



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

**CASACIÓN 771-2017
MOQUEGUA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: La cláusula resolutoria expresa constituye un mecanismo extrajudicial de resolución de contrato, bastando en dicho supuesto para que el contrato quede resuelto que se haya incumplido con la prestación señalada en la cláusula expresa pactada por los contratantes.

Lima, uno de abril
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número setecientos setenta y uno – dos mil diecisiete; en audiencia pública de la fecha, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia:-----

I.- MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Visión Integral para el Desarrollo Alternativo - Vida Perú a fojas trescientos cuarenta y siete, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número 33, de fojas trescientos treinta y seis, de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Mixta de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, que revocó la sentencia de primera instancia de fojas ciento treinta y cinco, de fecha veintiocho de octubre de dos mil trece, que declaró fundada la demanda; y reformándola la declaró infundada, en los seguidos por Visión Integral para el Desarrollo Alternativo - Vida Perú contra Pedro Luis Ortiz Revilla y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria.-----

II.- ANTECEDENTES:-----
DEMANDA.- Visión Integral para el Desarrollo Alternativo - Vida Perú, mediante escrito de fojas veintiséis interpone demanda, a fin que Pedro Luis Ortiz Revilla y Consuelo Manuela Fonttis de Ortiz cumplan con restituir el inmueble de su propiedad, sito en la urbanización “Villa Los Ángeles”, manzana “B”, lote 14, Centro Poblado Los Ángeles, con un área de ciento veintiocho metros cuadrados (128.00 m²). La entidad demandante sostiene como soporte principal de su pretensión que: **1)** Es propietaria de un terreno ubicado en la urbanización “Villa Los Ángeles”, del Centro Poblado Los Ángeles, distrito de



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

**CASACIÓN 771-2017
MOQUEGUA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Moquegua, con una extensión de noventa y ocho mil novecientos treinta y cuatro metros cuadrados (98,934.00 m²), adquirido de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, el veintinueve de octubre de mil novecientos noventa, adquisición inscrita en la Ficha Matriz número 1467; **2)** Dentro del referido inmueble se encuentra el lote de terreno denominado manzana B, lote 14; **3)** Sobre dicho terreno se ha construido un módulo de vivienda que contiene sala, comedor, dos dormitorios y sus servicios higiénicos; y, **4)** Los demandados ocupan dicho inmueble sin contar con documento que acredite que son propietarios del mismo, ni autorización para su ocupación, y menos ostentan título alguno, pues, el que tenían ha fenecido.

REBELDÍA DE LOS DEMANDADOS.- Mediante la Resolución número 03, de fecha treinta de mayo de dos mil doce, obrante a fojas sesenta y uno, los demandados Pedro Luis Ortiz Revilla y Consuelo Manuela Fonttis de Ortiz fueron declarados rebeldes al no haber absuelto el traslado de la demanda dentro del plazo de ley.-----

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.- El Segundo Juzgado Mixto de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, mediante sentencia contenida en la Resolución número 14, de fojas ciento treinta y cinco, de fecha veintiocho de octubre de dos mil trece, declaró fundada la demanda, en mérito a los siguientes fundamentos:-----

- La existencia del predio se encuentra acreditada con la Ficha Registral número 1477 y la continuación en la Partida número 05000142 de fojas seis, en la que aparece inscrito el predio matriz con una extensión de noventa y ocho mil novecientos treinta y cuatro metros cuadrados (98,934.00 m²), y la lotización que aparece inscrita en la Ficha número 3461 de la Partida número 05000843 de fojas diez, en la que aparece el lote 14, manzana B, de la urbanización “Villa Los Ángeles”.-----
- La entidad demandante acredita la propiedad sobre el predio matriz, del cual forma parte el predio submateria con la Ficha número 1477, y la continuación



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

**CASACIÓN 771-2017
MOQUEGUA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en la Partida número 05000142, de dicho documento aparece en el Asiento C-00002 que la propietaria del predio es Habitat for Humanity Perú, luego en el Asiento C-00003 esta persona jurídica cambia su denominación social a Comité Nacional de Habitat para la Humanidad Perú, y en el Asiento C-00004 aparece que vuelve a cambiar su denominación, ahora por el nombre de la entidad demandante. Asimismo, se desprende que la accionante pasa a independizar el predio adquirido, conforme se aprecia en la Ficha Matriz número 3461, de la Partida Registral número 05000843 en la cual se encuentra el predio submateria, denominado manzana B, lote 14, con una extensión de ciento veintiocho metros cuadrados (128.00 m²).-----

- A fojas diecisiete obra el contrato de compraventa, donde se realizó la transferencia del bien de la entidad demandante a la parte demandada, donde se transfiere la propiedad del lote número 14, manzana B, el cual consta de una extensión de ciento veintiocho metros cuadrados (128.00 m²), el mismo que estableció en su cláusula décimo primera que: *“los beneficiarios quedan sujetos a las siguientes obligaciones vigentes hasta el pago de la última cuota... e) pagar puntualmente las cuotas mensuales, incurriendo en causal de resolución en caso de incumplir el pago de tres cuotas consecutivas...”*; pero la parte demandada ha incumplido sus obligaciones, puesto que no ha realizado el pago de las cuotas fijadas en el citado documento, conforme se desprende de sus propias declaraciones efectuadas en el acto de la Audiencia Única.-----
- La entidad demandante, haciendo efectiva la condición resolutoria, da por resuelto el contrato mediante la carta de fojas veinte, siendo así, al haber operado la resolución del contrato, el título que tenían los demandados sobre el predio materia de *litis*, ha fenecido.-----

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.- La Sala Mixta de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, mediante a sentencia de vista contenida en la Resolución número 24, de fecha trece de junio de dos mil catorce, revocó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la



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

**CASACIÓN 771-2017
MOQUEGUA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demanda y reformándola la declaró infundada, sosteniendo, entre otros fundamentos, que la legitimidad con la que procede la parte accionante no ha quedado probada debidamente, al no haberse acompañado las escrituras públicas que acrediten que el Comité Nacional de Habitat for Humanity Perú, con el que los demandados celebraron el contrato de compraventa, se convierte después en el Comité Nacional de Habitat para la Humanidad Perú y luego en Visión Integral para el Desarrollo Alternativo Vida Perú.-----

EJECUTORIA SUPREMA.- La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, mediante la resolución de fecha cinco de agosto de dos mil quince, anuló la decisión de la Sala Superior contenida en la Resolución número 24, de fecha trece de junio de dos mil catorce, ordenando que emita nuevo pronunciamiento, al no haberse valorado el medio probatorio ofrecido por la entidad recurrente con la demanda, como es la Partida Registral número 05000142, en donde se advierte el cambio de denominación de la persona jurídica propietaria y luego de ello, analizar si los demandados tienen o no título que ampare su posesión.

NUEVO PRONUNCIAMIENTO DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.- La Sala Mixta de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, mediante la resolución obrante a fojas trescientos treinta y seis, de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, revocó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; y, reformándola la declararon infundada, en mérito a los siguientes fundamentos:-----

- De las copias certificadas de los asientos registrales de la Partida número 05000142 (Ficha número 1477) del Registro de la Propiedad Inmueble, se tiene que si bien se consigna que el propietario es Habitat for Humanity Perú, esta varía su denominación con fecha treinta de abril de dos mil tres a Comité Nacional de Habitat para la Humanidad Perú, para finalmente con fecha dieciséis de junio de dos mil seis, cambiar de denominación a Visión Integral para el Desarrollo Alternativo Vida Perú, contestando de esta forma el extremo recursivo alegado por los apelantes y además, lo ordenado por la Sala Suprema.-----



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

**CASACIÓN 771-2017
MOQUEGUA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- De acuerdo al Cuarto Pleno Casatorio Civil en caso de argumentarse resolución de contrato debe verificarse el cumplimiento de la formalidad del mismo.-----
- Revisado el contrato de compraventa de reajuste automático, a plazos, con reserva de propiedad, hipoteca y pacto rescisorio y/o resolutorio en vía ejecutiva, elevado a escritura pública con fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y dos, no fluye cláusula de resolución expresa en los términos establecidos en el artículo 1430 del Código Civil, puesto que de las diecisiete cláusulas que contiene el contrato, ninguna de ellas se refiere a la cláusula resolutoria expresa de contrato, y menos hace referencia al artículo 1430 del Código Civil.-----

RECURSO DE CASACIÓN.- Contra la resolución dictada por la Sala Superior, la parte demandante interpuso recurso de casación mediante escrito de fojas trescientos cuarenta y siete, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha cinco de setiembre de dos mil diecisiete, la cual declaró procedente el recurso de casación por las causales de: **1) Infracción normativa procesal del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil;** señalando la recurrente que la Sala Superior se ha pronunciado sobre hechos no alegados al momento de interponer el recurso de apelación, afectándose el debido proceso; y, **2) Infracción normativa material del artículo 1430 del Código Civil;** refiriendo que no se ha realizado una debida motivación de la norma, ya que esta no establece ni exige modalidades de resolución. La carta de resolución de contrato de compraventa cumple con las formalidades que exige la norma, ya que la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria ante el incumplimiento de pago de tres cuotas consecutivas.-----

III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.- Es necesario establecer si la instancia de mérito ha afectado el derecho al debido proceso; y descartado ello, determinar si el contrato de compraventa suscrito por la entidad demandante se



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

**CASACIÓN 771-2017
MOQUEGUA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ha resuelto de pleno derecho, de ser así, determinar si los demandados ostentan la calidad de precarios.-----

IV.- CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.-----

SEGUNDO.- Respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹. A decir de De Pina, “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de la casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etcétera; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan el procedimiento². En ese sentido Escobar Fornos señala: “Es cierto que todas las causales suponen una violación de la ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³.-----

TERCERO.- Según se ha precisado precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente, tanto debido a infracciones normativas de carácter material (*in iudicando*) como a infracciones normativas de carácter procesal (*in procedendo*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado Supremo emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre esta denuncia, pues resulta evidente

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.

² De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222.

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, p. 241.



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

**CASACIÓN 771-2017
MOQUEGUA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que de estimarse ella, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.-----

CUARTO.- Con ese propósito, corresponde precisar que la infracción normativa procesal alude hechos que en suma resultarían ser atentatorios del debido proceso, el cual se encuentra protegido en el artículo 139 inciso 3 de nuestra Carta Magna; esta disposición constitucional consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, *la observancia del debido proceso*, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma, que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.-----

QUINTO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia, el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.-----

SEXTO.- Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las

¹ Corte IDH. OC-9/87 “*Garantías Judiciales en Estados de Emergencia*”.



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

**CASACIÓN 771-2017
MOQUEGUA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad. Razón por la cual, su vigencia específica en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como los artículos 50 inciso 6, 121 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los cuales exigen que las decisiones del juez cuenten con una exposición ordenada y precisa que justifique lo decidido.-----

SÉTIMO.- En ese contexto, procederemos a absolver los agravios procesales denunciados por la entidad recurrente, en el sentido que se habría transgredido el aforismo latino *tantum devolutum quantum appellatum*, al pronunciarse sobre hechos no alegados al momento de interponer el recurso de apelación. Del escrito de apelación formulado por la demandada Consuelo Manuela Fonttis de Ortiz, obrante a fojas ciento cuarenta y nueve, ante la disconformidad con la decisión emitida por el *A quo*, acerca de estimar la demanda, señaló como agravios, que la parte accionante no ostentaba legitimidad para obrar. Dicho cuestionamiento fue absuelto por la Corte Suprema de Justicia de la República, anulando la decisión de la Sala Superior, la cual respaldaba dicha aseveración, ordenándole que examine las partidas registrales que denotaban el cambio de denominación de la entidad accionante.-----

OCTAVO.- Debe tenerse presente que la apelación es una petición que se hace al Superior Jerárquico para que repare los defectos, vicios y errores de una resolución dictada por el inferior, por lo que, de advertirse por el Colegiado que absuelve el grado, de irregularidades en la tramitación del proceso, aun cuando estas no hayan sido invocadas en la apelación, es facultad del mismo pronunciarse al respecto (Casación número 2163-2000-Lima, Diario Oficial “El Peruano”, treinta y uno de julio de dos mil uno, página 7574). Esa facultad que tiene la Sala Superior, conforme al artículo 364 del Código Procesal Civil, de pronunciarse sobre “irregularidades” advertidas, aun no alegadas, no transgrede las reglas del debido proceso, por el contrario, la hace más



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

**CASACIÓN 771-2017
MOQUEGUA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

garantista; y, si bien la parte impugnante expresó como agravio la ausencia de legitimidad para obrar de la entidad demandante, no significa que para resolver un litigio, tenga que enmarcarse este solo dentro de la legitimidad, pues descartado ello, tiene la obligación de resolver el conflicto jurídico², en este caso, dilucidar si el contrato de compraventa obrante a fojas diecisiete contiene o no una cláusula resolutoria, 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; por tanto, dicho agravio procesal debe *desestimarse*.-----

NOVENO.- Pasando al segundo **2)** agravio, referido a la infracción normativa del artículo 1430 del Código Civil, al analizar la sentencia de vista objeto de impugnación, este Colegiado Supremo observa que la cláusula décimo primera del contrato de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y dos, obrante a fojas diecisiete expresa: *“Los beneficiarios quedan sujetos a las siguientes obligaciones vigentes hasta el pago de la última cuota (...). e) Pagar puntualmente las cuotas mensuales, incurriendo en causal de resolución en caso de incumplir el pago de tres cuotas consecutivas (...).”*; al respecto, la Sala Superior considera que en esa cláusula no existe *resolución expresa* porque no se menciona ni el artículo, ni qué tipo de resolución es la que va a operar. Debemos precisar que los requisitos para que se aplique el artículo 1430 del Código Civil son los de: **i)** convenio expreso; y **ii)** incumplimiento de prestación específica. En esa perspectiva, tenemos del contrato aludido que las propias partes, en uso de su libertad contractual, han establecido una cláusula resolutoria, la cual verificada –conforme al artículo 1430– resuelve el contrato de “pleno derecho” al momento de comunicar a la otra parte que quiere valerse de la cláusula resolutoria, lo que se encuentra acreditado con la carta notarial de fecha veintiocho de agosto de dos mil once, obrante a fojas veinte, remitida por la entidad accionante. Siendo esto así, la posesión de los demandados deviene

² Artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil: Principios de iniciativa de parte y de conducta procesal.



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

**CASACIÓN 771-2017
MOQUEGUA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en precaria, al haberla ejercido con título fenecido, conforme se tiene del artículo 911 del Código Civil.-----

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Visión Integral para el Desarrollo Alternativo - Vida Perú a fojas trescientos cuarenta y siete; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número 33, de fojas trescientos treinta y seis, de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Mixta de Mariscal Nieto de la Corte Superior de Justicia de Moquegua; en consecuencia, **NULA** la misma; y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fojas ciento treinta y cinco, de fecha veintiocho de octubre de dos mil trece, que declaró **fundada** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Visión Integral para el Desarrollo Alternativo - Vida Perú contra Pedro Luis Ortiz Revilla y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Ksj/Cbs/Aar