



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

**CASACIÓN 1663-2017  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** *Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así, la improcedencia; y siendo que, en el presente caso existe dudas respecto del cumplimiento o no de prestaciones de ambas partes para que opere o no la resolución de contrato, es evidente que ésta resulta compleja, más aun si tenemos en cuenta que la naturaleza del presente proceso, es disímil a la naturaleza del proceso de resolución de contrato. **Cuarto Pleno Casatorio recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali***

Lima, veintidós de enero  
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil seiscientos sesenta y tres - dos mil diecisiete; en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**I. ASUNTO:** -----

Se trata del recurso de casación, interpuesto por la demandante JN Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima contra la Sentencia de Vista, contenida en la resolución número siete, de fojas trescientos ochenta y siete, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; que confirma la sentencia apelada de fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, que declara infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria.-----

**II. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Mediante resolución de fecha once de julio de dos mil diecisiete, de fojas cincuenta y dos del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de: **Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y 197 del Código Procesal Civil.**- Indicando que la Corte Suprema dispuso que la Sala de Vista emita un pronunciamiento expreso sobre las pruebas aportadas que sustentaban su derecho a resolver el contrato, situación que al no haberse cumplido afecta gravemente su



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

**CASACIÓN 1663-2017  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

derecho a obtener una resolución judicial debidamente motivada con mención expresa de los fundamentos de hecho y de derecho aplicables al caso concreto; agrega que la referida Sala variando su anterior pronunciamiento, sin sustento jurídico válido, desestima su demanda, sosteniendo que no puede dilucidarse en este proceso la controversia respecto al incumplimiento o no de una o ambas partes de las prestaciones establecidas en el contrato de compra venta de bienes futuros, teniendo como argumento una complejidad que lejos de estar motivada no existe en el proceso, tanto más si el Colegiado Superior en anterior oportunidad sostuvo que al haber contestado los miembros de la Sucesión demandada la Carta Notarial a través del cual se invocó el artículo 1430 del Código Civil, es evidente que dicha misiva ha adquirido eficacia, acota que no se ha valorado la mencionada carta de respuesta emitida por los propios demandados, donde éstos reconocen que la recurrente cumplió con sus obligaciones contractuales.-----

**III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----**

El tema en debate radica en determinar si el Contrato de Compra Venta suscrito por las partes se ha resuelto, para determinar si se configura el supuesto de posesión precaria.

**IV.- ANÁLISIS: -----**

**PRIMERO.-** Que, 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 la demandante JN Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra la Sucesión Intestada de Víctor Hugo Gonzáles Castillo, a fin de que cumpla con restituirle los siguientes inmuebles de su propiedad: -----

- a) Departamento número 602.-----
- b) Estacionamiento número 13/ Depósito número 04 – sótano 1.-----



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

**CASACIÓN 1663-2017  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- c) Estacionamiento número 14 – Sótano 1, ubicados todos en la Calle Montepío número 164, Urbanización Chacarilla del Estanque – Surco, Lima inscritos en las Partidas números 12682873, 12682890 y 12682891 respectivamente.-----

Señalando que, al haberse resuelto el contrato de compra venta de bienes futuros de fecha veintiséis de febrero de dos mil nueve, por falta de pago del saldo pendiente en el monto de veinticinco mil trescientos cincuenta dólares americanos (US\$ 25,350.00), la posesión del referido inmueble por la sucesión de Víctor Hugo Gonzáles Castillo devino en precaria, al negarse en restituir el bien inmuebles materia de litis.-----

**SEGUNDO.**- La Sucesión de Víctor Hugo Gonzáles Castillo contesta la demanda señalando que el referido contrato de compra venta de bienes futuros no podría resolverse, por cuanto la demandante no habría cumplido con todas sus obligaciones y como tal no podría exigir la contraprestación; refiere también que la Empresa demandante hasta la fecha no ha cumplido con inscribir los inmuebles a nombre de los codemandados en los Registros Públicos, ni con efectuar la declaración de fábrica, independización y reglamento de propiedad exclusiva y propiedad común.-----

**TERCERO.**- Por sentencia de primera instancia de fojas doscientos cincuenta y dos contenida en la Resolución número trece, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, se declaró infundada la demanda instaurada, sustentando que la Carta de Resolución de Contrato, remitida a la Sucesión de Víctor Hugo Gonzáles Castillo no se ha diligenciado. Apelada la misma, la Sala Superior por Resolución número cuatro, de fecha doce de marzo de dos mil catorce, revocó la apelada que declaró infundada la demanda y reformándola, la declaró fundada, con el sustento de que la carta notarial sobre resolución de contrato ha sido válidamente diligenciada, con lo que se verifica que el contrato *sub litis* ha quedado resuelto, en aplicación estricta del artículo 1430 del Código Civil y como tal, la demanda merece ser amparada.-----

Esta decisión, fue cuestionada por los codemandados a través del recurso de casación, y que motivó la ejecutoria suprema de fojas trescientos setenta, de fecha trece de julio de dos mil quince, que declaró fundado el recurso de casación, nula la



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

**CASACIÓN 1663-2017**

**LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sentencia de vista, ordenando nuevo fallo, sustentando que la Sala Superior se ha limitado a consignar que la carta notarial sobre resolución de contrato de compra venta de fecha veintiséis de febrero de dos mil nueve, ha sido válidamente diligenciada, verificándose que el contrato *sub litis* ha quedado resuelto, en aplicación estricta del artículo 1430 del Código Civil; sin haber absuelto adecuadamente las alegaciones postuladas en el escrito de contestación de la parte demandada, quien hizo cuestionamientos puntuales respecto de la resolución de contrato efectuada por la demandante, ni haber tenido en cuenta el Pleno Casatorio de Desalojo - Casación número 2195-2011 en lo atinente a los casos de resolución extrajudicial de un contrato. En ese sentido, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resuelve confirmando la apelada que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, señalando que si la vendedora hasta la fecha de entrega física de las unidades inmobiliarias no cumplió con todas sus obligaciones o prestaciones, no podrá exigir el cumplimiento de la última contraprestación a cargo de la demandada, por tanto, no se puede dilucidar en este proceso de desalojo, hechos que revisten de complejidad, conforme al Cuarto Pleno Casatorio Expediente 2195-2011-UCAYALI.-----

**CUARTO.-** Que, del escrito de casación propuesto por el recurrente, se rescata de sus fundamentos dos aspectos: a) Que la Sala Suprema ha ordenado que se emita un pronunciamiento expreso sobre las pruebas aportadas que sustentaban su derecho a resolver el contrato, situación que al no cumplirse afecta gravemente su derecho a obtener una resolución judicial debidamente motivada; y, b) La Sala Superior ha variado su pronunciamiento anterior, sin sustento jurídico, al señalar que no puede dilucidarse en este proceso la controversia respecto al incumplimiento o no de una o ambas partes de las prestaciones en el contrato de compra venta de bienes futuros, y que no se ha valorado la carta notarial en el que se invoca el artículo 1430 del Código Civil donde los demandados reconocen que la recurrente cumplió con sus obligaciones contractuales.-----



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

**CASACIÓN 1663-2017**

**LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**QUINTO.**- Al respecto, de la revisión de autos tenemos, que la Corte Suprema en decisión obrante a fojas trescientos setenta, en ningún momento ha ordenado que la Sala de Revisión emita pronunciamiento expreso sobre las pruebas aportadas que sustentan su derecho de resolver el contrato **(a)**; por el contrario, lo que ha ordenado se circunscribe en:-----

1.- Que, la Sala Revisora cumpla con absolver las alegaciones postuladas en el escrito de contestación de la parte demandada; y -----

2.- Que, la Sala Superior tenga en cuenta lo determinado por la Corte Suprema de Justicia en el Pleno Casatorio sobre desalojo (Casación número 2195-2011, apartado 63.1) en lo atinente a los casos de resolución extrajudicial de un contrato: *si el Juez advierte que los hechos revisten complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o demandado, deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión, también podrá declarar excepcionalmente la improcedencia, sustentándola debidamente.* Es sobre estas dos premisas, que la Sala Superior ha resuelto la controversia, llegando a la conclusión de que el cumplimiento o no de las prestaciones de parte de la demandante como de los demandados, para determinar si se resolvió o no el contrato conforme al artículo 1430, no puede dilucidarse en un proceso de desalojo, ello en atención al precedente vinculante, punto **5.1** que establece “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, más no así, la improcedencia”-----

**SEXTO.**- Asimismo, el argumento en el sentido de que la Sala Superior **(b)** habría variado su pronunciamiento anterior, sin sustento jurídico, no tiene asidero legal, pues como se ha indicado precedentemente, su decisión se encuentra amparada en el Cuarto Pleno Casatorio número 2195-2011-Ucayali, de observancia obligatoria; del mismo modo, la aseveración de que no se ha valorado la Carta Notarial que contesta la “Carta Resolutiva”, en el que los demandados “reconocen” que la recurrente cumplió con sus



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

**CASACIÓN 1663-2017**

**LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

obligaciones contractuales, debe desestimarse, pues de la revisión de dicha instrumental (obrante a folios 46) en ninguna parte de su contenido se indica tal afirmación, por el contrario, es una misiva que denota total rechazo no solo a la pretendida resolución de contrato, sino también expresa la exhortación de un incumplimiento de prestaciones por parte de la accionante.-----

En ese sentido, y atendiendo a que la naturaleza de la resolución de contrato es disímil a la naturaleza del presente proceso, es que la misma deviene en infundada.-----

**V. DECISIÓN:** -----

Por lo tanto, atendiendo a lo expuesto, corresponde amparar el recurso de casación conforme a lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; por lo que declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **JN Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima** de fojas cuatrocientos cinco, en consecuencia **NO CASARON** la Sentencia de Vista, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos ochenta y siete, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; que confirma la apelada que declara infundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por JN Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima con la Sucesión de Víctor Hugo González Castillo, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. **Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**