



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veintiocho de mayo
del año dos mil doce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil seiscientos treinta y cuatro guión dos mil once, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia: **MATERIA DEL**

RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto, a fojas doscientos siete, por Administradora del Comercio Sociedad Anónima, contra la sentencia de vista de fojas ciento ochenta y cuatro, su fecha ocho de marzo del año dos mil once, expedida por la Tercera Sala Civil de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento veintiséis, su fecha quince de julio del año dos mil diez, que declaró fundada la demanda; reformándola, la declara infundada. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema

mediante resolución de fojas veintidós del presente cuadernillo, su fecha veintiséis de julio del año dos mil once, ha estimado procedente el recurso por la causal de infracción normativa de derecho material. La recurrente denuncia la inaplicación del artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil, alegando que conforme consta de las pruebas que obran en autos, la Caja de Pensiones Militar Policial y los demandados suscribieron un contrato de compraventa de fecha veintiuno de marzo del año mil novecientos noventa y seis, en cuya cláusula cuarta se pactó una condición resolutoria expresa, estableciéndose como causal de resolución de pleno derecho el incumplimiento de pago por parte de aquéllos, de una o más cuotas, que el vendedor quedaba facultado para resolver el citado contrato, para lo cual bastaba una simple comunicación mediante carta notarial; en este caso, se cumplió con hacer entrega del bien, pero dado que se acumularon ciento treinta y dos cuotas impagas, mediante carta notarial del seis de marzo del año dos mil nueve y en uso de la cláusula cuarta le comunicaron su decisión de resolver el contrato conforme a la norma aludida, lo que no ha sido apreciado por el *Ad quem*, siendo la Corte de Casación, por el



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

principio de libertad contractual, prime la voluntad de las partes. Asimismo, denuncia la inaplicación del artículo novecientos once del Código Civil, alegando que al haber operado la cláusula resolutoria que la hicieron valer ante el incumplimiento en el pago, quedaba sin efecto el contrato, por lo que los demandados pasaban a tener la calidad de ocupantes precarios, pues el título que tenían había fenecido. **CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas sesenta y cinco Administradora de Comercio Sociedad Anónima interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Hugo Jaime Rodríguez Villarreal y Roxana Tribeño Villegas, a fin de que le restituyan el departamento "D", primer piso módulo ocho de la Manzana "L" (hoy calle once), Lote ocho, departamento ocho - D, ubicado en el programa constructivo Pedro Cueva Vásquez, distrito de Ventanilla. Como fundamentos de su demanda sostienen que mediante contrato de compraventa de fecha veintiuno de marzo del año mil novecientos noventa y seis la Caja de Pensiones Militar Policial transfirió en propiedad el inmueble antes señalado a los demandados. Que, en el referido contrato se pactó como precio la suma de veinte mil quinientos dólares americanos (US\$.20,500.00) con una inicial de dos mil cincuenta dólares americanos (US\$.2,050.00) y el saldo sería cancelado en ciento ochenta armadas mensuales de doscientos cuarenta y dos dólares americanos (US\$.242.00) cada una, venciendo la primera el cuatro de mayo del año mil novecientos noventa y seis. Que, en la cuarta cláusula de dicho contrato se estableció una condición resolutoria expresa por la cual si los compradores - ahora demandados - dejaban de pagar una de las armadas pactadas, el vendedor quedaba facultado a resolver el contrato de pleno derecho, en el presente caso, los demandados han incumplido con el pago de más de una armada. **SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza el Juez de la causa, mediante sentencia de fojas ciento veintiséis, su fecha quince de julio



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

del año dos mil diez, declaró fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene que la parte demandante ha cumplido con cursar las respectivas cartas notariales a los demandados las mismas que corren de fojas veintiuno a veinticuatro en las cuales hace de conocimiento de éstos que ante el incumplimiento con el pago de ciento siete armadas mensuales pactadas en el contrato de compra venta e hipoteca se da por resuelto el contrato. Que, al hacerse valer la cláusula resolutoria ante el incumplimiento de los compradores el título que tenían ha fenecido y por lo mismo es indiscutible que los demandados no ostentan título que ampare su posesión en el inmueble en cuestión. **TERCERO.-** Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas ciento ochenta y cuatro, su fecha ocho de marzo del año dos mil once, la revoca y reformándola, la declara infundada. Como sustento de su decisión manifiesta que no se ha acreditado la precariedad de la parte demandada respecto del bien en tanto se encuentra acreditada la relación contractual que aquél tuvo con la Caja de Pensiones Militar Policial y que fuera transferida en esas circunstancias a la empresa demandante con pleno conocimiento de la situación legal de cada uno de los contratos; debiéndose tener presente además que la vía sumarísima en el presente proceso de desalojo no resulta la vía procedimental apropiada para conocer y dilucidar los derechos invocados por las partes pues aquéllos importan en todo caso una vía más lata para su conocimiento. Que, asimismo, debe tenerse en cuenta además que la resolución de contrato efectuada por la Caja de Pensiones Militar Policial y la empresa demandante, mediante cartas notariales, que invoca para los efectos de estimar que el título con el que el demandado venía poseyendo el inmueble feneció, no es mérito para los efectos de estimar la precariedad de la posesión, en todo caso es menester que la demandante peticione la devolución del inmueble en la forma legal correspondiente, mas no la precariedad del poseedor. **QUINTO.-** Como sustento de su fallo, el *Ad quem*, en la sentencia de



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

vista ahora impugnada, ha establecido que la resolución efectuada por la demandante Caja de Pensiones Militar Policial Sociedad Anónima, mediante cartas obrantes a fojas veintiuno, veintidós, veintitrés y veinticuatro no es mérito para los efectos de estimar la precariedad de la posesión (de la parte demandada). **SEXO.**- Por otro lado, la empresa recurrente argumenta en su recurso de casación *sub examine* que se ha inaplicado la norma del artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil, la cual 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. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria"*. **SÉTIMO.**- De conformidad con el artículo mil trescientos setenta y uno del Código Civil la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración. En el caso del artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil, son las propias partes, en uso de su libertad contractual, las que establecen la cláusula resolutoria, verificada la cual el contrato se resuelve de *"pleno derecho"*. El maestro Vincenzo Roppo denomina a este tipo de resolución como *"resolución negocial"* y la define como la que *"opera por negocio; cuando el contrato se disuelve – presentes los eventuales presupuestos de ley- por una manifestación de voluntad de la parte legitimada para la disolución, sin necesidad de pronunciamiento judicial (la cual si interviene, tendría el solo valor de determinar y declarar la resolución ya producida)*. Es el caso de las resoluciones por incumplimiento determinadas por intimación a cumplir y de la declaración de valerse de la cláusula resolutoria expresa...". **OCTAVO.**- Es necesario, pues, distinguir la resolución de "pleno derecho" (o resolución negocial) de la resolución judicial, siendo esta última la que se produce sólo en virtud de un pronunciamiento del Juez. En tal sentido, resulta claro que la figura jurídica contenida en el artículo mil cuatrocientos

¹ Vincenzo Roppo. El contrato. Gaceta Jurídica. 1ra edición peruana, Lima, 2009, pág. 862



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

treinta del Código Civil es la de una resolución de "pleno derecho", que se produce automáticamente después de que una de las partes (la parte legitimada) comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria establecida en el propio contrato a resolver, sin que sea necesaria una declaración del órgano jurisdiccional. **NOVENO.-** En el caso de autos, conforme a lo establecido por el Juez de la causa, la parte demandante ha cumplido con cursar cartas notariales a los demandados, según lo previsto en la cláusula cuarta (cláusula resolutoria de "pleno derecho") del contrato de compraventa de fecha veintiuno de marzo del año mil novecientos noventa y seis, las mismas que corren de fojas veintiuno a veinticuatro, en las cuales les pone en conocimiento que ante el incumplimiento de pago de ciento siete armadas mensuales pactadas en dicho contrato (referido al bien *sub litis*) da por resuelto el mismo. Entiéndase que la resolución se ha producido de "pleno derecho", esto es, sin necesidad de declaración judicial, tal como se ha explicado anteriormente. Por tanto, queda claro que al no tener vigor alguno el contrato en mención el título de posesión que tenían los demandados ha fenecido, por lo que su posesión ha devenido precaria, de conformidad con lo dispuesto en la parte final del artículo novecientos once del Código Civil. **DÉCIMO.-** En consecuencia, se verifica la denuncia material formulada en el recurso *sub examine*, debiendo emitirse fallo de conformidad con lo previsto por el artículo trescientos noventa y seis, *ab initio*, del Código Civil. **Por las consideraciones expuestas**, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Administradora de Comercio Sociedad Anónima; **por consiguiente, CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento ochenta y cuatro, su fecha ocho de marzo del año dos mil once, expedida por la Tercera Sala Civil de Lima, que reformando la apelada declaró infundada la demanda y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada de foja ciento veintiséis, su fecha quince de julio del año dos mil diez, que declara fundada la demanda y ordena que los demandados cumplan con restituir a la demandante el bien inmueble



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

sub litis; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Administradora del Comercio Sociedad Anónima contra Roxana Tribeño Villegas y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

ARANDA RODRÍGUEZ

PONCE DE MIER

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

Jvc./Cts.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Carlos Bernabé Salgado
Secretario (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

03 DIC 2012,