



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

**CASACIÓN 250 - 2010
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, veintiséis de noviembre
del año dos mil diez.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número doscientos cincuenta guión dos mil diez en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta, mediante escrito de fojas doscientos veintiséis, contra la Sentencia de Vista de fojas doscientos catorce, su fecha veinticinco de octubre del año dos mil nueve, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Sala Suprema por resolución de fecha veinte de mayo del año dos mil diez, obrante a fojas veintidós del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa material, consistente en: **Inaplicación del artículo 1430 del Código Civil**, toda vez que la Sala Superior comprueba que nos encontramos ante un hecho concreto, esto es, un contrato de compraventa con reserva de propiedad cedido a favor del demandante, pero considera que dicha resolución no ha surtido efectos, basándose para dicho fin en la interpretación errónea de una ejecutoria suprema; la consecuencia de este hecho es que no aplica lo señalado en la norma denunciada pues se comunicó vía carta notarial a la demandada la decisión de resolver el contrato de compraventa una vez cedidos los derechos a nuestro favor. **CONSIDERANDO: Primero.-** La entidad recurrente al interponer su demanda, solicita el Desalojo por Ocupación Precaria de la demandada Brígida Quispe Condori, respecto de los siguientes inmuebles: Calle Roca del Castillo número trescientos diecinueve, departamento setecientos tres y Calle Roca del Castillo número trescientos veintiuno, estacionamiento número cuarenta y uno, ambos ubicados en el distrito de La Molina, provincia de Lima; señalando que el título que ampara su posesión ha fenecido, y es que ambas partes suscribieron un Contrato de compraventa de fecha veintidós de abril del año mil novecientos noventa y



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

**CASACIÓN 250 - 2010
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ocho de fojas siete (es importante señalar que el contrato original fue suscrito entre la demandada con el Consorcio Inmobiliario Los Portales Sociedad Anónima, quien posteriormente lo transfirió al Banco Wiese Sudameris - hoy Scotiabank Perú Sociedad Anónima Cerrada) y acordaron en su cláusula cuarta lo siguiente: *“Queda expresamente establecido que la vendedora se reserva la propiedad sobre los inmuebles materia de este contrato hasta que la compradora haya cumplido con su obligación de pagar el íntegro del precio de venta pactado en la cláusula sexta más los intereses, gastos, costos, cargos, moras y cualquier otra penalidad que pudiera existir. En consecuencia la compradora no podrá gravar, vender, ni afectar en forma alguna los inmuebles materia de la presente compraventa, salvo autorización expresa y por escrito de la vendedora”*; **Segundo.-** En las cláusulas quinta, sexta y séptima del citado contrato, las partes acuerdan que el precio de las dos unidades inmobiliarias materia de transferencia asciende a la suma de setenta mil ochocientos dólares americanos (U\$ 70,800) que incluye el Impuesto General a las Ventas mas no intereses, gastos, cargos, costos y demás conceptos relacionados con las facilidades de pago otorgadas a la compradora y la cancelación de dicho precio será pagado en cuotas representadas en letras de cambio con vencimientos mensuales y en caso de incumplimiento y/o inejecución de la obligación de pagar oportunamente cualquiera de las cuotas, autorizará a la vendedora a optar por la resolución automática y de pleno derecho del presente contrato, en los términos establecidos en el artículo 1430 del Código Civil, en cuyo caso retendrá el treinta por ciento del precio de venta pactado por concepto de penalidad, dejando a salvo la indemnización del daño ulterior; **Tercero.-** Ante el incumplimiento en el pago de las cuotas mensuales, la entidad recurrente hace uso de lo acordado en la cláusula séptima y le cursa a la demandada una Carta Notarial de fecha quince de marzo del año dos mil seis el la cual refiere en forma expresa que: *“(…) No habiendo hasta la fecha cancelado la letra M08147 por un valor nominal de US 1,300, la letra M08148 por un valor nominal de U\$ 1,300, la letra U\$ M08151 por un valor nominal de U\$ 1,300 (...) ni los intereses, gastos y/o demás que le correspondían estamos dando por resuelto de forma automática y de pleno derecho el contrato de*



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

**CASACIÓN 250 - 2010
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conformidad a lo señalado en la cláusula séptima del mismo y de lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil (...) le solicitamos se sirva proceder a la entrega de los mismo, para lo cual le otorgamos un plazo improrrogable de 15 días calendarios contados a partir de la recepción de la presente comunicación (...); **Cuarto.-** La Sala Superior, sostiene en su sentencia de vista, materia del presente recurso, que la resolución no es automática, exige una declaración de voluntad de la parte no culpable dirigida a obtener la resolución, es decir, previamente se debe requerir a la parte que incumple el contrato para que satisfaga la prestación incumplida bajo apercibimiento de ejercer la cláusula de resolución, sin que exista un documento en ese sentido y se ampara en una ejecutoria suprema al respecto que señala: *“Para la aplicación de la cláusula resolutoria se tiene que verificar por un lado que se ha producido el incumplimiento y tal situación es la que genera la resolución, pero ésta será ineficaz hasta que la parte fiel le comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria; en ese sentido, si bien la declaración de la parte fiel no es constitutiva de la resolución sino un requisito (condictio iuris) para su eficacia por lo tanto la resolución automática de un contrato no tendrá efectos sino sólo hasta que la parte fiel cumpla con cursar la comunicación”*; **Quinto.-** El artículo 1430 del Código Civil, cuya inaplicación se denuncia, contiene el pacto comisorio o cláusula resolutoria expresa, es una cláusula del contrato con prestaciones recíprocas en virtud de la cual se conviene que el contrato queda resuelto cuando una o cualquiera de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo. Empero, la resolución es ineficaz en tanto la parte fiel no pone en conocimiento de la infiel que desea hacer efectiva la resolución, caso en el cual ésta opera de pleno derecho¹. En otras palabras, la cláusula resolutoria expresa, constituye un mecanismo resolutorio diseñado por el legislador para permitir la resolución de un contrato de manera expeditiva sin tener que recurrir a la vía judicial y una vez que el perjudicado comunica a su contraparte que está haciendo uso de la citada cláusula, el contrato queda resuelto de pleno derecho; **Sexto.-** En ese mismo sentido, el Jurista Hugo

¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general, Volumen XV, segunda parte, Tomo IV, Primera edición, Fondo Editorial de la PUCP, Lima, 1993, página 392



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

**CASACIÓN 250 - 2010
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Flores Forno sostiene que si se hubiera estipulado claramente en el pacto comisorio que la resolución se produce de pleno derecho en caso de cualquier incumplimiento de una de las partes, o de ambas, tal estipulación constituye una cláusula resolutoria y que las partes lo aceptan en uso de su autonomía privada²; **Séptimo.-** En la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, el legislador permite el ejercicio de la cláusula resolutoria sin ninguna cortapisa, y sostiene que es el deudor quien tiene la carga de la prueba para demostrar que no se ha producido la resolución en el proceso correspondiente a fin de obtener una sentencia que la deje sin efecto. Mientras ello no suceda, el contrato continua resuelto y el comprador sigue siendo un poseedor precario, obligado a restituir el inmueble³; **Octavo.-** En base al marco conceptual expuesto, tenemos que, en el caso concreto, en la cláusula séptima del contrato de compraventa se estipuló que si la compradora (demandada) incumplía la obligación de pagar oportunamente cualquiera de las cuotas, autorizaba a la vendedora a optar por la resolución automática y de pleno derecho del contrato en los términos establecidos en el artículo 1430 del Código Civil. Por lo tanto, en los hechos, la entidad accionante ha cumplido con el ordenamiento legal al cursar una carta notarial que obra a fojas veintisiete donde comunica a la demandada su decisión de dar por resuelto de forma automática el contrato de compraventa ante la falta de pago de las armadas mensuales, la misma que no fue materia de cuestionamiento en el proceso, lo que acredita el reconocimiento del derecho de la recurrente de decidir resolver el contrato de pleno derecho. En consecuencia, la Sala Superior ha inaplicado la norma sustantiva invocada en base a una errada interpretación de una ejecutoria suprema. Por estas consideraciones y estando a lo previsto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos veintiséis, por Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta; **CASARON** la resolución de vista de fojas doscientos catorce, su fecha veinticinco de octubre del año dos mil nueve, en consecuencia **NULA**

² FORNO FLORES, Hugo y otros. Temas DE Derecho contractual. Primera edición, Cultural Cusco Editores, Lima, 1987, página 116.

³ CODIGO CIVIL COMENTADO. Tomo VII, Gaceta Jurídica, Primera Edición, Lima, 2004. página 534



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

**CASACIÓN 250 - 2010
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la misma; y actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la resolución expedida por el Cuadragésimo Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declara **fundada** la demanda y ordena que la demandada cumpla con desocupar los inmuebles ubicados en la Calle Roca del Castillo número trescientos diecinueve, departamento setecientos tres, distrito de La Molina, Lima; y el estacionamiento ubicado en la Calle Roca del Castillo número trescientos veintiuno, distrito de La Molina provincia de Lima, en el plazo de seis días, con costas y costos; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta contra Brígida Quispe Condori; sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Carojulca Bustamante, Juez Supremo.-

S.S.

CAROAJULCA BUSTAMANTE

PALOMINO GARCÍA

MIRANDA MOLINA

ARANDA RODRÍGUEZ

ÁLVAREZ LÓPEZ

LQF