

***La Corte Suprema ha determinado que un comprador no se convierte en precario si la resolución del contrato se produce incumpliendo las formalidades de ley***

En la Casación N° 4980-2015-Lima Sur, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República concluye que no se puede considerar ocupante precario a quien se le ha resuelto un contrato de compraventa sin que se cumplan las formalidades establecidas en el artículo 1429<sup>o(1)</sup> del Código Civil.

**Antecedentes del caso:**

La empresa Promotora Inmobiliaria y Constructora Villa Uripa Sociedad Anónima Cerrada, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra Elizabeth Magaly Huamán Arango, indicando que frente al incumplimiento de pago acordado en el contrato de compraventa, previo requerimiento notarial, procedió a resolver el contrato de compraventa de pleno derecho.

En primera instancia, se declaró fundada la demanda y, en consecuencia, se ordenó a la demandada desocupar y restituir el Inmueble. Esta decisión fue confirmada por la Sala Superior, frente a lo cual se interpuso recurso de casación.

El recurso de casación fue declarado procedente por las siguientes causales: (i) Infracción normativa de carácter procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; consistente en la vulneración del debido proceso y afectación al principio de debida motivación de las resoluciones judiciales; y, (ii) infracción normativa de carácter material del artículo 911° del Código Civil concordante con el artículo 1429° del Código Civil.

**Pronunciamiento de la Corte Suprema:**

Al revisar los argumentos planteados por la demandada, la Sala Suprema precisó lo siguiente:

- (i) Para observar si la demandante tenía o no la condición de ocupante precario por resolución del contrato de pleno derecho, de conformidad con lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio (Casación N° 2195-2011-Ucayali), era necesario examinar el cumplimiento de las formalidades establecidas en el artículo 1429° del Código Civil, bajo el cual la empresa demandante procedió a declarar la resolución del contrato de compraventa.

---

(1) *Artículo 1429.-*

*En el caso del artículo 1428° la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerir mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.*

*Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.*

- (ii) El artículo 1429° del Código Civil precisa que “(...) *la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, **dentro de un plazo no menor de quince días**, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato quede resuelto.*”
- (iii) En este caso, si bien la empresa demandante requirió notarialmente a la demandada para que cumpla con el pago de las letras de cambio vencidas, únicamente le concedió un plazo de cinco días. Esto quiere decir que no le otorgó el plazo mínimo legal establecido en el artículo 1429° del Código Civil, incumpléndose la formalidad establecida por ley.

En ese sentido, la Sala Suprema determinó que no se podía considerar que se haya producido la resolución extrajudicial del contrato de compraventa y, en consecuencia, tampoco se podía considerar que la demandada tenga la calidad de ocupante precaria.

### **Comentario:**

Esta decisión expedida por la Corte Suprema pone de manifiesto que, dentro del proceso de desalojo, para observar si el demandado tiene o no la condición de ocupante precario por habersele resuelto el contrato que sustentaba su posesión, se debería, previamente, realizar un examen del cumplimiento de las formalidades establecidas en la legislación sobre la resolución contractual.

El criterio adoptado por la Sala Suprema es relevante pues, para los efectos de un desalojo por precario en casos como el descrito, nos exige analizar el cumplimiento de las formalidades establecidas en el artículo 1429° del Código Civil, para confirmar la precariedad del demandado.



**Diego Martínez Villacorta**

Tlf: +51 959749503

dmartinez@bvu.pe



**Roberto Ganoza Luna**

rganoza@bvu.pe