



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios, conforme lo establece el artículo 1429 del Código Civil.*

Lima, veintiuno de setiembre de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil quinientos noventa y cuatro del año dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA:**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Constructora Inmobiliaria Dima S.A. CIDIMA** de fecha 31 de agosto de 2016, obrante a fojas trescientos trece, contra la sentencia de vista de fecha 27 de junio de 2016, de fojas doscientos noventa y nueve, que revocó la sentencia apelada de fecha 03 de julio de 2015, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; reformándola, la declaró infundada.

**II. ANTECEDENTES.**

**DEMANDA**

**Petitorio:**

Mediante escrito de fecha 21 de octubre de 2014, obrante a fojas sesenta y uno, subsanada a fojas ciento cincuenta, la recurrente interpone demanda de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

desalojo por ocupación precaria, a efecto que el demandado Domingo Wilber Quispe Rojas cumpla con restituirle la posesión del bien inmueble ubicado en Mz B lote número 14 – El Monte de los Olivos – quinta etapa del Distrito de San Martín de Porres.

**FUNDAMENTOS DE HECHO:**

- Mediante contrato de compraventa de fecha 07 de mayo de 1999, la demandante vendió al demandado, el lote materia de desalojo, con un área de 120 metros cuadrados, por el monto de US\$ 3,840.00 dólares americanos, ante la insistencia del comprador, procedió a entregarle la posesión del terreno. El demandado procedió a cancelar la suma de cuatrocientos setenta dólares americanos, como cuota inicial y el saldo se comprometió a abonarlo en catorce cuotas y/o letras de cambio de US\$. 110.00 dólares americanos cada una; una cuota y/o letra de US\$ 130.00 dólares americanos y diez cuotas y/o letras de US\$ 170.00 dólares americanos.
- Sin justificación alguna el demandado dejó de abonar el saldo del precio, constituido por el total de las cuotas adeudadas ascendente a US\$ 3,370.00 dólares americanos. Ante la morosidad, mediante Carta Notarial de fecha 07 de mayo de 2014, le requirió al accionado el pago del saldo adeudado, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato de compraventa, en mérito de lo establecido en el artículo 1429° del Código Civil. Como continuó la negativa del emplazado de pagar las cuotas adeudadas, mediante una segunda carta notarial de fecha 04 de junio del mismo año, le comunicó que había dado por resuelto el contrato de compraventa.
- Mediante carta notarial de fecha 28 de mayo de 2014, el demandado, le responde su carta notarial, indicando entre otros que su domicilio era el lote 14 Mz B quinta etapa sito en el programa de Vivienda “El Monte de los Olivos”- San Martín de Porres. Habiéndose declarado resuelto el contrato, el demandado tiene la condición de precario.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

Una vez admitida la demanda, mediante Resolución número dos de fecha 02 de diciembre de 2014, obrante a fojas ciento ochenta y dos, el demandado Domingo Wilber Quispe Rojas, contesta la demanda de forma negativa, bajo los siguientes fundamentos:

- Señala que ha cumplido con el pago total del precio pactado como valor del terreno, prueba de lo cual, fue la entrega del lote para su inmediata ocupación; siendo ajeno a la realidad el hecho que se tenga deuda alguna y en el caso existiere, que no ha sido demostrado con la demanda, la misma se habría extinguido.
- A mediados del mes de abril de 2014, el suscrito procedió a invitar a la empresa demandante a una conciliación para proceder al otorgamiento de la escritura pública por tratarse de una obligación de hacer, audiencia a la que no acudieron y por ende se emitió el acta de ausencia; es así que en su afán de querer sorprender a las autoridades judiciales y entorpecer el legítimo proceso de otorgamiento de escritura pública que se había iniciado, proceden a cursar una carta notarial (después de dieciocho años) aduciendo una supuesta deuda pendiente, cuyo no pago implicaría resolver el mismo. Cosa que fue rechazada por su parte.
- Hasta la fecha la empresa demandante no ha demostrado la titularidad del bien que pretende desalojar, pues el bien forma parte de una extensión mayor que a la actualidad se encuentra en proceso judicial sobre otorgamiento de escritura pública entre la empresa CIDIMA y los anteriores propietarios Justo Félix Cueto Azañero y Sebastiana Ascencio Aro.
- La demandante hace referencia al IV Pleno Casatorio Vinculante, donde establece como Doctrina Jurisprudencial ciertas circunstancias y en dicha jurisprudencia reafirma su posición en el sentido que no tiene la condición de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

precaria, por cuanto tiene justo título de compraventa, cuya formalidad la viene exigiendo al Poder Judicial por negativa de la empresa CIDIMA

**ACTA DE AUDIENCIA ÚNICA**

Mediante Resolución número cuatro de fecha 23 de marzo de 2015, obrante a fojas ciento noventa y uno, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Determinar si el demandante ostenta la titularidad necesaria sobre el inmueble ubicado en Mz B lote 14 El Monte de Los Olivos quinta etapa San Martín de Porres.
- 2) Determinar si el demandado cuenta con título alguno que justifique la posesión sobre el inmueble ubicado en Mz B lote 14 El Monte de Los Olivos quinta etapa- San Martín de Porres.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Luego del trámite procesal correspondiente, el señor Juez del Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de fecha 03 de junio de 2015, obrante a fojas doscientos treinta y siete, declaró fundada la demanda interpuesta por Constructora Inmobiliaria Dima S.A. CIDIMA; en consecuencia, se ordena que el demandado desocupe el inmueble materia del proceso, al concluir que:

1. La demandante acredita su propiedad con la minuta de compra venta del 22 de noviembre de 1995 por la que adquieren el inmueble de mayor extensión de (39,100 metros cuadrados) denominado Parcela 32, Unidad Catastral N° 10641, denominado Programa de Vivienda Monte de los Olivos, quinta etapa; observándose de la Copia Literal de dominio del inmueble de mayor extensión (39,100 metros cuadrados), Ficha número 307221 y continuación de la Partida



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

número 43980416 que corre inscrito el dominio a favor de los transferentes Justo Félix Cueto Azañero y Sebastiana Ascencios Aro.

2. El contrato de compra venta de fecha 07 de marzo de 1999 por el cual entra en posesión del bien el demandado, conforme a las cartas notariales que obran a fojas diecisiete y dieciocho, ha quedado resuelto; habiéndose cumplido con las formalidades establecidas en el artículo 1429 del Código Civil; por consiguiente, el demandado no cuenta con título vigente.

3. El argumento del demandado que ha solicitado otorgamiento de escritura judicialmente, no enerva las conclusiones antes arribadas por cuanto, no está acreditado en autos que exista sentencia firme, con pronunciamiento de fondo sobre tal pretensión, no existe medio de prueba admitido y actuado que así lo corrobore.

4. Habiéndose establecido que el demandado carece de título (derecho) para poseer el bien, resulta amparable la demanda, por cuanto la parte demandante es la que celebra la compra venta con el demandado; y es la que da por resuelto dicho contrato; y es la que esta peticionando el desalojo, al haber seguido el procedimiento establecido en el artículo 1429° del Código Civil, esto es haber cursado las dos cartas notariales.

5. En cuanto a lo que alude el demandado, de que cancelo las cuotas de autos, no se advierte que se haya acreditado tal extremo, más aún si a pesar de haber sido requerido para el pago de la cuotas que se indican como atraso, mediante la carta notarial de fecha 06 de mayo de 2014 que corre a fojas diecisiete, no se acredita que se contradijo tal situación de deuda; por lo aquello desvanece la afirmación genérica, en el sentido que el demandado habría cancelado las cuotas, en la medida que el ordenamiento jurídico



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

reconoce los medios por los cuales un sujeto para acreditar sus derechos de pago dispone de los parámetros que la ley acoge.

**RECURSO DE APELACIÓN DEL DEMANDADO**

Mediante escrito de fecha 09 de noviembre de 2015, obrante a fojas doscientos setenta, el demandado Domingo Wilber Quispe Rojas, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia del 03 de junio del mismo año, argumentando que: **i)** La entrega de la posesión del predio materia de conflicto no fue un capricho del demandado, sino, no se hubiera hecho lo mismo con el centenar de propietarios que adquirieron sus bienes de manera similar y durante dieciocho a diecinueve años construyeron su futuro en el lugar; siendo por ese motivo que a comienzos del año 2014 acordaron de manera conjunta iniciar sus trámites ante el Poder Judicial, solicitando la formalidad del otorgamiento de escritura pública al que la demandante se negó por años. **ii)** Señala que no presentó las constancias de pago, porque luego de tantos años estas se extraviaron; pero adicionalmente el Juzgado no hace ni siquiera el análisis del porque entonces la demandante esperó diecinueve años en mandar una carta notarial para resolver el contrato por supuesta falta de pago lo cual encima la da por válida, amparándose en el artículo 1429 del Código Civil. **iii)** Señala que no es precario ya que existe un contrato de compraventa firmado entre las partes; aparte de ello, es de precisar que hasta la fecha la empresa demandante no ha demostrado la titularidad del bien que pretende desalojar, pues el bien forma parte de una extensión mayor que a la actualidad se encuentra en proceso judicial sobre otorgamiento de escritura pública, entre la demandante y sus anteriores propietarios.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

La Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de fecha 27 de junio de 2016, de fojas doscientos noventa



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

y nueve, revocó la sentencia apelada del 03 de junio de 2015, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; reformándola, la declaró infundada, bajo los siguientes fundamentos:

- La Sala advierte que de la Carta Notarial de fecha 06 de mayo de 2014 a fojas diecisiete, entregada en forma personal al demandado con fecha 10 de mayo de 2014, el actor se acogió a lo dispuesto en el artículo 1429° del Código Civil, requiriendo al demandado para que dé cumplimiento al pago del saldo, ascendente a US\$ 3,370 dólares americanos, del precio que contiene el contrato de compraventa de fecha 07 de mayo de 1999, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato de la referencia. Transcurriendo el plazo concedido de quince días, sin respuesta alguna del emplazado, el accionante remitió una segunda carta notarial con fecha 30 de mayo de 2014 a fojas dieciocho, resolviendo en forma extra judicial el contrato anotado.
- Sin embargo, a fojas diecinueve, obra la Carta Notarial remitida a la demandante CIDIMA con fecha 28 de mayo de 2014, fecha anterior al segunda carta notarial remitida con fecha 07 de junio de 2014, mediante la que observó “haber cumplido en su totalidad con el pago del valor del terreno materia de contrato, alejando cualquier posibilidad de resolución de contrato por incumplimiento de la contraprestación” de su parte, lo que coincide con los recibos de pago que ofrece como medio de prueba en el escrito de demanda presentado en el 37° Juzgado Civil de la Corte Superior de Lima, sobre otorgamiento de escritura pública (ver fojas ciento setenta y uno).
- En ese orden de ideas, si bien la empresa demandante CIDIMA ha cumplido con las formalidades que establece la norma glosada para declarar extrajudicialmente la resolución de contrato de fecha 07 de mayo de 1999, toda vez que ha remitido carta notarial requiriendo al demandado el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, como es el pago del saldo del precio de la compra venta del inmueble, para ello concedió el plazo de quince días, como establece el artículo 1429° del Código Civil, el plazo suficiente para que cumpla con lo



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

acordado en el contrato anotado, el mismo que fue recepcionado por el emplazado en forma personal como aparece de la certificación notarial a fojas diecisiete vuelta, quien antes de recibir la segunda carta notarial efectuó la observación citada en el fundamento anterior; por lo que, resulta discutible, cuestionable y por tanto complejo, el hecho de que no obstante cumplir con la formalidad para la resolución extrajudicial de contrato, este produce sus efectos frente a la alegación del demandado de haber pagado el precio de la compraventa, encontrándose dentro de la excepción prevista en el precedente vinculante.

- En ese sentido, advierte que el demandante no acredita de manera evidente la precariedad del demandado, dado que no ha adjuntado a su demanda las letras de cambio impagas, correspondientes a las mensualidades pactadas, que permita apreciarse indubitadamente que la resolución del contrato extrajudicial, haya surtido sus efectos legales, por lo que se entiende que el demandado mantiene la existencia del título que le autoriza poseer y disfrutar su derecho de la posesión, no encontrándose en la obligación de restituir el bien inmueble a favor del demandante.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, Constructora Inmobiliaria Dima S.A. CIDIMA, interpone recurso de casación, mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2016, de fojas trescientos trece.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha 22 de marzo de 2017, declaró procedente el referido recurso por las siguientes causales: **a) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1429 del Código Civil.** Refiere que la Sala resuelve el presente proceso tomando en cuenta la carta notarial que les remitió el demandado dando respuesta a su requerimiento





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

notarial de pago del saldo que les adeudaba, sin embargo dicha carta les fue contestada fuera del plazo de 15 días otorgado por ley, además de no cumplir con el requerimiento de pago, dejando de lado la norma sustantiva arriba indicada, la cual debió ser aplicada. Además, el hecho de haber iniciado un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, no determina por sí, el cumplimiento de las obligaciones bajo su cargo, puesto que en dicho proceso no se discute la validez del acto jurídico que se pretende formalizar, menos aún se ha acreditado que existe sentencia firme. **b) Apartamiento del precedente judicial (sentencia casatoria número 2195-2011-Ucayali).** Manifiesta que lo expuesto en el segundo párrafo del sexto considerando de la sentencia de vista, inaplica el precedente judicial señalado, al no guardar congruencia con lo establecido en dicho pleno, que estableció en su punto 5.1 que también es considerado como ocupante precario: “los casos de resolución extra judicial de un contrato conforme a lo dispuesto en el artículo 1429° del Código Civil”. **c) Infracción normativa por inaplicación del segundo párrafo del artículo 1372° del Código Civil.** Alega que se ha inaplicado el segundo párrafo del artículo 1372° del Código Civil que señala: “Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraron al momento indicado en el párrafo anterior...”.

**III. MATERÍA JURÍDICA EN DEBATE:**

La materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si en el presente proceso, la recurrente ha cumplido con los requisitos del artículo 1429° del Código Civil para resolver extra judicialmente el contrato celebrado con el demandado y por tanto, aún mantiene título suficiente que justifique su posesión.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**PRIMERO:** En principio, debe señalarse que el recurso de casación civil tiene por fines esenciales alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme así lo dispone el artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. Por ello la Corte Suprema, mediante el control de las decisiones jurisdiccionales, debe evaluar si el Juez de mérito aplicó o no correctamente el derecho.

**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 Pina.- “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de 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 (...) las infracciones en el procedimiento”<sup>2</sup>. En ese sentido Escobar Forno señala: “Es cierto que todas las causales suponen una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”<sup>3</sup>.

**TERCERO:** Cuando se refiere al desalojo por ocupación precaria, la ley nos remite a lo establecido en el artículo 911° del Código Civil, que prescribe lo siguiente: “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”. La norma acotada exige que se prueben dos

---

<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, Bogota, Colombia, 1990, p. 241.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

condiciones copulativas: Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

**CUARTO:** El “título” a que se refiere la segunda condición copulativa, es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta. En la sentencia recaída en la Casación número 2195-2011 Ucayali, dictada en el Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia, que precisamente trató el tema de la posesión precaria, se consideró sobre este punto en particular lo siguiente: “En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o éste haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etcétera.– pedir y obtener el disfrute del Derecho a Poseer. Por ello 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 según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante”. Agregando además que: “6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas<sup>4</sup>.”

**QUINTO:** Dentro de los supuestos de ocupante precario, se encuentra lo establecido en el artículo 1429° del Código Sustantivo, que señala: *“En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra*

---

<sup>4</sup> CASACIÓN 1355-2015 ICA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios*". En el Cuarto Pleno Casatorio Civil, casación número 2195-2011- Ucayali, respecto a este supuesto de posesión precaria, se estableció lo siguiente: "63.- Teniendo en cuenta lo dicho, siempre a título de numerus clausus, a continuación se plantea un conjunto de casos, que se han evidenciado como los más recurrentes en los procesos de desalojo que se tramitan en los diferentes órganos jurisdiccionales, y que configurarían supuestos de ocupación precaria: l) En los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos, se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para esto, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Siendo así, no es necesario exigir la previa resolución judicial del contrato, puesto que la terminación del mismo se acordó en los términos contractuales suscritos por las partes o se realizó bajo las reglas del artículo 1429° ya citado. 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. La declaración de improcedencia de la demanda la efectuará excepcionalmente y sustentándola únicamente en la falta o deficiencia de un presupuesto para la validez de la relación jurídica procesal, mas no por cuestión de fondo"<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> c.3) Supuestos de posesión precaria, cuarto pleno casatorio civil, casación N° 2195-2011- Ucayali



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SEXTO:** Estando a lo expuesto, y analizando los argumentos casatorios denunciados, este Supremo Tribunal advierte que la sentencia recurrida deviene en nula, al haber infraccionado el artículo 1429° del Código Civil, pues de autos se verifica lo siguiente: **i)** Mediante contrato de compraventa de fecha 07 de mayo de 1999, la recurrente da en venta al demandado el lote número 14 de la Mz “B” del Programa de Vivienda Monte de los Olivos quinta etapa, en un área de 120 metros cuadrados, por el monto total de tres mil ochocientos cuarenta dólares americanos (US\$. 3,840.00); **ii)** En la tercera cláusula del contrato antes referido, se estableció que el demandado, debió cumplir con abonar la cuota inicial por el monto de cuatrocientos setenta dólares americanos (US\$. 470.00), quedando un saldo pendiente de tres mil trescientos setenta dólares americanos (US\$. 3,370.00), divididos en catorce letras de cambio de cientos diez dólares americanos cada uno; una letra de ciento treinta dólares americanos cada uno, que el comprador se compromete a cancelarlas: además diez letras de ciento setenta dólares americanos (US\$. 170.00) cada una; **iii)** Ante el incumplimiento por parte del demandado de lo pactado en el contrato de compraventa, la casante le remite carta notarial al comprador, con fecha 07 de mayo de 2014, obrante a fojas diecisiete, recepcionada por este, el 10 de mayo del mismo año, donde se le requiere que conforme el artículo 1429° del Código Civil, cumpla con el pago de la suma adeudada tres mil trescientos setenta dólares americanos (US\$. 3,370.00 dólares americanos), bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato de venta. **iv)** Finalmente, mediante una segunda carta notarial de fecha 04 de junio de 2014, de fojas dieciocho, la demandante, comunica al demandado que da por resuelto el contrato de compraventa de fecha 07 de mayo de 1999. En tal sentido, la demandante ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 1429° del Código Civil, pues desde la remisión de la primera carta notarial de fecha 10 de mayo de 2014, le dio plazo de 15 días al demandado, conforme a ley, a fin de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que cumpla con el pago del monto pendiente por la compraventa celebrada; posteriormente, con fecha 04 de junio del mismo año, procedió a resolver el contrato antes señalado, conforme el dispositivo legal referido.

**SÉTIMO:** Ahora, si bien mediante carta notarial de fecha 28 de mayo de 2014, obrante a fojas diecinueve, el demandado remite carta notarial a la empresa demandante, señalando que ha cumplido con el pago total del terreno materia de venta; y si habría algún faltante, dicha deuda a la fecha habría prescrito, conforme establece el ordenamiento legal; dicha carta notarial, fue remitida de manera extemporánea a la casante, pues la carta notarial de la demandante requiriendo el pago, se le notificó al demandado con fecha 10 de mayo de 2014; y, computándose el plazo de quince días que establece la norma denunciada, se habría excedido de plazo legal permitido. Además, al contestar el requerimiento de pago, el accionado no cumple con adjuntar los recibos que demuestren el pago total de la compraventa, solo hace mención a que viene poseyendo el inmueble en controversia de manera pacífica, continua y pública, lo cual como se ha señalado en el cuarto pleno casatorio, no es óbice para emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, pues dicha alegación debe hacerla valer vía acción.

**OCTAVO:** Siendo así, el demandado se encuentra inmerso dentro de lo establecido en la segunda condición copulativa del artículo 911° del Código Civil, pues si bien ocupaba el inmueble de la demandante, en mérito del contrato de compraventa de fecha 07 de mayo de 1999, este título ha fenecido, al haberse resuelto válidamente dicho documento, en aplicación de lo prescrito en el artículo 1429° del Código Civil.

**V. DECISIÓN:**



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4594-2016  
LIMA NORTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396° del Código Procesal Civil:

**5.1** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Constructora Inmobiliaria Dima S.A. CIDIMA de fecha 31 de agosto de 2016, obrante a fojas trescientos trece; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución número diecinueve de fecha 27 de junio de 2016, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, a fojas doscientos noventa y nueve. Actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número doce de fecha 03 de junio de 2015, obrante a fojas doscientos treinta y siete, que declaró **FUNDADA** la demanda interpuesta por la recurrente, sobre desalojo por ocupación precaria.

**5.2. DISPUSIERON:** La publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos con Domingo Wilber Quispe Rojas, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Sánchez Melgarejo**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

*Lar/Lva*