



Lima, veinte de agosto
del año dos mil doce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa en el día de la fecha, expide la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación obrante de fojas trescientos once a trescientos dieciocho del expediente principal interpuesto el día ocho de julio del año dos mil once por Administradora del Comercio Sociedad Anónima sucesora procesal de la Caja de Pensiones Militar Policial contra la sentencia de vista obrante de fojas doscientos noventa y nueve a trescientos uno dictada por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el día veinte de abril del año dos mil once que revoca la sentencia contenida en la resolución número diecisiete que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria consecuentemente ordenó que la emplazada CIBERDATA Sociedad de Responsabilidad Limitada cumpla con desocupar el inmueble *sub litis* departamento número doscientos cinco ubicado en el segundo piso del Block denominado La Colonial sito en la Avenida Mariscal Óscar R. Benavides número trescientos cincuenta y ocho Cercado de Lima y reformando declara improcedente la demanda, con costas y costos.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha ocho de setiembre del año dos mil once obrante de fojas veintiocho a treinta del cuadernillo respectivo ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa material denunciando la recurrente que se ha incurrido en la infracción del artículo 1430 del Código Civil por cuanto según lo previsto en la citada norma la resolución de pleno derecho de un contrato requiere: **a)** Que las partes previamente hayan pactado la cláusula resolutoria, **b)** Que una de las partes incumpla determinada prestación; y, **c)** Que la parte interesada comunique a la otra su decisión de hacer valer la cláusula resolutoria;



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

CASACIÓN 3198-2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

reunido en el presente caso la resolución extrajudicial del contrato de Compra Venta de tres de octubre del año mil novecientos noventa y siete fielmente tales exigencias toda vez que la demandante ha hecho conocer vía carta notarial de fecha veintidós de agosto del año dos mil siete su decisión de dar por resuelto el contrato de Compra Venta del Departamento número doscientos cinco segundo piso del Block denominado Comandante Víctor Maldonado Begazo del Programa Constructivo denominado "La Colonial" materia de la demanda al haber incumplido la demandada con el pago de sesenta y ocho cuotas de ciento veinte pactadas feneciendo por tanto el título de la demandada. **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, a efectos de determinar si en el caso en concreto se ha incurrido en la infracción normativa material en los términos propuestos es menester efectuar el siguiente análisis: **I)** De la lectura de la demanda obrante de fojas veintiocho a treinta y siete es de verse que la Caja de Pensiones Militar Policial acude ante el órgano jurisdiccional solicitando la restitución del inmueble constituido por el departamento número doscientos cinco ubicado en el piso dos del Block denominado Comandante Víctor Maldonado Begazo del Programa Constructivo denominado "La Colonial" sito en Avenida Mariscal Óscar R. Benavides número trescientos cincuenta y ocho Distrito de Cercado de Lima Provincia y Departamento de Lima; sostiene que celebró contrato de compraventa respecto al inmueble materia de *litis* pactándose en la cláusula tercera de dicho contrato el precio de venta el cual sería cancelado mediante el pago de una suma entregada en calidad de arras y el saldo sería financiado en ciento veinte armadas mensuales de cuatrocientos noventa y cuatro dólares americanos con veintiocho centavos cada una estableciéndose en la cláusula cuarta una condición resolutoria expresa por la que la recurrente quedaba facultada a resolver el contrato de pleno derecho ante el incumplimiento de pago de una de las armadas en aplicación de lo preceptuado por el artículo 1430 del



Código Civil; señala que la demandada ha incumplido con el pago de más de una de las armadas fijadas en el contrato adeudándose a la fecha de redacción de la carta notarial que se les remitiera sesenta y ocho armadas vencidas configurándose la resolución establecida en la cláusula de resolución automática comunicando a la demandada su decisión de optar por la resolución extrajudicial del contrato mediante Cartas Notariales de fecha veintidós de agosto del año dos mil siete revirtiéndose la propiedad a la vendedora por ende al haberse resuelto el Contrato de Compra Venta el título que tenía la demandada ha fenecido por lo que su posesión deviene en precaria amparando la demanda en los artículos sexto del Título Preliminar, novecientos once, mil trescientos setenta y uno, mil trescientos setenta y dos y mil cuatrocientos treinta del Código Civil; **II)** la demandada al contestar la incoada por escrito obrante de fojas ciento dieciséis a ciento veintiséis señala lo siguiente: **1)** Ha cancelado cerca del cincuenta por ciento del precio de venta pactado entre las partes no habiendo abonado las cuotas restantes debido a la difícil situación económica en que se encuentra el país; **2)** Las cartas notariales de veintidós de agosto del año dos mil siete no tiene efecto legal alguno toda vez que el demandante resuelve de manera unilateral el contrato de fecha tres de octubre del año mil novecientos noventa y siete sin que se haya tratado previamente el pago de la contraprestación a la que se encuentra obligada a cumplir por mandato de la ley al ser el contrato uno de prestaciones recíprocas acorde a lo dispuesto por el artículo mil cuatrocientos veintiséis del Código Civil; **3)** Ocupa el inmueble con justo título mientras no se declare judicialmente su resolución pudiendo seguir ocupando el mismo con las garantías reales que la ley le confiere; **III)** El Juez del Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima por sentencia contenida en la Resolución número diecisiete obrante de fojas doscientos dieciocho a doscientos veintitrés dictada el día dieciocho de junio del año dos mil diez



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3198-2011
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

declara fundada la demanda por considerar que la demandante ha acreditado ostentar la propiedad del inmueble *sub litis* por efecto de la resolución del Contrato de Compra Venta celebrado con la demandada no habiendo esta parte acreditado tener algún título que la legitime para ocupar el bien *sub litis* pues el que tenía feneció como consecuencia de la resolución contractual; **IV)** Apelada la precitada decisión la Sala Superior por resolución de vista obrante de fojas doscientos noventa y nueve a trescientos uno dictada el día veinte de abril del año dos mil once revoca la sentencia recurrida y reformándola declara improcedente la incoada por considerar que al cuestionar la demandada la resolución del Contrato de Compra Venta cuestiona también la titularidad de la parte actora puesto que el fundamento central de la demanda descansa en el fenecimiento del título dominial de la demandada por efecto de la resolución contractual existiendo discrepancia respecto a si el contrato ha quedado o no resuelto por el mérito de las cartas notariales de fojas diecinueve y veinte no pudiéndose dilucidar la misma en un proceso sumarísimo como el presente circunstancia que no permite afirmar si el Contrato de Compra Venta ha fenecido y en consecuencia la parte demandada ha perdido la titularidad del bien adquirido contexto que no permite concluir que esta última tenga la calidad de ocupante precaria de conformidad a lo previsto por el artículo 911 del Código Civil. **SEGUNDO.-** Que, sobre el particular corresponde anotar que la condición resolutoria se encuentra prevista en el artículo 1430 del Código Civil que estipula 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 produciéndose la resolución de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria de lo que se colige que la condición resolutoria expresada en el contrato constituye un mecanismo especialmente diseñado para lograr la resolución del contrato sin necesidad



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN 3198-2011
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de recurrir a la vía judicial consiguientemente una vez que el perjudicado comunica que está haciendo uso de la cláusula resolutoria el contrato queda resuelto de pleno derecho. **TERCERO.-** Que, en el presente caso la Caja de Pensiones Militar Policial celebró con la Empresa CIBERDATA Sociedad de Responsabilidad Limitada representada por Jorge Vega Revolledo el contrato de compraventa obrante de fojas diez a trece de fecha tres de octubre del año mil novecientos noventa y siete estableciendo la condición resolutoria según lo consignado en la cláusula cuarta de dicho contrato esto es si el comprador dejara de pagar una de las armadas que se mencionan en la cláusula anterior la Caja podrá a su elección ejecutar la hipoteca legal que se menciona en la cláusula octava o resolver el contrato de pleno derecho sin que sea necesario comunicación alguna por consiguiente cuando la Caja comunicó al comprador mediante cartas notariales de fecha veintidós de agosto del año dos mil siete obrantes a fojas diecinueve y veinte que había optado por resolver el Contrato de Compra Venta suscrito por haber incumplido con el pago de sesenta y ocho cuotas mensuales hizo valer la cláusula resolutoria expresamente pactada supuesto en el que acorde a lo previsto por el artículo 1430 del Código Civil no se requiere acudir al órgano jurisdiccional para que declare dicha resolución toda vez que la misma ya se produjo de pleno derecho consiguientemente el título del comprador ha fenecido por efecto de la resolución contractual. **CUARTO.-** Que, siendo esto así se ha configurado la causal de infracción normativa de carácter material del artículo 1430 del Código Civil correspondiendo casar la sentencia de vista y confirmar la apelada, fundamentos por los cuales y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil, fundamentos por los cuales declararon: **FUNDADO** el recurso de casación obrante de fojas trescientos once a trescientos dieciocho interpuesto por Administradora del Comercio Sociedad Anónima sucesora procesal de la Caja de Pensiones Militar



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3198-2011
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

PoliciaI consecuentemente **NULA** la sentencia de vista obrante de fojas doscientos noventa y nueve a trescientos uno expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima con fecha veinte de abril del año dos mil once; **y actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la apelada contenida en la resolución número diecisiete obrante de fojas doscientos dieciocho a doscientos veintitrés que declara **fundada** 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 Administradora del Comercio Sociedad Anónima sucesora procesal de la Caja de Pensiones Militar Policial contra Cyberdata Sociedad de Responsabilidad Limitada sobre Desalojo por Ocupación Precaria; *y los devolvieron*; Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

S.S.

HUAMANÍ LLAMAS

PONCE DE MIER

VALCÁRCEL SALDAÑA

CASTAÑEDA SERRANO

CALDERÓN CASTILLO

M.M.S. / DRO

SE PUBLICO CONFORME A LEY


Dra. MERY OSORIO VALLADARES
Secretaría de la Sala Civil Transitoria
de la Corte Suprema

14 NOV 2012