



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

**SUMILLA:** La posesión deviene en precaria cuando el título que habilita al posesionario ha fenecido por haberse resuelto el contrato de pleno derecho.

Lima, once de junio de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número mil ochocientos sesenta y seis del dos mil doce, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, AMURA S.A, interpuso recurso de casación contra la resolución de vista de fecha dos de marzo de dos mil doce, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la resolución apelada, reformándola declaró improcedente la demanda interpuesta por AMURA S.A.

**II. ANTECEDENTES:**

**DEMANDA:**

Según escrito de fojas cuarenta, AMURA S.A interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, dirigiéndola contra Ariola Fabián Solórzano, a fin que cumpla con desocupar el inmueble sito en la avenida Sergio Bernalles número doscientos once guión doscientos trece, departamento número setecientos uno, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima.

La demandante sostiene como soporte de su pretensión que:



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

La accionante es propietaria del inmueble sub litis, inscrito en la partida registral N° 12328042 del Registro de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y, que con fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve celebraron con la parte demandada un contrato de compraventa de bienes futuros respecto del departamento número setecientos uno y del depósito número siete, habiéndose pactado que el precio total por la compraventa de estos bienes ascendía a la suma de setenta y un mil dólares americanos.

Precisa que en el contrato se pactó una cláusula de reserva de propiedad sobre el bien vendido hasta que la demandada haya cumplido con pagar el íntegro del precio por éste; asimismo, se estipuló una cláusula resolutoria de pleno derecho ante el incumplimiento del pago oportuno por parte del comprador.

Resulta que el referido departamento fue parcialmente pagado, cancelado hasta la fecha la suma de cuarenta y siete mil doscientos setenta y dos punto noventa y cinco dólares americanos, motivo por el cual se ha resuelto de pleno derecho contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve, comunicándole de tal situación a la demandada Ariola Fabián Solórzano mediante carta notarial de fecha veintitrés de setiembre de dos mil diez.

Adicionalmente, en dicha carta notarial también se requiere a la demandada para que en el plazo de veinticuatro horas procediera a devolver la posesión del departamento número setecientos uno, haciendo caso omiso a tal requerimiento.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

Según escrito de fojas ciento seis, Ariola Fabián Solórzano contesta la demanda negándola en todos sus extremos y sosteniendo como principales fundamentos que:



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

El contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil ocho mantiene su plena validez y vigencia, pues no se ha producido la resolución contractual al no existir claridad en la causal de resolución toda vez que las sumas señaladas en la carta notarial del diecisiete de setiembre de dos mil diez no son congruentes, no existiendo certeza respecto al monto adeudado. Señala que la demandante le otorgó el plazo irrisorio de dos días para cumplir con la prestación, trasgrediendo con ello el plazo legal de quince días establecido por ley.

Asimismo refiere que la demandante evadió su responsabilidad de elevar en su oportunidad la escritura pública la minuta de compraventa, con lo cual se habría hecho efectivo el crédito aprobado por el banco Scotiabank ascendente a veintiún mil dólares americanos a fin de cancelar el saldo pendiente de pagar.

**RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante resolución de fecha treinta y uno de agosto de dos mil once, de fojas cientos noventa y ocho, declara infundada la demanda, sustenta su decisión en:

Que, si bien en la cláusula novena del contrato las partes pactaron que la vendedora tenía derecho a que el contrato se resuelva de pleno derecho en caso de incumplimiento de las obligaciones de la compradora, sin embargo, revisada la carta notarial del veintidós de setiembre de dos mil diez, tal como sostiene la demandada, no existe absoluta claridad en la resolución contractual asumida por la parte demandante, por cuanto obra en autos a fojas noventa y ocho la constancia de aprobación de crédito hipotecario otorgada por el Scotiabank, por veintiún mil dólares americanos de fecha ocho de mayo de dos mil diez, así como a fojas noventa y nueve la copia legalizada del voucher de pago por dos mil dólares americanos efectuado por la demandada, el diez de setiembre de dos mil diez, documentos que



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

data de fecha anterior a la remisión de la carta notarial de resolución de contrato de fecha diecisiete de setiembre de dos mil diez, de los cuales se permite visualizar que el saldo de la deuda señalada en la carta notarial por veintidós mil setecientos veintisiete punto cero cinco dólares americanos, se encontraba cubierta, y que solamente faltó que las partes concluyeran con sus respectivas obligaciones a fin de elevar la respectiva escritura pública y a la vez desembolsar dicho monto del crédito aprobado por veintiún mil dólares, apreciándose de las comunicaciones vía e-mail de fojas noventa y cinco, que aparentemente las partes no se pusieron de acuerdo debido a algunas precisiones con relación a la penalidad o reconocimiento de sumas por cierta demora incurrida.

Siendo esto así, no causa suficiente convicción en la judicatura, la carta notarial cursada a la emplazada, por cuanto en ella no se aprecia con total claridad la supuesta prestación incumplida, por lo que estando a que la demandada ha demostrado que cuenta con un título (el contrato de compra venta de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve), en cuyo mérito se le ha hecho entrega del departamento señalado, la demanda debe ser desestimada.

No obstante ello, también es cierto que la demandada adeuda parte del precio a la demandante AMURA S.A quien tiene expedito su derecho para reclamar el cobro, con los intereses y posibles penalidades que deberá probar en la vía pertinente, razón por la cual, si bien esta judicatura no va a amparar la demanda materia de autos, ello no quiere decir que la demandada tenga derecho de continuar plenamente legitimidad sobre el bien sub litis, si es que no cumple con sus respectivas obligaciones.

**RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:**

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de fecha dos de marzo de dos mil doce, obrante a fojas



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

doscientos cuarenta y seis, revocó la resolución apelada, reformándola declararon improcedente la demanda, en base a los siguientes fundamentos: Que, la demandada, manifiesta que mantiene un título que legitima su posesión, porque es propietaria del inmueble cuyo desalojo se demanda, cuestionando la validez y eficacia de la carta notarial remitida por la actora (ya que afirma que no cumple con los requisitos legales) el veintitrés de setiembre de dos mil nueve, mediante la cual busca resolver el contrato de compraventa celebrado con la demandada de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve, aseverando que su titularidad sigue vigente, por lo que, concluye la Sala Superior, que no se encuentra la demandada ante la ausencia absoluta de título que legitime su posesión, de modo tal que la demanda deviene en improcedente, pues para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la emplazada.

Además, señala que en el proceso de desalojo por ocupación precaria no quepa dilucidar si la carta notarial de resolución de contrato es o no válida; en consecuencia, la demanda se encuentra incurso en la causal de improcedencia prevista en el inciso 6 del artículo 427 del Código Procesal Civil.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

La demandante AMURA S.A interpone recurso de casación contra la resolución dictada por la Sala Superior, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha veintiocho de junio de dos mil doce, declarándose procedente por la causal de **infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, al señalar la recurrente que la Sala infringe la norma acotada, al sostener que únicamente corresponde aplicar dicho dispositivo a los casos en los que se presente una ausencia absoluta del título por parte del poseedor, pues deja fuera los casos en los que haya



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

podido haber existido un título, pero éste haya fenecido, supuesto que está expresamente recogido por el artículo glosado.

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

Es necesario establecer que la materia en discusión estriba en determinar si el título que ostentaba la demandada ha fenecido, pues ello acarrea que la posesión que ejerce sobre el bien la demandada devenga en precaria.

**IV. FUNDAMENTOS:**

1. Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

2. Para que prospere una demanda sobre desalojo por ocupación precaria, es necesario la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular del dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que acredite la ausencia de una relación contractual de arrendamiento o vínculo alguno entre el demandante y demandado respecto del predio cuya ocupación se denuncia es precaria; y c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte del emplazado. El artículo 911 del Código Civil toma la condición de título para definir al ocupante precario bajo dos supuestos, el que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

3. En cuanto al requisito contenido en el literal a) del considerando anterior, se advierte que la demandante AMURA S.A, acredita su derecho de



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

propiedad del inmueble sub litis mediante copia de la Partida Registral N° 12328042 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona N° IX – Sede Lima, obrante de fojas dieciséis a diecisiete donde se verifica que la accionante es propietaria del referido inmueble; asimismo, con respecto al contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve, celebrada entre las partes del presente proceso, se advierte de su cláusula tercera que estipula la reserva de propiedad sobre el bien vendido hasta que la compradora (demandada) haya cumplido con pagar el íntegro del precio, siendo ello así, se concluye que se encuentra acreditado el derecho de propiedad alegado por la demandante sobre el inmueble sub litis.

4. Respecto al requisito contenido en el literal c) *-a que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte del emplazado-*, resulta necesario precisar que, en base al principio de la autonomía de la voluntad que rige el derecho de contratos, en una relación contractual es posible pactar una cláusula que sancione con la resolución del contrato en caso que una de las partes incumpla con la prestación debida. Tal es el espíritu del primer párrafo del artículo 1430 del Código Civil que prescribe: *"Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión."* Ahora bien, producido el incumplimiento de la prestación la parte fiel se encuentra legitimada para solicitar la resolución del contrato, la que se entiende producida de manera automática con la remisión del documento de fecha cierta mediante el cual se comunica su decisión de hacer valer la cláusula resolutoria convenida, tal como lo señala el segundo párrafo del acotado artículo 1340 *"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 PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

5. En el presente caso se advierte que la demandada alega tener derecho a poseer el bien en virtud al contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve; sin embargo en su cláusula novena numeral cuatro se establece: *"La VENDEDORA tiene derecho a que el contrato se resuelva de pleno derecho (...) Si es que LA COMPRADORA incumple con pagar oportunamente cualquier suma de dinero se haya previsto en el presente contrato."* –lo resaltado es nuestro–; asimismo, se acordó en dicho contrato que el saldo ascendente a veinticuatro mil dólares americanos deberá ser cancelado con fecha dos de julio de dos mil nueve.

6. Que en caso de autos se verifica el incumplimiento por parte de la demandada al pago del saldo del precio pactado, el mismo que se infiere de las cartas cursadas entre las partes de fechas seis y once de setiembre del año dos mil diez, obrante a fojas noventa y cinco y noventa y seis al indicarse *"(...) Señora Ariola (...) El hecho concreto es que, por más de dieciocho meses, usted ha venido teniendo la posesión de un inmueble cuyo precio no ha terminado de cancelar (...)"* contestando la demandada *"(...) La compradora, desde hace un año viene siendo amenazada, intimidada, por el no pago (...)";* razón por la cual la demandante mediante carta notarial de fecha veintidós de setiembre de dos mil diez comunicó a la demandada la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve.

7. Se verifica de autos que el incumplimiento por parte de la demandada al pago del saldo del precio pactado, como se evidencia de las cartas cursadas entre las partes de fechas seis y once de setiembre del año dos mil diez, obrante a fojas noventa y cinco y noventa y seis al indicarse *"(...) Señora Ariola (...) El hecho concreto es que, por más de dieciocho meses, usted ha venido teniendo la posesión de un inmueble cuyo precio no ha terminado de cancelar (...)"* contestando la demandada *"(...) La compradora, desde hace un año viene siendo amenazada, intimidada, por el no pago (...)";* razón por





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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

la cual la demandante mediante carta notarial de fecha veintidós de setiembre de dos mil diez comunicó a la demandada la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve.

8. En ese contexto, se advierte que título que ostentaba la demandada ha fenecido al ser resuelto de pleno derecho, con lo cual la posesión sobre el bien deviene en precaria; cabe precisar que este tipo de supuesto de posesión precario ha sido determinado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil literal b) doctrina jurisprudencial vinculante numeral 5.1 que establece: *“Se considera como supuesto 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 en la ley o en el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución (...);”* siendo ello así la presente demanda debe ser amparada.

**V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil; se declara:

a) **FUNDADO** el recurso de casación de folios doscientos sesenta, interpuesto por AMURA S.A, en consecuencia **CASARON** la resolución de vista de fecha dos de marzo de dos mil doce, obrante a folios doscientos cuarenta y seis.

b) **Actuando en sede de instancia: REVOCARON**, la sentencia apelada su fecha treinta y uno de agosto de dos mil once, **reformándola** declararon **FUNDADA** la demanda, en consecuencia ordenaron a la demandada Ariola



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 1866-2012  
LIMA**

Fabián Solórzano desocupe el inmueble ubicado en la Avenida Sergio Bernales número doscientos once guión doscientos trece, departamento número setecientos uno, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima.

c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario *oficial* "El Peruano", bajo responsabilidad, y los devolvieron; en los seguidos por AMURA S.A con Ariola Fabián Solórzano, sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente, el Juez Supremo señor **Calderón Castillo**.-

SS.

**ALMENARA BRYSON  
HUAMANÍ LLAMAS  
CALDERÓN CASTILLO  
CUNYA CELI  
CALDERÓN PUERTAS**

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA**

**09 ENE 2014**

ec/igp