



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Sumilla:** *Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así, la improcedencia; y siendo que, en el presente caso existen dudas respecto de la validez o invalidez de la pretendida resolución de contrato al mediar incertidumbre respecto de su comunicación, es evidente que ésta resulta compleja, si tenemos en cuenta además, que la naturaleza del presente proceso, es disímil a la naturaleza del proceso de resolución de contrato.*

Lima, diecisiete de marzo  
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil setecientos veinticinco - dos mil dieciséis; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**I. ASUNTO:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado Nolberto Albino Solano Todco a fojas doscientos ochenta contra la Sentencia de Vista, contenida en la resolución número cinco, de fecha seis de noviembre de dos mil quince, de fojas doscientos cincuenta y cuatro; emitida por la Sala Civil Transitoria Descentralizada de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; que revoca la sentencia apelada de fecha doce de febrero de dos mil quince, que declara infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; y reformándola declaran fundada; ordenando la restitución del bien inmueble *sub litis*. -----

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

**DEMANDA** -----

Se aprecia que a fojas cincuenta y siete, el demandante Renzo Escobar Tillit pretende que el órgano jurisdiccional ordene al demandado Nolberto Albino



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Solano Todco, desocupe el inmueble ubicado en el Paraíso Número 350, Sector 03 - Casa C, Urbanización El Sol de la Molina. Sustenta su petitorio en: -----

- i. Alega que es propietario del bien acotado por tener derecho inscrito en los Registros Públicos Número 12573096. -----
- ii. Sostiene que, con fecha doce de julio de dos mil trece, en calidad de **vendedor** celebró con el demandado un **CONTRATO DE COMPRAVENTA** habiendo acordado el pago de cuatrocientos noventa mil dólares americanos (**US\$490,000.00**) donde el emplazado entregaría la suma de doscientos cuarenta mil dólares americanos (**\$240,000.00**) y que éste suscribiría la Escritura Pública el uno de octubre de dos mil trece. -----
- iii. Llegada dicha fecha el demandado no cumplió con el pago ni con la firma de la Escritura Pública por lo que procedió a enviar una **carta notarial** de fecha dos de octubre de dos mil trece, donde indicaba que el contrato se encontraba **RESUELTO** en virtud a la **cláusula octava** del contrato. -----
- iv. Y es en mérito a la **cláusula octava** que el demandado se obligaba a devolver el bien *sub litis* a más tardar al día siguiente de la fecha pactada. A la fecha el demandado tiene la calidad de precario. -----

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** -----

Emplazada que fue la misma, Rafael Eduardo Castillo Ismodes en representación de Nolberto Albino Solano Todco contesta la demanda a fojas ochenta y seis, señalando que: -----

- a) La **CARTA NOTARIAL NUNCA FUE ENTREGADA EN EL DOMICILIO** de su poderdante por ello nunca tomó conocimiento de dicha comunicación, hasta que se le notificó una invitación a conciliar el veintiséis de junio de dos mil catorce, cursada por el Centro de Conciliación Extrajudicial "Gutiérrez" (**Expediente número 245-2014**), a fin de asistir a una sesión conciliatoria solicitada por el demandante mediante escrito de la misma fecha, en la que el actor recauda la citada carta notarial de fecha dos de octubre de dos mil trece. -----



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- b) La carta no fue entregada por el personal de la Notaría, ni fue recepcionada en el domicilio de destino, por ello, su poderdante jamás tuvo conocimiento de ella, por lo que la pretendida resolución de contrato que contiene deviene inválida e ineficaz. -----
- c) De la **certificación notarial** se advierte que la **CARTA NO LLEGÓ AL DOMICILIO** de su poderdante fijado en el **CONTRATO** y por lo tanto **GENERÓ LA INVALIDEZ E INEFICACIA** de la pretendida **RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO**; por esta razón, no es posible invocar la “*resolución extrajudicial del contrato*”, al inobservarse el requisito de validez y eficacia que señala la ley para esta modalidad resolutoria. -----
- d) La resolución contractual también es infundada, ya que la **cláusula octava** del **CONTRATO DE COMPRA VENTA** celebrado entre las partes establece que *el incumplimiento queda configurado cuando por culpa de su poderdante no se firme la Escritura Pública que la minuta de Compra Venta origine. No se trata de una cláusula resolutoria que apercibe la falta de pago de precio como causal de incumplimiento, sino la falta de firma de la Escritura Pública por razones imputables a su representado, como causal resolutoria específica y única.* -----
- e) Que, la **MINUTA DE COMPRA VENTA** fue ingresada a la Notaría Pública Renzo Alberti el veintiséis de julio de dos mil trece, con número de Kárdex 40516, pero dicha Notaría se vio *imposibilitada de culminar la redacción de la Escritura Pública*; en primer lugar, porque la **parte demandante no entregó a la Notaría Pública los formularios PU y HR del año dos mil trece, que son de cargo del demandante en calidad de vendedor, no entregó la copia certificada de la Partida Registral en la que consta el régimen de Separación de Patrimonios** invocado por el demandante, que aparece consignado en la parte introductoria de la MINUTA DE COMPRA VENTA *sub litis* puesto que manifiesta ser de estado civil casado, no



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

acreditó documental y fehacientemente a su poderdante que había cumplido con levantar la hipoteca. -----

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA** -----

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha, doce de febrero de dos mil quince, de fojas ciento sesenta y dos, declara infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, sustentando que: -----

- I. Para resolver la controversia, tratándose de un proceso de Desalojo por Ocupación Precaria en el caso de resolución extrajudicial del Contrato de Compra Venta, el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante el punto 5.1, en los siguientes términos: [Se consideran como supuestos de posesión precaria] *“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”*. -----
- II. A fojas diecisiete, se tiene el cargo de la **CARTA NOTARIAL**, de fecha dos de octubre de dos mil trece (ingresada a la Notaría Gutiérrez Adrianzén, el tres de octubre de dos mil trece) remitida por Renzo Escobar Tillit a Nolberto Albino Solano Todco a la dirección de *Calle Escarpada Número 133 - Urbanización La Alameda de la Planicie*, en la que invocando la **Cláusula Octava** de la Minuta de Compra Venta de fecha doce de julio de dos mil trece, le comunica su decisión irrevocable de **resolver el contrato**, por



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**INCUMPLIMIENTO de pago del SALDO del precio de venta pactado** y de su obligación de **SUSCRIBIR** la respectiva **Escritura Pública**, conforme a lo establecido en la **Cláusula Tercera** de dicho contrato, por lo que solicita se le restituya de inmediato el inmueble, para tomar posesión y ejecutar las condiciones pactadas en la cláusula novena del contrato, invocando el artículo 1430 del Código Civil; sin embargo, a fojas diecisiete (**vuelta**) corre la **CERTIFICACIÓN NOTARIAL** de fecha once de octubre de dos mil trece, en la que se indica que el original de la presente carta fue diligenciada a la dirección indicada “...*Presente una persona quien no se identificó manifestó que el **destinatario ya no domicilia** en el inmueble en cuya virtud no se entregó el documento*”; en consecuencia, la **COMUNICACIÓN NO FUE ENTREGADA A SU DESTINATARIO.** -----

- III. Sobre este extremo, el Contrato de Compra Venta contenido en la Minuta ingresada con Kárdex 40516 a la Notaria Alberti, obrante de catorce a dieciséis, en su **cláusula octava** establece la posibilidad que el contrato sea resuelto de pleno derecho cuando por causas imputables al comprador **no se suscriba la Escritura Pública de Compra Venta hasta el plazo señalado en la cláusula tercera del presente contrato, [uno de octubre de dos mil trece]** en cuyo caso el comprador se obliga a entregar el inmueble materia de Compra Venta en el mismo estado en que lo recibió a más tardar al día siguiente de la fecha pactada para la firma de la Escritura Pública, bastando una comunicación por parte del vendedor con su decisión de resolver el contrato; asimismo el artículo 1430 del Código Civil, que regula la cláusula resolutoria expresa que establece que puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria. -----



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- IV. En tal sentido al verificar el cumplimiento de la formalidad de la resolución en la forma prevista en la cláusula octava del Contrato de Compra Venta y el artículo 1430 del Código Civil, se arriba a la conclusión de que no se ha cumplido con la citada formalidad, al *no haberse comunicado a la parte contraria que quiere valerse de la **cláusula resolutoria*** para que se dé el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble; debiendo tenerse presente el hecho de que la carta notarial nunca fue entregada en el domicilio del demandado y por ello es que no tomó conocimiento de dicha comunicación para que opere la resolución contractual. -----
- V. Con posterioridad se produjo la invitación a conciliar extrajudicialmente, siendo notificada la parte contraria, con fecha veintiséis de junio de dos mil catorce, mediante notificación cursada por el Centro de Conciliación Extrajudicial “Gutiérrez” (Expediente 245-2014) a fin de asistir a una sesión de conciliación extrajudicial solicitada por el demandante, en la que se adjunta la copia de la carta notarial de fecha dos de octubre de dos mil trece; sin embargo, ello no cumple con la formalidad requerida pues el artículo 1430 del Código Civil al ser claro que la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria; solo así será eficaz la resolución de pleno derecho del contrato que justificaba la posesión del demandado para convertirse ahora en ocupante precario. -----
- VI. De otro lado, la solicitud para conciliar no es una prueba, sino es un requisito de la demanda de Desalojo por Ocupante Precario previsto en el artículo 6 de la Ley Número 26872 - Ley de Conciliación, consecuentemente los documentos recaudados con la solicitud de conciliación a que se refiere el demandante no cumplen la formalidad de la comunicación que establece el



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

artículo 1430 del Código Civil y, que las partes han pactado en la cláusula octava del contrato de Compra Venta. -----

**RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:** -----

La Sala Civil Transitoria Descentralizada de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante resolución número cinco, de fecha seis de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas doscientos cincuenta y cuatro, revoca la apelada que declara infundada la demanda y reformándola la declaró fundada, ordenando la restitución del bien inmueble *sub litis*, sustentando: -----

- i. Se verifica que en el contrato de Compra Venta el demandado señaló su **DOMICILIO** en la Calle Escarpada Número 133, Urbanización Alameda de la Planicie La Molina; así como también de la **CARTA NOTARIAL DE FECHA DOS DE OCTUBRE DE DOS MIL TRECE** y que fuera **DILIGENCIADA AL NOTARIO** con la que se pone en conocimiento que se ha **resuelto** el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** del bien inmueble celebrado entre ambas partes, en ella se consignó dicha dirección para diligenciarla y conforme a los términos de la certificación que obra en el recurso se consigna que *“el original de la presente carta fue diligenciada a la dirección ubicada presente una persona que no se identificó manifestó que el destinatario ya no domicilia en el inmueble”* en cuya virtud no se entregó el documento. -----
- ii. Que, efectuado el análisis de la certificación realizada al acto de diligenciamiento detallado en el considerando anterior ante Colegiado llega a establecer que se ha cumplido con la formalidad para dar por resuelto el Contrato de Compra Venta del bien inmueble celebrado entre ambas partes por cuanto se ha diligenciado la mencionada carta en el domicilio indicado por el demandado, diligencia que se



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

encuentra amparada en el artículo 100 de la Ley Notariado – Decreto Legislativo Número 1049 que señala: *“El notario certificará la entrega de cartas e instrumentos que los interesados le soliciten, a la dirección del destinatario, dentro de los límites de su jurisdicción, dejando constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento en el duplicado que devolverá a los interesados”*, no siendo atribuible al demandante de que en el momento de dicha diligencia ya no domicilie el demandado en la dirección señalada por éste en el Contrato de Compra Venta antes mencionado, máxime si no ha alegado que aun domiciliaba en dicha dirección, ni menos que haya puesto en conocimiento al demandante de su nuevo domicilio de conformidad con lo previsto por el **artículo 40 del Código Civil**, por lo que es de concluir que se ha cumplido con la formalidad que exige el IV Pleno vinculante ya mencionado, por lo que en tal sentido el demandado deviene en precario al haberse resuelto el contrato de Compra Venta de fecha doce de julio de dos mil trece, de conformidad con el **artículo 1430 del Código Civil**. -----

- iii. Estando a lo alegado se concluye que el título ha fenecido por lo que concurre el elemento dispuesto en el artículo 911 del Código Civil. ----

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:** -----

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

**IV. FUNDAMENTOS:** -----

**PRIMERO.-** Siendo que por auto de calificación de fecha dieciséis de junio de dos mil dieciséis del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso de su propósito por las causales de: **i) Infracción normativa material por aplicación**



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**indebida del artículo 1374 del Código Civil.-** Sostiene que la Sala Superior inobserva la formalidad necesaria que exige el artículo 1430 del Código Civil para tener por cumplido el protocolo resolutorio en los casos de la llamada resolución extrajudicial por incumplimiento. Pues en el presente caso el actor señala que la resolución del contrato ejercitada al amparo de la cláusula resolutoria pactada por las partes fue articulada mediante la remisión de la Carta Notarial de fecha dos de octubre de dos mil trece, diligenciada por el Notario Público el tres de dicho mes y año; sin embargo, es el caso que dicha Carta jamás fue entregada en su domicilio y nunca supo que fue invitado para conciliar, por lo que debe tenerse presente que el Código Civil señala que las comunicaciones producen efecto cuando llegan al domicilio del destinatario; **ii) Apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio recaído en la Casación Número 2195-2011-Ucayali.-** La Sala incumple con el mismo, pues pese a que se tiene acreditada la inobservancia de la formalidad para dar por resuelto un contrato al amparo de lo resuelto por el artículo 1430 del Código Civil, la Sala invoca el precedente a fin de sostener que cabe el desalojo por precario cuando se ha resuelto el contrato extrajudicialmente, obviando la formalidad que el mismo precedente exige para ser analizado por el juzgador. -----

**SEGUNDO.-** Del mismo modo, se advierte que este Colegiado Supremo, ha declarado procedente el recurso de casación de su propósito por la procedencia excepcional del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú. -----

**TERCERO.-** Cuando se invocan en forma simultánea agravios consistentes en la infracción normativa procesal e infracción normativa material que inciden directamente sobre la decisión de la resolución impugnada, resulta innecesario emitir pronunciamiento respecto del segundo agravio denunciado, atendiendo a que, de ampararse el primero deberá declararse la nulidad de la resolución impugnada y ordenarse que se expida un nuevo fallo. -----



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**CUARTO.-** Bajo este contexto, es menester señalar que de la revisión de la Sentencia de Vista, tenemos que la decisión adoptada se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que no se advierte trasgresión alguna al Principio de Debida Motivación de las Sentencias, no se afecta la Logicidad, ni se vulnera el Derecho a Probar en cualquiera de sus vertientes. Es decir, su pronunciamiento se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, por lo que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final, en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha arribado no puede ser causal para cuestionar la motivación; lo que no significa que no pueda existir un criterio distinto para arribar a una conclusión diferente a la que ha planteado la Sala Superior, sin que ello implique ausencia o defecto en la motivación de la sentencia de vista. En consecuencia, la infracción normativa procesal y excepcional por ausencia de motivación debe ser **desestimada** en todos sus extremos. -----

**QUINTO.-** Siendo esto así, pasaremos a absolver los agravios de orden material, como es la infracción normativa del artículo 1374 del Código Civil que prescribe: *“La oferta, su revocación, la aceptación y cualquier otra declaración contractual dirigida a determinada persona se consideran conocidas en el momento en que llegan a la dirección del destinatario, a no ser que éste pruebe haberse encontrado, sin su culpa, en la imposibilidad de conocerla. Si se realiza a través de medios electrónicos, ópticos u otro análogo, se presumirá la recepción de la declaración contractual, cuando el remitente reciba el acuse del recibo”*. En principio, podemos sostener que nuestro Código Civil acoge la *teoría* de la *cognición*, puesto que el artículo 1373 establece que el contrato queda perfeccionado (celebrado) en el



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente<sup>4</sup>. Sin embargo, según el artículo denunciado, es factible señalar que el Código también acoge la *Teoría de la Recepción* con presunción de cognición, puesto que, a tenor del mencionado artículo, toda declaración contractual – y dentro de ellas, la aceptación – se considera *conocida al momento en que llega a la dirección del destinatario*, es decir, del oferente, a no ser que este pruebe haberse encontrado, sin su culpa, en la imposibilidad de conocerla<sup>1</sup>. -----

**SEXTO.-** En este contexto, tenemos que las partes accionantes en la presente materia, suscribieron un Contrato de Compra Venta con fecha doce de junio de dos mil trece, en calidad de vendedor Renzo Escobar Tillit y en calidad de comprador Nolberto Albino Solano Todco, habiendo acordado el pago de cuatrocientos noventa mil dólares americanos (\$490,000.00), suma de dinero que el comprador cancelará al vendedor de la siguiente manera: -----

- a) La suma de doscientos cincuenta mil dólares americanos (US\$250,000.00) serán cancelados por medio de la compensación de la deuda que mantiene el vendedor hacia el comprador de acuerdo al Contrato Mutuo, celebrado entre las partes con fecha catorce de noviembre de dos mil doce, por cuanto el comprador declara mediante el presente documento que a la fecha de suscripción del presente contrato, el vendedor no mantiene ninguna deuda pendiente por concepto del Contrato de Mutuo antes mencionado. -----
- b) La suma de doscientos cuarenta mil dólares americanos (US\$240,000.00) serán cancelados mediante cheque de gerencia a la firma de la correspondiente Escritura Pública de Compra Venta, la misma que deberá ser suscrita a más tardar el uno de octubre de dos mil trece. Asimismo, en

---

<sup>4</sup> Código Civil Comentado “Comentan 209 especialistas en las diversas materias de derecho civil”. Tomo VII – Contratos en General, p. 179. Gaceta Jurídica, Tercera Edición, Lima 2010.



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

su cláusula octava, establece la condición *resolutoria*, en el que se indica que el presente contrato será resuelto de pleno derecho en caso que por causas imputables al comprador no se suscriba la Escritura Pública de Compra Venta, hasta el plazo señalado en la cláusula tercera del presente contrato, en cuyo caso el comprador se obliga a entregar el inmueble materia de Compra Venta en el mismo estado en el que recibió a más tardar al día siguiente de la fecha pactada para la firma de la Escritura Pública, bastando una comunicación por parte del vendedor con su decisión de resolver el contrato. Del mismo modo, la cláusula décimo primero establece que toda comunicación o notificación que, con motivo del presente contrato deba ser cursada a cualquiera de las partes, se entenderá válidamente efectuada si ésta es dirigida a los domicilios consignados en la introducción del presente documento. Cualquier modificación a los domicilios indicados, deberá ser notificada a la otra parte, con una anticipación no menor de tres días hábiles. En caso contrario, toda comunicación o notificación realizada a los domicilios indicados en la introducción del presente documento, se entenderá válidamente efectuada para todos los efectos. Se concluye entonces, que la cláusula resolutoria expresa, solo 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. -----

**SÉTIMO.-** Obra en el expediente a fojas nueve, una Carta Notarial, de fecha dos de octubre de dos mil trece, remitida por don Renzo Escobar Tillit a don Nolberto Albino Solano Todco, en el que le señala; *“En virtud de la Cláusula Resolutoria Expresa contenida en la Cláusula Octava de la Minuta de Compra Venta de fecha doce de julio de dos mil trece, celebrada por ambas partes e ingresada para su escrituración en la Notaría Pública de Lima del Doctor Renzo Alberti, le comunicó la **decisión irrevocable** de RESOLVER el contrato, toda vez que, hasta la fecha*



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*usted no ha cumplido con su obligación de pago del saldo del precio de venta pactado ascendente a doscientos cuarenta mil dólares americanos (US\$ 240,000.00), ni con su obligación de suscribir la respectiva Escritura Pública a más tardar el uno de octubre de los corrientes, conforme lo establecido en la Cláusula Tercera de dicho contrato, pese a nuestros reiterados requerimientos”. (El sombreado es nuestro). -----*

**OCTAVO.-** Dicha carta fue enviada a la residencia sito en la Calle Escarpada Número 133, Urbanización “La Alameda de la Planicie”, domicilio fijado por el emplazado en el Contrato de Compra Venta antes señalado. Se advierte del mismo modo, en el reverso de la carta la certificación notarial que reza: *“Que el original de la presente carta fue diligenciado a la dirección indicada presente una persona que no se identificó, manifestó que el destinatario ya no domicilia en el inmueble **en cuya virtud no se entregó el documento**. Se deja constancia que la diligencia se realizó a las diez horas (10:00). Doy fe. Lima once de octubre de dos mil trece”.* (El sombreado es nuestro). -----

**NOVENO.-** En tal sentido, para verificar el cumplimiento de la formalidad de la resolución en la forma prevista en la cláusula octava del Contrato de Compra Venta de acuerdo a las exigencias del artículo 1430 del Código Civil, es necesario que se tenga que cumplir la condición previamente establecida, y de esa manera se entienda que el contrato se ha resuelto, es decir, la resolución tendrá efectos, cuando la parte interesada comunique a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria. -----

**DÉCIMO.-** En el caso de autos, de la comunicación notarial de fecha dos de octubre de dos mil trece, remitida por don Renzo Escobar Tillit a don Nolberto Albino Solano Todco, en el que le comunica su decisión irrevocable de resolver el Contrato de Compra Venta, no se puede tener certeza absoluta de que haya



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

surtido sus efectos, ello si tenemos en cuenta que conforme se advierte de su certificación notarial la comunicación no fue entregada al domicilio del emplazado y si bien es cierto, se ha dejado constancia de las circunstancias de su diligenciamiento, conforme el artículo 100 del Decreto Legislativo Número 1049, hay dudas respecto de su comunicación efectiva. Esta tesis, se sustenta aún más en el hecho de que la emplazada recién tomó conocimiento de dicha comunicación cuando se le notificó una invitación a conciliar con fecha veintiséis de junio de dos mil catorce, cursada por el Centro de Conciliación Extrajudicial “Gutiérrez” – Expediente número 245-2014 a la dirección del domicilio consignado en el contrato aludido, no siendo válido que para algunas ocasiones el demandado ya “no viva” en dicho inmueble, y para otras “siga viviendo”, prueba de ello es que realmente si ha existido conocimiento de la notificación para conciliar. Entonces, tal como se puede advertir de la certificación notarial, dicha carta no fue entregada por el personal de la Notaría, ni fue recepcionada en el domicilio de destino, existiendo dudas respecto de la validez o invalidez de la pretendida resolución de contrato, por lo que resulta 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 que existe incertidumbre respecto de su comunicación. -----

**DÉCIMO PRIMERO.-** Siendo esto así, y en atención al precedente vinculante, punto 5.1 “Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir, la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así, la improcedencia” y atendiendo a que la naturaleza de la resolución de contrato es disímil a la naturaleza del presente proceso, es que la misma deviene en infundada. -----



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

**CASACIÓN 1725-2016  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**V. DECISIÓN:** -----

Por los fundamentos precedentes y en aplicación de lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Nolberto Albino Solano Todco a fojas doscientos ochenta; en consecuencia; **CASARON** la recurrida de fecha seis de noviembre de dos mil quince, de fojas doscientos cincuenta y cuatro, que revoca la apelada que declara infundada la demanda y, reformándola declaró fundada la demanda, ordenando la restitución del bien; y **actuando en sede de instancia; CONFIRMARON** la apelada que declara **infundada** la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, *bajo responsabilidad*; en los seguidos por Renzo Escobar Tillit contra Nolberto Albino Solano Todco, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. **Ponente Señor De La Barra Barrera, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**DE LA BARRA BARRERA**

---

<sup>i</sup> Código Civil Comentado “Comentan 209 especialistas en las diversas materias de derecho civil”. Tomo VII – Contratos en General, p. 179. Gaceta Jurídica, Tercera Edición, Lima 2010.