dentro de la *función endoprocesal de la motivación*. Paralelamente, permite el control democrático de los Jueces que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad

⁵ **Artículo I.**- Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

⁶ ATIENZA, Manuel, *“Las razones del Derecho”*. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, páginas 24 y 25.

⁷ ALISTE SANTOS, Tomás Javier. *“La Motivación de las resoluciones judiciales”*. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires. Página 157-158. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, páginas 189-190



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de la decisión y a la autosuficiencia de la misma⁸. En tal virtud, los destinatarios de la decisión no son solo los justiciables, sino también la sociedad, en tanto los juzgadores deben rendir cuenta a la fuente de la que deriva su investidura⁹, todo lo cual se presenta dentro de la *función extraprocesal de la motivación*.

CUARTO.- La justificación racional de lo que se decide es entonces interna y externa. La primera es tan solo cuestión de lógica deductiva, sin importar la validez de las propias premisas. La segunda exige ir más allá de la lógica en sentido estricto¹⁰, con implicancia en el control de la adecuación o solidez de las premisas, lo que admite que las normas contenidas en la premisa normativa sean aplicables en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera¹¹. En esa perspectiva, la justificación externa requiere: a) que toda motivación sea congruente, por lo que no cabe que sea contradictoria; b) que toda motivación sea completa, debiendo motivarse todas las opciones; y, c) que toda motivación sea suficiente, siendo necesario expresar las razones jurídicas que garanticen la decisión¹².

QUINTO.- En el marco conceptual descrito la motivación puede mostrar diversas patologías que, en estricto, son la motivación omitida, la motivación insuficiente y la motivación contradictoria. La primera hace referencia a la omisión formal de la motivación, esto es cuando no hay rastro de la motivación misma; la segunda se presentará cuando exista motivación parcial que vulnera el requisito de completitud, motivación implícita cuando

⁸ IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. *“El razonamiento en las resoluciones judiciales”*. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, página 15.

⁹ *“La motivación de la sentencia civil”*. Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación. México 2006, páginas 309-310.

¹⁰ ATIENZA, Manuel, *“Las razones del Derecho. Derecho y Argumentación”*, Palestra Editores, Lima, 2006, página 61.

¹¹ MORESO, Juan José y Vilajosana, Josep María. *“Introducción a la Teoría del Derecho”*. Madrid, Marcial Pons Editores, página 184.

¹² IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. Ob. Cit., página 26.



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

no se enuncian las razones de la decisión y ésta se hace inferir de otra decisión del Juez, y motivación por relación, cuando no se elabora una justificación independiente sino se remite a razones contenidas en otra sentencia. La motivación insuficiente se presentará principalmente cuando no se expresa la justificación a las premisas que no son aceptadas por las partes, no se indican los criterios de inferencia, no se explican los criterios de valoración o no se explica por qué se prefiere una alternativa y no la otra; y finalmente, estaremos ante una motivación contradictoria cuando existe incongruencia entre la motivación y el fallo o cuando la motivación misma es contradictoria.

SEXTO.- En cuanto a la presente causal, la parte recurrente considera que en la sentencia de vista se ha afectado el principio del debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales; pues sostiene que el desalojo y la restitución del inmueble se sustenta en que se ha dado la resolución de pleno derecho del contrato de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diez, en virtud del artículo 1430 del Código Civil; sin embargo, como se desprende de los argumentos que amparan la decisión de la Sala Superior, la misma se ha ceñido en el hecho que en el presente caso la demandada cumplió con cancelar, no solo las cuotas impagas que originó el presente desalojo, sino que antes de la notificación con la demanda, se procedió a cancelar las 11 cuotas restantes; esto es, la emplazada cumplió con el pago total de las cuotas pactadas para la adquisición del predio (60 cuotas); además, también se pronuncia acerca que la parte demandante guardó silencio respecto del pago total de las cuotas, y que, aquella no estaba en la obligación de aceptar los mismos; todo ello, bajo el sustento de las normas, como son, los artículos 1228° y 1428 del Código Civil y el Cuarto Pleno Casatorio Civil No. 2195-2011-Ucayali; así, atendiendo a ello, el Colegiado de mérito pudo concluir respecto de la validez del pago o cancelación tardía de las cuotas pactadas para la adquisición del inmueble, por lo que, ante el



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

silencio de la demandante ante los pagos efectuados, determinó que la demanda debía desestimarse.

SÉTIMO.- Entonces, sin perjuicio de que el criterio adoptado por la Sala Superior sea correcto o no, se concluye que la sentencia recurrida contiene la suficiente justificación fáctica y jurídica de la decisión adoptada, en tal sentido no se vulneran los incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, ya que se cumple con expresar las razones en las cuales basa su decisión de establecer que la demandada canceló la totalidad de las cuotas y que la empresa demandante guardó silencio acerca de ese pago, a pesar que sustentó su demanda en cuotas impagas a su criterio; en ese sentido, por las consideraciones aquí expuestas se puede establecer que en todo momento se respetó los principios del debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales; por lo que se concluye que la infracción normativa propuesta debe desestimarse.

OCTAVO.- Que en cuanto a la denuncia contenida en el *ítem A)* del numeral 3 de la presente resolución. Es necesario mencionar lo que contiene las normas en comento; así, el artículo 140 del Código Civil, prescribe: *“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1.- Agente capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin lícito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”*.

Asimismo, el artículo 141 del Código en comento, señala: *“La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia. No puede considerarse que existe manifestación tácita*



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario”.

Por su parte, el artículo 1428, refiere: *“En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación”.*

En cuanto al artículo 1430 de la misma norma, establece: *“Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”.*

NOVENO.- En cuanto a la presente causal, la parte recurrente considera que la Sala Superior vulneró aquellas normas, por cuanto, ha considerado que entre la demandante y la demandada existe un contrato de separación de lote de terreno de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diez, el cual fue celebrado con manifiesta voluntad expresa, en donde la actora cumplió con entregar personalmente a la compradora la posesión física y real del inmueble materia de contrato; pero ante el incumplimiento del pago de las cuotas pactadas se cumplió con cursar la Carta Notarial del veintinueve de diciembre de dos mil catorce, por la cual, la accionante comunicó a la demandada que se encuentra adeudando cinco cuotas, y que con tal motivo hace valer la cláusula tercera resolutoria del contrato dando por resuelto de pleno derecho dicho contrato; y, si no cursaron carta notarial a la demandada para que no efectuara depósitos de abono por cancelación del precio de terreno, es porque era innecesario, como consecuencia de la carta notarial de resolución de contrato; además, que la no aceptación del pago tardío, se



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ve reflejada con la invitación a un Centro de Conciliación Extrajudicial para conciliar sobre el desalojo y restitución del lote de terreno, para luego interponer la demanda judicial.

DÉCIMO.- Entonces, como se observa la parte demandante sustenta su causal, en el hecho que ya se habría resuelto el contrato como consecuencia de las cuotas impagas, que en su total sumaban cinco cuotas; pero, cabe remarcar que en el presente proceso, la demandada cumplió con cancelar la totalidad de las sesenta cuotas pactadas en el contrato celebrado para la separación del terreno; lo cual ocurrió quince días antes de la notificación de la interposición de la demanda de desalojo; por tanto, si bien es cierto que en el caso de autos se cursó carta notarial a la demandada para tener resuelto el contrato suscrito entre ambos; sin embargo, también es verdad, que la actora a pesar de tener conocimiento que la compradora canceló, las cuotas impagas -un total de nueve- después de la notificación de la carta notarial; aquella no se efectuó comunicación alguna para que ya no se realice o se sigan cancelando más cuotas, de lo que se puede concluir, que aceptó los pagos en forma tardía, o que en su defecto existió mala fe en no comunicar a la compradora que ya no podía efectuar pago alguno.

DÉCIMO PRIMERO.- En ese sentido, a pesar que la recurrente considera que en la sentencia de vista se ha vulnerado las normas vinculadas con la resolución del contrato por falta de pago, pero en este caso concreto, no argumenta porque aceptó los pagos tardíos de las cuotas vencidas, sino que, como lo señala el Colegiado Superior, **existe verosimilitud de la validez del pago o cancelación tardía realizada por la demandada**; por lo que, al haberse demostrado que se canceló la totalidad del valor del terreno, existe justificación para que la demandada posea el bien materia de *litis*; por ende, no se desprende que en la resolución recurrida se haya



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

infringido las normas al Código Civil ya mencionadas, razón por la cual, la causal propuesta debe declararse **infundada**.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que en cuanto a la denuncia contenida en el ítem **B)** del numeral 3 de la presente resolución, acerca del apartamento inmotivado del IV y IX Pleno Casatorio Civil, la parte recurrente considera que la Sala de mérito no ha valorado que el presente proceso no reviste mayor complejidad; sin embargo, no se ha tenido en consideración que en un proceso de desalojo por ocupación precaria, de acuerdo a la Doctrina Jurisprudencial Vinculante N° 1 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali, señala: *“Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”*; entonces, en los de la materia, existía controversia que ameritaba un grado de complejidad, debido a que la demandante argumentaba un incumplimiento del contrato por falta de pago de cuotas; mientras que la demandada demostró que no solo canceló las cuotas impagas, sino que la recurrente aceptó la cancelación de la totalidad de las cuotas por la compra de un terreno; circunstancias que ante las instancias de mérito merecía un mayor análisis en cuanto a la condición de precaria que supuestamente se encontraba la demandada; por lo que evidentemente resultaba ser un proceso complejo; por consiguiente, no se aprecia de qué manera la Sala Superior se habría apartado del IV y IX Pleno Casatorio Civil; motivo por el cual, la causal invocada no resulta de amparo.

VI. DECISIÓN.

A) Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación



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

**CASACIÓN NRO. 335 – 2018
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

interpuesto por la demandante **Constructora Promotora Inmobiliaria Nuevo Amanecer S.A.C.** a fojas doscientos treinta y dos; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha seis de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos catorce, que revoca la sentencia apelada de fecha doce de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento ochenta y dos que declara fundada la demanda, y **reformándola** la declara **infundada**.

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Constructora Promotora Inmobiliaria Nuevo Amanecer SAC con Edith Ochoa Hoyos, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizarraga**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

EC/SG