



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sumilla: Un proceso de desalojo por ocupación precaria, se torna complejo cuando atendiendo a las características o particularidades de éste, resulta inviable la dilucidación del conflicto de intereses surgido entre los justiciables, por cuanto, pese a los medios probatorios aportados por ambas partes procesales, no puede determinarse de manera palmaria los presupuestos para que se configure el desalojo por ocupación precaria, ello responde a que en este tipo de procesos la vía procedimental es sumáxima por requerir tutela urgente, la cual tiene limitaciones en la actividad y debate probatorio; por esta razón, si se advierte su complejidad, se deberá disponer que sea resuelto en una vía más lata. No siendo el caso del presente proceso.

Lima, diez de septiembre de dos mil veinticuatro.

Por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ de 26 de enero de 2023, se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por el término de 3 meses, entrando en funciones a partir del 1 de junio de 2023.

Mediante Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ de 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con números impares y a partir del 1 de junio de 2023, la Sala Civil Permanente reciba los nuevos ingresos con números pares y la Sala Civil Transitoria con números impares.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa N.º 3571-2022, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por la **demandante Inversiones Centenario S.A.A.**, mediante escrito de 19 de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

agosto de 2022¹, contra la sentencia de vista de 15 de julio de 2022², emitida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **revocó** la sentencia de 26 de noviembre de 2021³, la cual declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, ordenándose que la demandada Ela Yanett Valentín Sánchez desocupe y restituya el inmueble ubicado en el lote 31 de la Manzana B6, Urbanización La Planicie, Etapa 1, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, **reformándola**, declararon **infundada** la demanda interpuesta.

II. CAUSALES DEL RECURSO

Mediante resolución de 17 de julio de 2024⁴, se declaró la procedencia del recurso de casación interpuesto por la **demandante Inversiones Centenario S.A.A.**, por las siguientes causales:

- i) **Infracción normativa por inaplicación del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, del numeral 6 del artículo 50 y de los numerales 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil.**
- ii) **Infracción normativa por aplicación indebida e interpretación errónea del artículo 1430 del Código Civil**
- iii) **Infracción normativa por apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil.**
- iv) **Infracción normativa por apartamiento inmotivado del Noveno Pleno Casatorio Civil - aplicación indebida e interpretación errónea del precedente vinculante 6.**

¹ Página 1 del cuadernillo de casación por ingreso directo a través del correo institucional de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

² Página 37 del cuadernillo de casación.

³ Página 51 del cuadernillo de casación.

⁴ Página 118 del cuadernillo de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

III. CONSIDERANDO

Antecedentes del proceso

PRIMERO. A fin de contextualizar el análisis de las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera necesario resumir los actuados más importantes del proceso en la forma siguiente:

1.1 Demanda

Mediante escrito de 5 de octubre de 2021⁵, la empresa demandante Inversiones Centenario S.A.A., interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra Ela Yanett Valentín Sánchez y Carlos Raúl Meneses Torres, planteando como pretensión principal que, la demandada desocupe y entregue la posesión del bien inmueble ubicado en el lote 31, manzana B6, urbanización La Planicie, etapa 1, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, bajo los siguientes fundamentos:

- i) La demandada Ela Yanet Valentín Sánchez celebró contrato de compraventa garantizada el 26 de setiembre de 2016, donde se comprometió a pagar sus cuotas mensuales hasta cubrir el íntegro del precio del inmueble, lo cual incumplió, por lo que se procedió a resolver el contrato mediante carta notarial de 12 de agosto de 2021, en mérito de la cláusula resolutive expresa contenida en el contrato; luego se le invitó a conciliar pero no hubo acuerdo por inasistencia de la demandada, por lo que interpone la presente demanda, la cual fue admitida a trámite y se fijó fecha para la realización de la audiencia única, mediante resolución N° 1.
- ii) El poseedor actual es Carlos Raúl Meneses Torres con conocimiento de que no es propiedad de Ela Yanet Valentín Sánchez.

⁵ Página 34.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

1.2. Sentencia

El A quo declaró **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, por los siguientes fundamentos:

i) La empresa demandante ha acreditado ser titular registral del inmueble objeto de litis, por lo que, se encuentra legitimada para solicitar la restitución del predio.

ii) Los demandados no han desvirtuado la imputación que se les atribuye con la demanda; toda vez que, se está ante la inexistencia o falta de acreditación de un título que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer el bien materia de conflicto.

iii) La demandada adquirió el lote sub litis mediante contrato de compraventa, pero en el decurso de la ejecución contractual la parte demandada incumplió con el pago de las cuotas mensuales asumidas en el contrato de compraventa, por tanto, se resolvió el contrato el 12 de agosto de 2021.

1.3. Sentencia de vista

El Ad quem resolvió **revocar** la sentencia antes mencionada, reformándola, declaró **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, por los siguientes fundamentos:

i) La carta notarial N.º 79498 de 13 de agosto de 2021 y carta notarial N.º 79578 de 18 de agosto de 2021 no cumplen con indicar de manera precisa cuál es la prestación específica y concreta incumplida por los demandados, y que justifique la resolución extracontractual, pues únicamente se limita a señalar que “encontrándose vencidas e impagas de tres a más cuotas del precio de venta...”, la misiva notarial no precisa cuáles son las cuotas que, conforme al Cronograma de Pagos que forma parte del contrato, han sido incumplidas en su pago por parte de la demandada, esta circunstancia genera cierta



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

complejidad en torno al acto de resolución extrajudicial del contrato privado celebrado entre las partes. Concluye que la carta notarial de resolución extrajudicial del contrato, no ha indicado de manera precisa cuáles y cuántas han sido las cuotas dejadas de pagar por la demandada.

ii) Los argumentos expuestos en la demanda no resultan convincentes para declarar fundada la demanda y ordenar el desalojo, por ello, debe dilucidarse previamente la validez de la resolución extrajudicial del contrato privado de compraventa del lote de terreno celebrado entre las partes, a efectos de determinar si el título que legitimaba a la parte demandada en la posesión del bien en litis, ha fenecido o no, pues los hechos revisten mayor complejidad.

Sobre la infracción normativa de orden procesal

SEGUNDO. El recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional, y solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo integran, es por esa razón, que el artículo 384 del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene como fines i) la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y ii) la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

TERCERO. De esta manera, ingresando a la infracción normativa procesal, se debe tener en cuenta que, en nuestro sistema jurídico, la **motivación de las resoluciones judiciales** es una garantía de la función jurisdiccional y en nuestro ordenamiento jurídico está regulada por el **numeral 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, el cual refiere que, una motivación



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o in factum (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) como la motivación de derecho o in jure (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma). Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida, lógica, es decir, debe observar los principios de la lógica y evitar los errores in cogitando, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución y el fallo.

El principio de la motivación asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decir las causas a capricho, sino que, están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente, en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que *“el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”⁶.

CUARTO. En concordancia con lo anterior, se debe tener en cuenta que, conforme lo prevé el numeral 6 del artículo 50⁷ y de los numerales 3 y 4 del artículo 122⁸ del Código Procesal Civil, estos dispositivos legales -en síntesis- deben entenderse con la motivación escrita de las resoluciones judiciales, pues esto implica que los juzgadores señalen en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a las que esta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia al motivar sus decisiones.

QUINTO. En este contexto, el sustento de esta infracción normativa procesal, radica en el análisis de la sentencia recurrida para determinar si incurre en una motivación aparente, por cuanto, al parecer del casacionista se ha lesionado el derecho constitucional a obtener una resolución judicial motivada, pues la Sala Superior ha concluido que la resolución extrajudicial efectuada por su parte

⁶ Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 04295-2007-PHC/TC.

⁷ **Artículo 50. Son deberes de los Jueces en el proceso**

6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia. El Juez que inicia la audiencia de pruebas concluirá el proceso, salvo que fuera promovido o separado. El Juez sustituto continuará el proceso, pero puede ordenar, en resolución debidamente motivada, que se repitan las audiencias, si lo considera indispensable.

⁸ **Artículo 122. Contenido y suscripción de las resoluciones**

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

adolecería de complejidad y que los medios probatorios no le resultan convincentes, sin explicar las razones para concluir ello.

SEXTO. De este modo, atendiendo al argumento expuesto por la recurrente en casación, se debe tener en consideración lo dispuesto por el Tribunal Constitucional en el Expediente N.º 3943-2006- PA/TC, en el cual, se ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: “a) **Inexistencia de motivación o motivación aparente:** **Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico,** b) Falta de motivación interna del razonamiento: La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa y c) La motivación sustancialmente incongruente: El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)⁹.

SÉPTIMO. En ese sentido, examinada la sentencia de vista se observa que, no transgrede el derecho constitucional a la motivación de las resoluciones judiciales en su vertiente de motivación aparente, en razón a que, la decisión adoptada en el presente caso se encuentra fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas en conjunto con los precedentes vinculantes que considera pertinentes, arribando a la conclusión de que, los hechos planteados en la demanda revisten de mayor complejidad al no poder determinarse, si efectivamente se resolvió o no extrajudicialmente el contrato de compraventa garantizada, en el cual participan la empresa demandante (vendedora) y la demandada (compradora), en virtud de la carta notarial de 12 de agosto de 2021 que se le dirigió a la emplazada Ela Yanett Valentín Sánchez, pues en dicha misiva no se ha indicado cuáles y cuántas han sido las cuotas dejadas de pagar por la demandada, teniendo en cuenta que, en el contrato referido se ha estipulado que, si el comprador no realiza el pago oportuno de tres o más cuotas del saldo de precio, sean sucesivas o alternadas del cronogramas de pago, se podrá resolver el contrato de pleno derecho, entonces, previamente debe dilucidarse la validez de la resolución extrajudicial.

⁹ Tribunal Constitucional, expediente. N.º 00728-2008-PHC/TC- LIMA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

OCTAVO. Siendo esto así, no se halla trasgresión alguna al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, es decir, el pronunciamiento del Colegiado Superior, se ha ceñido a un criterio lógico jurídico, en consecuencia, dicho fallo ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final, sin que se aprecie una supuesta motivación aparente; sin embargo, esto 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, (criterio distinto y conclusión diferente, a que esta Sala Suprema ha arribado y será expuesto al absolver la infracción normativa material), por lo que, la infracción normativa procesal **debe desestimarse**.

Sobre la infracción normativa de orden material y el apartamiento de los precedentes judiciales

NOVENO. Respecto a la causal de **apartamiento inmotivado del Noveno Pleno Casatorio Civil por aplicación indebida e interpretación errónea del precedente vinculante contenido en el punto 6**, se debe tener en consideración lo expuesto por la empresa casacionista; en ese sentido, de manera sucinta refiere lo siguiente: la Sala Superior ha efectuado una incorrecta aplicación del Pleno Casatorio Civil en comento, pues aquello establece consecuencias jurídicas durante la emisión de sentencias en los procesos de otorgamiento de escritura pública y no para los procesos de desalojo por ocupación precaria.

De este modo, resulta relevante citar el referido punto del precedente obligatorio, el cual ha establecido: *“En los casos en que el demandado alegue que se ha producido la resolución extrajudicial del contrato, el Juez analizará*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

en la parte considerativa de la sentencia si concurren los requisitos de ley, o pactados por las partes, para ello, y, de ser así, declarará improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin declarar la resolución del contrato. Si el Juez advierte que no concurren tales requisitos, declarará fundada la demanda de otorgamiento". De esta manera, si bien es cierto que, en la sentencia de vista se ha mencionado un extracto de dicho precedente vinculante contenido en el Noveno Pleno Casatorio Civil; sin embargo, ello no tiene incidencia directa en la decisión adoptada por el Colegiado Superior, toda vez que, únicamente se ha efectuado una referencia sin motivación o aplicación al caso concreto, pues en realidad los argumentos para emitir la ratio decidendi emergen del Cuarto Pleno Casatorio Civil y del artículo 1430 del Código Civil, por tanto, esta infracción normativa denunciada **no puede prosperar**.

DÉCIMO. Ahora bien, dentro de las infracciones invocadas por la empresa casacionista, se ha declarado procedente la referente a la **aplicación indebida e interpretación errónea del artículo 1430 del Código Civil y el apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil por aplicación indebida e interpretación indebida del precedente vinculante 5.1.**, los mismos deben ser resueltos de forma conjunta por su conexidad, en razón a que, los argumentos vertidos por la recurrente, se encuentran dirigidos a cuestionar lo resuelto por la Sala Superior en cuanto a la resolución contractual extrajudicial en mérito a la cláusula resolutoria expresa, ejercida por la empresa demandante. De esta manera, revisado el recurso excepcional de casación, se denuncia lo siguiente: **i)** el Colegiado Superior no advirtió que, Inversiones Centenario S.A.A., respetó el procedimiento regulado por las partes para la resolución de pleno derecho (cláusula resolutoria expresa) y; **ii)** la Sala Superior no se limitó a verificar el cumplimiento de la formalidad de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

cláusula resolutoria expresa; al contrario, emitió juicios de valor sobre las cláusulas del contrato de compraventa garantizada, que exceden a la naturaleza del presente proceso.

UNDÉCIMO. Estando a lo anterior, este Colegiado Supremo considera conveniente efectuar algunas precisiones en torno al desalojo por ocupación precaria. Al respecto, debe revisarse el Cuarto Pleno Casatorio Civil, en el cual, se establecieron reglas que constituyen precedentes judiciales vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República, debiendo tenerse presente al momento de resolver este tipo de controversias. A partir de esta premisa, el fundamento 51 del pleno antes citado, consideró que era impostergable la necesidad de solucionar este tipo de conflictos en forma predecible, precisa y oportuna, resultando pertinente efectuar una interpretación del artículo 911 del Código sustantivo, a fin de otorgarle un contenido que permita establecer de una manera clara y uniforme, la conceptualización de la figura jurídica del ocupante precario, que priorice la efectividad del derecho fundamental de la tutela jurisdiccional efectiva, entendiéndose dentro de una concepción general y básica que cuando el citado artículo 911 hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que haya expuesto tanto la parte demandante como la demandada en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión como de su contradicción y que les autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión, hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite, entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

De lo expuesto, se puede determinar que, la citada norma materia de interpretación y el Cuarto Pleno Casatorio Civil, exige la probanza de dos condiciones copulativas para que se configure el desalojo por ocupación precaria, la primera es que el demandante acredite ostentar título que le permita exigir la desocupación y restitución del bien que pretende y la segunda es que el demandado ocupe el bien sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, pues la ocupación precaria se configura cuando se ejerce de facto o de forma clandestina, sin contar con título que justifique la posesión del ocupante.

DUODÉCIMO. Precisado lo anterior, cabe traer a colación lo relacionado a la infracción normativa del dispositivo legal y el apartamiento del precedente vinculante, para lo cual, resulta necesario mencionar que, **el artículo 1430 del Código Civil**, establece lo siguiente: *“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.”* Al respecto, dicha figura de la cláusula resolutoria expresa o pacto comisorio, establece la posibilidad de dar fin al contrato cuando se conviene de manera expresa que el negocio jurídico se resuelve si una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. En esas circunstancias dicha norma es de aplicación cuando concurren de manera copulativa: el incumplimiento previsto en el pacto y la comunicación cursada por la parte que quiere valerse de la resolución.

En complemento de lo antes desarrollado, resulta necesario citar el precedente obligatorio establecido en el **numeral 5.1 de la parte resolutive**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

del Cuarto Pleno Casatorio Civil, materia de denuncia, a tenor de lo siguiente: *“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 por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”.*

DÉCIMO TERCERO. En atención al marco jurídico glosado en los anteriores considerandos y a lo resuelto por el Superior Jerárquico, se establece que, el debate central del presente proceso radica esencialmente en determinar si la resolución contractual extrajudicial por cláusula resolutoria expresa que efectuó el demandante genera el fenecimiento del título que poseía la parte demandada observando únicamente la formalidad del articulado que lo regula, o, por el contrario, aquello resulta ser complejo de determinar.

En principio, cabe mencionar que, un proceso de desalojo por ocupación precaria, se torna complejo cuando atendiendo a las características o particularidades de éste, resulta inviable la dilucidación del conflicto de intereses surgido entre los justiciables, por cuanto, pese a los medios probatorios aportados por ambas partes procesales, no puede determinarse de manera palmaria los presupuestos para que se configure el desalojo por ocupación precaria, ello responde a que en este tipo de procesos la vía procedimental es sumarásima por requerir tutela urgente, la cual tiene



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

limitaciones en la actividad y debate probatorio; por esta razón, si se advierte su complejidad, se deberá disponer que sea resuelto en una vía más lata.

DÉCIMO CUARTO. En este correlato, se verifica que la Sala Superior desestimó la demanda de desalojo por ocupación precaria, aduciendo que los hechos planteados en ella revisten mayor complejidad al no poder determinarse si efectivamente se resolvió o no extrajudicialmente el contrato de compraventa garantizada, pues en la carta notarial de 12 de agosto de 2021, que se le dirigió a la compradora no se ha indicado cuáles y cuántas han sido las cuotas dejadas de pagar, por lo que, previamente debe dilucidarse la validez de la resolución extrajudicial; sin embargo, dicha conclusión no resulta correcta, pues de una revisión somera de los medios probatorios que obran en el expediente, se aprecia lo siguiente:

i) El demandante (vendedor) Inversiones Centenario S.A.A., suscribió contrato de compraventa garantizada con la demandada (compradora) Ela Yanett Valentín Sánchez, el 30 de diciembre de 2014, sobre el inmueble objeto de litis, pactando el precio de venta en S/ 64,449.00 (sesenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y nueve con 60/100 soles), importe que iba a abonarse en 107 cuotas, de S/ 1,271.55 (mil doscientos setenta y uno con 55/100 soles) cada una, a pagarse en forma mensual, y una cuota de igual monto pagada al momento de la suscripción del contrato, habiéndose vencido las cuotas correspondientes al 1 de febrero de 2015 al 1 de diciembre de 2023.

ii) En la **cláusula sétima del referido contrato**, se pactó que: “En caso el (los) **comprador(es) no cumpla(n) con realizar el pago oportuno de (3) tres o más cuotas del saldo de precio, sean sucesivas o alternadas**, de cualquiera de **LAS CUOTAS** referidas en el acápite b) de la Cláusula Cuarta



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que antecede y el Cronograma de Pagos que forma parte del presente contrato, entonces la vendedora tendrá el derecho para actuar y escoger, a su sola elección, por una de las siguientes alternativas:

a) resolver de pleno derecho el presente contrato de compraventa, sin responsabilidad y sin necesidad de declaración judicial alguna, produciéndose la resolución de pleno derecho cuando la vendedora remita carta notarial con tal finalidad a el (los) comprador(es), al domicilio señalado para los efectos del presente contrato conforme a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, comunicándole(s) que hace efectiva la cláusula resolutoria pactada. La vendedora podrá entonces de forma inmediata transferir el lote a terceras personas. (...)
(El resaltado en negrita nos corresponde)

iii) En el cronograma de pagos emitido por Inversiones Centenario S.A.A., a nombre de la cliente (compradora-demandada) Ela Yanett Valentín Sánchez se ha consignado que la deuda debía abonarse en 107 cuotas y una primera cuota de 1271.55 soles.

iv) En la carta notarial de 12 de agosto de 2021, remitida por Inversiones Centenario S.A.A., a Ela Yanett Valentín Sánchez, la primera le comunica a la segunda que ha incumplido con su obligación de pagar las cuotas correspondientes al precio de venta que se pactó en el contrato de compraventa de 30 de diciembre de 2014, haciendo efectiva la causal resolutoria expresa en estricta aplicación del artículo 1430 del Código Civil, conforme a lo pactado en la cláusula séptima del referido contrato, requiriendo su ocupación y devolución; al reverso de dicho documento, obra la constancia notarial de que dicha comunicación notarial fue recepcionada el 13 y 18 de agosto de 2021, conforme consta de la certificación notarial.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

v) Mediante contestación de 19 de noviembre de 2021¹⁰, la demandada Ela Yanett Valentín Sánchez alega que la falta de pago de las cuotas pactadas en la que ha incurrido se encuentra debidamente justificada, debido al incumplimiento de la empresa Inversiones Centenario S.A.A., ofreciendo reanudar los pagos una vez que la actora cumpla con las obligaciones que le corresponden como vendedora; no obstante, no adjuntó medio probatorio alguno que acredite lo expuesto.

DÉCIMO QUINTO. Examinado el caudal probatorio que antecede y analizándose si se cumplió con las formalidades del artículo 1430 del Código Civil en concordancia con el Cuarto Pleno Casatorio Civil, se concluye meridianamente que: **i)** la demandada incumplió con su prestación específica, pues la demandada en su escrito de contestación de demanda, afirma que ha incurrido en la falta de pago de las cuotas pactadas, lo cual, constituye una declaración asimilada¹¹, entonces, esto demuestra el incumplimiento del pago de las cuotas pactadas; **ii)** la resolución contractual extrajudicial de la compraventa garantizada de 30 de diciembre de 2014, fue comunicada a la demandada en su domicilio real consignado en el referido contrato, por conducto notarial el 13 de agosto de 2021, al domicilio señalado en el contrato, por conducto notarial el 13 de agosto de 2021 y al domicilio que figura en su DNI el 18 de agosto de 2021, por tanto, antes que se iniciará la presente demanda, esto es, el 5 de octubre de 2021, la demandada tenía conocimiento que su título que le permitía poseer el bien había fenecido al haber dejado de pagar oportunamente más de tres cuotas (conforme a la

¹⁰ Página 51.

¹¹ Artículo 221.- Las afirmaciones contenidas en actuaciones judiciales o escritos de las partes, se tienen como declaración de éstas, aunque el proceso sea declarado nulo, siempre que la razón del vicio no las afecte de manera directa.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

cláusula séptima del citado contrato de compraventa), a partir del mes de **febrero de 2015**, coligiéndose que no ha pagado las cuotas hasta la interposición de la demanda en el 2021.

De esta forma, se ha determinado que la demandada ostenta un título de posesión fenecido al haber sido resuelto extrajudicialmente en mérito a la cláusula resolutoria expresa, en consecuencia, se encuentra ocupando el bien inmueble en calidad de ocupante precaria, debiendo desocupar y restituir el bien inmueble objeto de demanda, en favor del demandante, quien resulta ser propietario registral, conforme a la partida registral N.º 14467406 de los registros públicos.

DÉCIMO SEXTO. De lo analizado se puede afirmar que, los hechos no revisten complejidad, por cuanto, estamos frente al incumplimiento de una cláusula resolutoria expresa que había sido consensuada por las partes en el contrato, es decir, la demandada tenía pleno conocimiento que el incumplimiento de tres o más cuotas podrían llevar a que la parte accionante optara por la resolución del contrato, lo que en efecto ha sucedido, como se evidencia del contenido de la carta notarial, en la que el demandante decidió resolver el contrato extrajudicialmente, conforme a lo estipulado en la séptima cláusula del contrato de compraventa garantizada de 30 de diciembre de 2014, permitiendo concluir que sí existe precisión y justificación de la misma, de esta manera, no resulta razonable bajo ninguna circunstancia exigir al demandante precisar las cuotas que adeuda, pues no resulta una formalidad expresa en el artículo 1430 del Código Civil ni se ha establecido ello en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N.º 3571-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Por tanto, habiéndose verificado que, la sentencia de vista ha infringido la norma material antes mencionada, específicamente lo dispuesto en el artículo 1430 del Código Civil e incluso se ha apartado del citado precedente judicial de carácter vinculante, esto es, del punto 5.1 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, corresponde declarar fundado el recurso, consiguientemente, esta Sala Suprema, considera que, en sede de instancia, debe revocarse la sentencia de vista recurrida y confirmar la sentencia apelada que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

IV.DECISIÓN

Por estas consideraciones, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Inversiones Centenario S.A.A., **NULA** la sentencia de vista de 15 de julio de 2022 y **actuando en sede de instancia:** **CONFIRMARON** la sentencia de 26 de noviembre de 2021, la cual declaró **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 Inversiones Centenario S.A.A., contra Ela Yanett Valentín Sánchez, sobre desalojo por ocupación precaria y los devolvieron. Interviene la jueza suprema señora Coronel Aquino y como ponente la jueza suprema señora **Pinares Silva**.

SS.

ARIAS LAZARTE

BUSTAMANTE OYAGUE

PINARES SILVA

CORONEL AQUINO

ZAMALLOA CAMPERO

Ckvl/Lrr.