



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

**CASACIÓN N° 741-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

El análisis del cumplimiento de las formalidades para la resolución del contrato que sirve de sustento para la posesión de la parte demandada, debe realizarse atendiendo a las reglas de la buena fe contractual, dicho ello, concluyéndose que no hay certeza de que haya sido notificada válidamente, corresponde declarar infundada la demanda.

Lima, dieciséis de febrero de dos mil veintiuno.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número 741-2019, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, la demandante **COMPAÑIA Y PROMOTORA PROVELANZ EIRL** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas cuatrocientos, contra la sentencia de vista de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho obrante a fojas trescientos cincuenta y nueve, que **revoca** la sentencia apelada de fecha veintiocho de setiembre de dos mil diecisiete obrante de fojas doscientos cuarenta y nueve a doscientos cincuenta y seis, que declara **fundada** la demanda interpuesta sobre desalojo por ocupante precario; **reformándola** declararon **infundada** la demanda; en los seguidos por **COMPAÑIA Y PROMOTORA PROVELANZ E.I.R.L.** contra Isidora Cachay Solorzano, sobre proceso de desalojo por ocupación precaria.



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

**CASACIÓN N° 741-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

II. ANTECEDENTES:

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

1. DEMANDA

Mediante escrito postulatorio de fecha veintidós de agosto de dos mil catorce obrante a fojas sesenta y cuatro, la **COMPAÑÍA Y PROMOTORA PROVELANZ EIRL**, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra Isidora Cachay Solórzano, a fin de que ésta le restituya la posesión física del inmueble que le entregó sito en Mz B15, Lote 30, primera etapa, Programa de Vivienda Villas de Oquendo – Callao, bajo los siguientes argumentos:

- Mediante contrato de compra venta de fecha trece de febrero de dos mil diez le entregaron a la ahora demandada el inmueble denominado Mz B 15 Lote 30 – Primera Etapa – Programa de Vivienda Villas de Oquendo (C.P.V) – Callao, por la suma de veintidós mil ochocientos dólares americanos (US\$ 22,800.00), pagaderos en setenta y cinco letras de cambio y/o cuotas.
- Sin razón alguna la accionada dejó de abonar más de cinco letras de cambio de las setenta y cinco que aceptó por el saldo del precio. Mediante carta notarial de fecha diecinueve de diciembre de dos mil tres requirió a la demandada para que cumpla con abonar las cuotas adeudadas a la fecha, la cual hizo caso omiso, por lo que envió una segunda carta notarial de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, dando por resuelto el contrato de compra venta. Siendo ello así, tiene la condición de ocupante precario al haber fenecido el título que ostentaba.



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Mediante escrito de fecha dieciséis de marzo de dos mil quince, obrante a fojas noventa y cinco se **declaró rebelde** a la demandada **Isidora Cachay Solorzano**.

2. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante resolución número ocho de fecha dieciséis de junio de dos mil quince se fijó como puntos controvertidos:

- 1) Determinar si la parte demandante es propietaria del inmueble *sub litis*.
- 2) Determinar si la demandada viene ocupando de manera precaria el inmueble ubicado en Manzana F, Lote 13, Programa de vivienda Vista Alegre – 4ta etapa –Oquendo, Callao.
- 3) Determinar de ser el caso, si le asiste a la demandada, la obligación de desalojar y restituir a la accionante el inmueble materia de *litis*.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Callao, expide la sentencia de fecha veintiocho de setiembre de dos mil diecisiete obrante a fojas doscientos cuarenta y nueve que declara **fundada** la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; bajo los siguientes fundamentos:

- La empresa demandante sostiene tener derecho a la restitución inmueble *sub litis* y ha adjuntado a su demanda, para acreditar lo que expone, el Contrato Privado de Entrega y Transferencia de Terrenos de fecha veintiocho de marzo de dos mil siete, por habérselos transferido su anterior propietario la Asociación Pro-Vivienda de los trabajadores de la Compañía Peruana de Vapores, quienes tienen la condición de titular registral de dicho predio. Obra también el Contrato de Compraventa suscrito entre la empresa demandante Compañía y Promotora PROVELANZ E.I.R.L. y la demandada Isidora Cachay Solorzano respecto



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

del bien *sub litis*, por lo que se ha acreditado que la demandante tiene legitimidad para obrar en la presente causa.

- Ahora respecto a la condición de ocupante precaria de la demandada, se aprecia del contrato de Compraventa del trece de mayo de dos mil diez que la demandada se comprometía al pago de la suma de veintidós mil ochocientos dólares americanos (U\$ 22,800.00) que abonaría en cuotas, reservándose la vendedora la propiedad del inmueble hasta que el precio sea cancelado. Asimismo, mediante carta notarial de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce se ha dado por resuelto el contrato
- Así, tenemos que, habiendo convenido expresamente las partes, al suscribir el contrato de compraventa del bien *sub litis*, que la vendedora hoy demandante, se reservaba el derecho de resolver el contrato ante el incumplimiento de las obligaciones estipuladas, pacto que resulta válido conforme a los artículos 1353 y 1430 del Código Civil. En consecuencia, se evidencia que el título que ostentaba la demandada -Contrato de Compra Venta-, para poseer el inmueble *sub litis*, ha fenecido, deviniendo su posesión en precaria, conforme a lo previsto en el artículo 911 del Código Civil.

4. RECURSO DE APELACIÓN

Mediante escrito de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete obrante a fojas doscientos ochenta y tres, la demandada **Isidora Cachay Solorzano** interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, denunciando los siguientes agravios:

- El contrato celebrado con el actor de fecha trece de febrero de dos mil diez es manifiestamente nulo y, por ende, en aplicación del artículo 220 del Código Civil deberá de declararse su nulidad.
- En la audiencia única se fijó como punto controvertido en el punto a) determinar si la parte demandante es propietaria del inmueble. Siendo el



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

caso que los documentos presentados no acreditan la propiedad de la actora, por el contrario, confirma su falta de legitimidad para obrar, pues en la Partida Registral N° 70081170 aparece como titular la Asociación Pro Vivienda de Trabajadores de la Compañía Peruana de Vapores S.A., y donde no figura como titular la actora.

5. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia del Callao emitió la sentencia de vista de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos cincuenta y nueve, que **revoca** la sentencia apelada de fecha veintiocho de setiembre de dos mil diecisiete obrante de fojas doscientos cuarenta y nueve a doscientos cincuenta y seis, que declara **fundada** la demanda interpuesta por Compañía y Promotora PROVELANZ E.I.R.L contra Isidora Cachay Solórzano sobre desalojo por ocupante precario; **reformándola** declararon **infundada** la demanda; bajo los siguientes fundamentos:

- En el caso de autos, la demandante en su escrito de demanda no señala la condición en que demanda, es decir si es propietario, arrendatario, administrador u otro, sin embargo, hace alusión al contrato de compraventa de fecha trece de febrero de dos mil diez que firmara con la demandada, el mismo que según señala ha quedado resuelto de pleno derecho; en este sentido, el nexo que une a ambas partes radica en el contrato de compraventa a plazos, con reserva de propiedad, que originó que se le otorgara posesión del terreno a la demandada cuyo desalojo se pretende, en consecuencia, el demandante goza de legitimación para obrar activa.
- Que, el contrato de compraventa que obra a folios catorce a diecisiete, en su cláusula sexta contiene una cláusula resolutoria expresa, la misma que tiene como consecuencia inmediata, que, en caso de incumplimiento de



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

alguna de las condiciones allí establecidas, dicho vínculo se extingue y se procede a la devolución de lo pactado. Se concluye entonces, que la cláusula resolutive expresa, sólo producirá sus efectos de pleno derecho cuando las causas sean imputables al comprador, bastando una comunicación por parte del vendedor de resolver el contrato en el domicilio señalado en el contrato que los vincula.

- Que, las cartas notariales del diecinueve de diciembre de dos mil trece, mediante la cual otorga un plazo de quince días para abonar el monto adeudado, así como la carta del veinticuatro de enero de dos mil catorce en el que da por resuelto el contrato, fueron enviadas a la residencia sito en Mz. F Lote #13 Programa de Vivienda Vista Alegre, 4ta Etapa, Oquendo, Callao, domicilio fijado por la emplazada en el contrato de compra venta antes señalado.
- Sin embargo, **no se puede tener certeza absoluta de que haya surtido sus efectos**, ello si se tiene en cuenta que conforme se advierte de la certificación notarial, **la comunicación, al no encontrarse persona alguna para su recepción, se procedió a dejar el original por debajo de la puerta**. Esta tesis se sustenta aún más en el hecho de que el demandante ha interpuesto la presente, lo que significa que es de su conocimiento que la posesión física del bien materia de *litis* ubicado en Mz. B15, Lote N° 30 del Programa de Vivienda Villas de Oquendo, Primera Etapa Callao lo ejerce la demandada; lo que se corrobora con la Constancia Policial que obra a folios ciento treinta y seis. Todo ello determina que la demandada no domicilia en la dirección en la que se cursaron las cartas notariales; no siendo válido que para algunas ocasiones la demandada ya no viva en la dirección consignada en el contrato.
- Entonces, al existir dudas respecto a que las cartas notariales fueron entregadas en el domicilio de la demandada, existe dudas respecto de la



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

validez o invalidez de la pretendida resolución de contrato, por lo que es evidente que el caso de autos resulta complejo, pues no toca en este proceso analizar si se configuró o no la resolución de contrato, en la medida de que existe incertidumbre respecto de su comunicación. atendiendo a que la naturaleza de la resolución de contrato es disímil a la naturaleza del presente proceso es que la misma deviene en infundada.

III. RECURSO DE CASACION

Este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha dieciséis de agosto de dos mil diecinueve, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la **Compañía y Promotora Provelanz EIRL.** por las siguientes infracciones:

- a) Infracción normativa de los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil.** Refiere que los artículos mencionados señalan expresamente que en el proceso de desalojo, pueden ser sujetos activos: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que salvo lo dispuesto en el artículo 598° del Código Procesal Civil, considere tener derecho a la restitución de un predio. Conforme es de verse del contrato de compraventa celebrado entre las partes procesales, éste originó que la recurrente le entregara a la demandada la posesión física del inmueble, por lo que en el cuarto considerando de la sentencia de vista se inaplica esos dispositivos.
- b) Infracción normativa por inaplicación de los artículos 40° y 1429° del Código Civil.** Afirma, que estas normas fueron inaplicadas por el *ad quem* para resolver la causa; pues, resuelve señalando que a la demandada no se le entregó personalmente las cartas notariales cursadas, por cuanto fueron dejadas debajo de la puerta, inaplicando el artículo 1429° del Código sustantivo, el cual no establece que las cartas notariales deben ser entregadas personalmente a sus destinatarios, pues



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

únicamente se les debe comunicar en el domicilio fijado en el contrato; igualmente se inaplica el artículo 40° del Código Civil que establece taxativamente que: *“El deudor deberá comunicar al acreedor el cambio de domicilio señalado para el cumplimiento de la prestación obligacional, dentro de los treinta días de ocurrido el hecho (...) la oponibilidad al cambio de domicilio se efectuará mediante comunicación indubitable”*; además, en la cláusula décimo cuarta del contrato de compraventa del trece de febrero de dos mil diez, se pactó que si la compradora cambiara de domicilio legal señalado en la introducción de ese contrato, deberá comunicar dicho cambio a la vendedora mediante carta notarial, lo que nunca ocurrió. En tal sentido, conforme es de verse, las cartas notariales fueron enviadas al domicilio fijado por la demandada en el contrato, el cual era el único donde contractualmente correspondía practicar el requerimiento que regula el artículo 1429° del Código Civil.

- c) Infracción normativa por inaplicación del artículo 911° del Código Civil.** Manifiesta, que al haberse cumplido con remitir los requerimientos notariales al domicilio fijado por la demandada en el contrato, así como al haberle comunicado que se resolvía extrajudicialmente el contrato por falta de pago y habiendo fenecido el mismo, conforme a las reglas del artículo 1429° del Código Civil, la demandada tiene la condición de precaria.
- d) Apartamiento del precedente judicial – Casación N° 2195-2011-Ucayali.** Señala que en el segundo párrafo del décimo considerando de la recurrida, se inaplica el precedente judicial vinculante, pues no guarda congruencia y sustento con el pleno casatorio, especialmente con el punto b) del fallo que establece que una persona tendría 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



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el título. Asimismo, en el Punto 5.1 se consideran como supuestos de posesión precaria los casos de resolución extrajudicial de un contrato conforme a lo dispuesto en el artículo 1429° del Código Civil. Refiere, que la sentencia de vista impugnada (punto 4.9 del Voto singular de los señores Idelfonso y Beltrán) señala: *"...todo lo antes expuesto, evidencia que en autos no está acreditado debida e incontrovertiblemente la propiedad del predio materia de litis a favor de la parte demandante..."*; sin embargo, no se toma en cuenta los siguientes puntos del precedente: 2.- *"...Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer..."*; 3.- *"Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil en el sentido que por restitución del bien se debe entender como entrega de la posesión, que protege el artículo 911 del Código Civil para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no ..."*; 4.- *"Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio..."*. La Sala no ha tenido en cuenta la sentencia vinculante del IV Pleno Casatorio – Casación N° 2195-2011-Ucay ali, la cual es de obligatorio cumplimiento por todos los jueces de la República, conforme al artículo 400° del Código Procesal Civil.

- e) Infracción del artículo 139°, inciso 3 de la Constitución Política del Estado y del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil por la aplicación indebida del artículo 1426 del Código Civil. Sostiene**



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que en la sentencia de vista impugnada (punto 4.15 del Voto singular de los señores Idelfonso y Beltrán) también señalan: "*...resulta razonable valorar la conducta de la demandada como una suspensión del cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento por parte de la demandante conforme a la mencionada excepción de incumplimiento, pues en aquel contexto descrito, el artículo 1426° del Código Civil, posibilita el ejercicio de la excepción de Incumplimiento y en virtud a los efectos de dicha excepción, no procede estimar como resuelto el contrato materia de autos...*". Dicho argumento utilizado por la Sala Civil Superior para sustentar la sentencia de vista impugnada, atenta contra el derecho al debido proceso, ya que la demandada se encuentra en condición de rebeldía y no ha invocado oportunamente dicha excepción de incumplimiento, ni tampoco lo hizo como argumento de defensa; por lo que el *ad quem* ha ido más allá de lo invocado por la parte emplazada, es decir, ha sustentado la sentencia de vista en hechos o argumentos no esgrimidos emitiendo un fallo *extra petita*, y apartándose del *thema decidendum*.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en error al determinar que la demanda no ostenta la calidad de ocupante precaria.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SEGUNDO.- Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil – modificado por Ley N° 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio y revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante.

TERCERO.- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

CUARTO.- Que, a efectos de determinar si la Sala Superior ha incurrido o no en infracción al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, así como la motivación de las resoluciones judiciales, es necesario agregar que el derecho al debido proceso tiene tres elementos: **a)** el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; **b)** el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, **c)** la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna¹. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como

¹ Cfr. Castillo Córdova, Luis. “Debido proceso y tutela jurisdiccional”. En: “La Constitución Comentada”. Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p.61-62.



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

un principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.²

QUINTO.- Que, respecto al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ésta se da cuando el juzgador ha cumplido con explicar los motivos de su fallo, sin embargo, lo realiza de modo insuficiente, y que si bien es cierto, no es necesario que se responda a cada uno de los alegatos de las partes, cuando la mencionada insuficiencia sea relevante, esto es, que no exprese las razones de su fallo, se estará afectando el derecho al debido proceso.³

SEXTO.- Que, al respecto cabe mencionar que en el presente caso, la parte recurrente cuestiona que se ha emitido un fallo *extra petita*, puesto que habría señalado en el punto 4.15 del voto singular de los señores Jueces Superiores Ildefonso Vargas y Beltrán Reyes que se produjo una suspensión del cumplimiento de la prestación a cargo de la demandada, supuesto de excepción de incumplimiento que la demandada no ha deducido por encontrarse en situación de rebeldía.

Al respecto, el artículo 141 de la Ley Orgánica del Poder Judicial indica que en las Cortes Superiores tres votos conformes hacen resolución cuando se trata de pronunciamientos que ponen fin a la instancia, y en los demás supuestos bastan dos conformes. En el caso de autos, el pronunciamiento que causa estado es el contenido en la resolución n° 41, suscrito por los señores Jueces Superiores Estrella Cama, Ildefonso Vargas y Beltrán Reyes, pronunciamiento que no aborda lo referido a la excepción de incumplimiento, de manera que lo esgrimido en el voto en

² Bustamante Alarcón, Reynaldo. "Derechos Fundamentales y Proceso Justo". Lima: Ara Editores, 2001, p.218.

³ Cfr. Figueroa Gutarra. El Derecho a la debida motivación. Lima: Gaceta Jurídica.2014:81-82



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

minoría no forma parte de la *ratio decidendi* de la Sala Revisora para revocar la apelada y declarar infundada la demanda.

SÉTIMO.- Que, al respecto cabe mencionar que en el presente caso, la sentencia de vista contiene una motivación adecuada, ya que se observa que se ha basado en los hechos expuestos en la etapa postulatoria, los medios probatorios aportados válidamente al proceso, aplicándose el derecho que corresponde y ha resuelto los puntos controvertidos fijados mediante acta en la Audiencia Única obrante a fojas ciento siete, determinando que, al no existir certeza de la resolución del contrato celebrado entre las partes, debe ser dilucidado en otra vía, por ende corresponde desestimar la demanda interpuesta.

OCTAVO.- Que, ahora bien, en cuanto a las infracciones de derecho material, es necesario realizar algunas precisiones respecto a la acción de desalojo por ocupación precaria, materia del presente proceso. En ese sentido, al ser la posesión un derecho real reconocido en el artículo 896 del Código Civil, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una función legitimadora, en virtud de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite ser considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquel, cuestión que también podría generar apariencia frente a terceros, pues se presume que quien posee un bien es su propietario, salvo que se pruebe lo contrario. Asimismo, el artículo 911 de Código Civil recoge la posesión precaria, entendida como aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, y es frente a este tipo de posesión que la norma pone a disposición de los litigantes la acción de desalojo, que protege la posesión y busca recuperarla de quien la ejerce sin justo título.



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

**CASACIÓN N° 741-2019
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

NOVENO.- Que, en ese sentido, el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la sentencia de Casación 2195-2011-Ucayali⁴, ha señalado como uno de los supuestos contenidos en el artículo 911 del Código Civil, para que se dé la posesión precaria cuando: *“5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”*.

DÉCIMO.- Que, ahora bien, retomando el análisis de las infracciones materiales denunciadas, se tiene en principio que, como la propia Sala Revisora lo ha señalado, la demandante Compañía y Promotora Provelanz EIRL. sí goza con legitimidad para obrar activa en virtud del contrato compraventa celebrado en fecha trece de febrero de dos mil diez por el cual le entrega la posesión a la demandada, ello guarda concordancia con lo estipulado en el Cuarto Pleno Casatorio que indica en el fundamento jurídico 59 que el sujeto que goza de la legitimidad para obrar activa no solo es el propietario, sino también, el administrador, y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio; y, en cuanto a la legitimidad para obrar pasiva, se ha acogido un concepto amplio del precario, de manera que se presenta esta figura en cualquier

⁴ Ver fundamento 56, 63 acápite i) y conclusión 5.1.



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

situación en la que falte un título o cuando este haya fenecido. Ahora bien, nuevamente, la parte recurrente indica que lo señalado que el punto 4.9 del voto en singular le causa perjuicio al haberse señalado que la parte demandante no ha demostrado incontrovertiblemente tener la calidad de propietario del bien, ante lo cual nos remitimos a lo expresado en el considerando sexto de la presente sentencia, esto es, que lo cuestionado por el recurrente no forma parte de la decisión emitida en mayoría por la Sala revisora.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, finalmente, la recurrente indica que se ha incurrido en error al no haberse declarado la condición de precaria de la demandada pues han cumplido con las formalidades pactadas entre las partes para la resolución del contrato.

A fin de dar respuesta a dichas infracciones es necesario hacer las siguientes precisiones:

- Mediante contrato de compraventa de fecha trece de febrero de dos mil diez la Compañía y Promotora Provelanz EIRL cede a favor de doña Isidora Cachay Solorzano el inmueble materia de *litis* ubicado en el Lote n°30, Mz B15, de un área de 120 m2 del Programa de Vivienda Villas de Oquendo, Callao.
- En dicho contrato la compradora fijó como domicilio la Mz. F, Lote 13 del Programa de Vivienda Vista Alegre, 4ta etapa, Oquendo, Callao.
- La cláusula sexta del mencionado contrato contiene la cláusula resolutoria expresa.
- En la cláusula décimo tercera se pacta que los domicilios de las partes son los indicados en la introducción del contrato y que cualquier cambio deberá ser comunicado notarialmente a la vendedora. En la cláusula décimo cuarta se señala que la omisión de la comunicación notarial del



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

cambio de domicilio dará por resuelto, que se tengan por bien hechos los avisos y/o notificaciones que se enviaren a dicho domicilio.

- La Compañía y Promotora PROVELANZ EIRL remite Carta Notarial de fecha diecinueve de diciembre de dos mil trece a doña Isidora Cachay Solorzano, domiciliada en la Mz. F, Lote 13 del Programa de Vivienda Vista Alegre, 4ta etapa, Oquendo, Callao, requiriéndole el pago de 5 letras de cambio adeudadas, cuyo monto suma mil quinientos ochenta dólares (\$ 1,580.00), otorgándole el plazo de quince días para cumplir con el abono, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato de compraventa. Como se advierte al reverso de la Carta Notarial, esta fue diligenciada el veintitrés de febrero de dos mil trece a horas 13:50, y al no encontrar persona alguna se ha dejado bajo puerta el original.
- La Compañía y Promotora PROVELANZ EIRL remite la segunda Carta Notarial de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce a doña Isidora Cachay Solorzano, domiciliada en la Mz. F, Lote 13 del Programa de Vivienda Vista Alegre, 4ta etapa, Oquendo, Callao, indicando que ha transcurrido en exceso el plazo de quince días otorgado en la Carta Notarial del diecinueve de diciembre de dos mil trece, por lo que da por resuelto el contrato de pleno derecho. Como se advierte al reverso de la Carta Notarial, esta fue diligenciada el cinco de febrero de dos mil catorce a horas 13:40, y al no encontrar persona alguna se ha dejado bajo puerta el original.
- Con fecha veintidós de agosto de dos mil catorce, la demandante interpone demanda de desalojo contra la demandada a fin de que le restituya el inmueble sito en Mz B15, Lote 30, primera etapa, Programa de Vivienda Villas de Oquendo
- Mediante copia de la denuncia policial efectuada el veintiuno de junio de dos mil quince se puede advertir que a solicitud de la parte demandante



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

se constata la existencia del inmueble sito en Mz B15, Lote 30 de la Asociación Pro Vivienda Oquendo, el cual es ocupado por la demandada.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, de acuerdo a lo mencionado en el noveno considerando de la presente resolución, en el presente proceso de desalojo el Juzgador está en la facultad de analizar el cumplimiento de la formalidad de la resolución de contrato a efectos de determinar si estamos ante un supuesto de ocupación precaria, siendo ello así, si bien es cierto, la notificación de las cartas notariales se han efectuado a la dirección señalada por doña Isidora Cachay Solorzano en el contrato de compraventa, debe realizarse una interpretación en conjunto de las normas, siendo que en el caso de autos debe analizarse el artículo 40 del Código Civil, en concordancia con el artículo 1362 del mismo Código, advirtiéndose que la finalidad de la comunicación indubitable respecto del cambio de domicilio, es la puesta en conocimiento del acreedor del nuevo domicilio del deudor, a efectos de requerir el cumplimiento de alguna obligación u otro.

En el caso *sub litis*, puede advertirse que, la Compañía y Promotora PROVELANZ EIRL ha cursado las mencionadas cartas notariales al domicilio sito en la Mz. F, Lote 13 del Programa de Vivienda Vista Alegre, 4ta etapa, Oquendo, Callao, a pesar de tener conocimiento que doña Isidora Cachay Solorzano se encuentra residiendo en el domicilio ubicado en la Mz B15, Lote 30, primera etapa, Programa de Vivienda Villas de Oquendo – Callao, más aun, de acuerdo a la certificación notarial que consta en el reverso de ambas cartas notariales se advierte que ambas fueron dejadas bajo puerta al no encontrar a persona alguna en el primer domicilio indicado. Estando a lo expuesto, de acuerdo al artículo 1362 del Código Sustantivo **“Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las**



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

partes” (lo resaltado es nuestro), de manera que, la empresa demandante al tomar conocimiento de que la demandada se encuentra residiendo en el inmueble materia del proceso (que es diferente al señalado en el contrato) y a pesar de ello no cursar comunicación requiriendo el pago en dicho domicilio donde le consta que sí se tomaría conocimiento, no puede señalarse que haya existido certeza de que haya sido notificada válidamente.

DÉCIMO TERCERO.- Que, estando a lo expuesto, como ya lo ha señalado la sentencia de vista, y de acuerdo al precedente vinculante 5.1 del IV Pleno Casatorio Civil, advirtiéndose que los hechos referidos a la resolución del contrato revisten mayor complejidad, y que no pueden ser declarados en el presente proceso, por ende corresponde ser declarada infundada la demanda.

DÉCIMO CUARTO.- Que, en ese orden de ideas, esta Sala Suprema no aprecia que con tal fundamentación se haya infringido las normas de derecho procesal y material denunciadas, por tanto, el presente recurso de casación debe ser desestimado.

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

a) INFUNDADO el recurso de casación interpuesto la **COMPAÑIA Y PROMOTORA PROVELANZ EIRL** obrante a fojas cuatrocientos; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho obrante a fojas trescientos cincuenta y nueve.



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

CASACIÓN N° 741-2019

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

b) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Compañía y Promotora Provelanz EIRL con Isidora Cachay Solorzano sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Por licencia de la señora Jueza Suprema Aranda Rodríguez, integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Lévano Vergara. Interviene como ponente el Juez Supremo Señor **Salazar Lizárraga.-**

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

LÉVANO VERGARA

LLAP UNCHON

KHM/sg