

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

**TEMA:** DESALOJO POR OCUPACIÓN  
PRECARIA

**SUMILLA:** Al haber determinado las instancias de mérito que la resolución contractual extrajudicial que invocan los demandantes no se ajusta a la legalidad de las normas del Código Civil, existe un razonamiento lógico-jurídico coherente con el fallo, que determina que la demandada no tiene la condición de ocupante precaria.

**PALABRAS CLAVE:** ocupante precario, resolución de contrato, IV Pleno Casatorio Civil

Lima, veintidós de agosto de dos mil veinticuatro

**LA QUINTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL  
TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA  
REPÚBLICA**

**I. VISTA**

La causa número cuarenta y cuatro mil ochocientos uno guion dos mil veintidós, Lima Norte; en audiencia pública de la fecha y luego de verificada la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

**MATERIA DEL RECURSO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por **Ernesto Molero Hurtado** el diecinueve de febrero de dos mil veintiuno (fojas cuatrocientos catorce a cuatrocientos veintidós del expediente judicial principal<sup>1</sup>), contra la sentencia de vista contenida en la resolución número veintidós, del siete de enero de dos mil veintiuno (fojas

---

<sup>1</sup> En adelante, todas las citas remiten al Expediente Judicial N.º 03992-2018-0-0905-JR-CI-01, salvo indicación contraria.

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

cuatrocientos cuatro a cuatrocientos diez), emitida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **confirmó** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número quince, del dos de octubre de dos mil veinte (fojas trescientos veinticinco a trescientos treinta y tres), que declaró **infundada** la demanda.

**Antecedentes del recurso**

**1.1. De la demanda.**

Los demandantes, Ernesto Molero Hurtado y Eutropia Salas Palomino, interponen demanda de desalojo por ocupación precaria el veinte de septiembre de dos mil dieciocho (fojas sesenta y seis a setenta y uno), y postulan la siguiente pretensión:

Pretensión principal: Solicita que la persona de Yolanda García Córdova desocupe el lote de terreno en que se encuentra viviendo, ubicado en la Mz. C Lote 12 Programa de Vivienda Villa El Paraíso, del distrito de Carabayllo.

Como fundamento de su demanda, señalan que el tres de mayo de dos mil once suscribieron un contrato de compraventa con la emplazada Yolanda García Córdova respecto al lote 12 de la manzana C del Programa de Vivienda Villa El Paraíso, del distrito de Carabayllo, documento que le permitió que tome posesión efectiva del bien inmueble. Se fijó como precio la suma de USD 21,020.00 (veintiún mil veinte dólares americanos con cero centavos) y la demandada solo habría pagado la cuota inicial y cuarenta y cinco (45) letras, por lo que les adeudaba setenta y cinco (75) letras.

Señala que, mediante carta notarial del veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, le otorgan quince días para que cumpla con pagar bajo

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

apercibimiento de resolución del contrato. Es así que, sin haber cumplido, el veintisiete de abril de dos mil diecisiete se dio por resuelto el contrato y Yolanda García Córdova ha devenido ocupante precaria. Los demandantes solicitan la devolución del dinero y señalan que las mejoras quedan a favor del terreno. Asimismo, indican que acudieron al centro de conciliación sin éxito; por ello, se ven en la necesidad de promover la acción judicial.

**1.2. Sentencia de primera instancia**

La Jueza del Juzgado Civil Transitorio de Carabayllo de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia contenida en la resolución número quince, del dos de octubre de dos mil veinte (fojas trescientos veinticinco a trescientos treinta tres), resolvió declarar lo siguiente:

*Declarando **INFUNDADA** la pretensión demandada en consecuencia archívese de modo definitivo. Con costas y costos procesales.*

Como fundamento de la sentencia de primera instancia, señala que:

- a) El Juzgado refiere que —del contrato privado de independización y adjudicación en propiedad que celebran la Cooperativa Agraria de Trabajadores Caudivilla, Huacoy y Punchauca con las personas de Ernesto Molero Hurtado y Eutropia Salas Palomino, de fecha siete de marzo de dos mil cinco— se tiene que la citada cooperativa por asamblea general extraordinaria de socios del veintiocho de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, cláusula tercera, acordó el otorgamiento de títulos de propiedad a los agricultores que se encuentren en pacífica posesión de terrenos de propiedad de la cooperativa y en uso de dicho acuerdo transfiere a las referidas personas el predio asignado como parcela 270-A, unidad catastral 05705, de 5464.06 metros cuadrados. Dicho contrato no ha sido declarado nulo, por lo cual el Juzgado le da credibilidad y existe

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

legitimidad de parte de los señores Molero Hurtado y Salas Palomino como titulares propietarios de la parcela 270-A unidad catastral 05705.

- b)** Asimismo, señala que en la partida registral PO1118252 se verifica la copropiedad de los señores Ernesto Molero Hurtado y Eutropia Salas Palomino sobre la parcela 270, unidad catastral 01449.
- c)** En consecuencia, todo el terreno del Programa de Vivienda Villa El Paraíso está dentro de un área destinada a parques, conforme se advierte en la Carta N.º 530-2018/SCHU-GDUR-MDC y la Carta N.º 552-2017-SCHU-GDUR-MDC; por lo que concluye que revisar el tema de la legalidad de la resolución de contrato por la sola falta de pago del comprador no es correcto, por cuanto se requiere revisar, analizar y debatir otras causales de resolución, como es la excepción de incumplimiento del deudor.
- d)** Aunado a ello, el Juzgado informa que toda persona tiene el derecho para suspender sus obligaciones si la otra parte no cumple con la suya conforme al artículo 1426 del Código Civil: “En los contratos con prestaciones recíprocas en que estas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento”. Además, uno de los principios que gobierna los contratos es la buena fe, pues conforme al artículo 1362 de la norma sustantiva: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”; esto es, tanto el vendedor como la compradora tienen un interés: el vendedor entrega un terreno a cambio de dinero y el comprador da el dinero para tener un terreno sobre el cual edificar una vivienda para su familia. Por tanto, se

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

vulnera el principio de buena fe cuando se vende un terreno que, en el tiempo, no servirá para uso de vivienda por la prohibición de las normas municipales de urbanidad y zonificación y cuando dicha prohibición para vivienda no estaba pactada en el contrato. En consecuencia, la resolución del contrato que argumenta la parte demandante necesita revisarse en una vía procesal más amplia con una amplia estación probatoria, pues “excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia” (Cuarto Pleno Casatorio Civil). Por tanto, se desestima la pretensión, en tanto el Juzgado determina que la demandada no es ocupante precaria, porque falta revisar en vía amplia el tema de la resolución del contrato de compraventa del tres de mayo de dos mil once.

**1.3. Sentencia de vista**

Conocida la causa en segunda instancia, la Segunda Sala Civil Permanente de la referida corte, mediante la sentencia de vista contenida en la resolución número veintidós, del siete de enero de dos mil veintiuno (fojas cuatrocientos cuatro a cuatrocientos diez), revolió lo siguiente:

**CONFIRMARON** la sentencia, Resolución N° 15 de 02 de octubre de 2020 que declara **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Ernesto Molero Hurtado y Eutropia Salas Palomino contra Yolanda García Córdova.

Los argumentos de la sentencia de vista señalan lo siguiente:

- a) Los demandantes han alegado que, mediante carta notarial del veintisiete de abril de dos mil diecisiete, dieron por resuelto el contrato de compraventa ante el incumplimiento de pago de setenta y cinco letras de cambio. Por su parte, la demandada manifiesta que suspendió el pago del saldo del precio debido a que el lote adquirido

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

no es apto para vivienda, porque está en un área destinada a recreación.

- b)** La Sala Superior señala que, efectivamente, obran en autos los documentos que acreditan que la demandada realizó diversas gestiones ante la municipalidad, Registros Públicos y Superintendencia de Bienes Nacionales a fin de obtener información sobre el estado legal y registral del inmueble que adquirió. Es así que, mediante las Cartas de números 552-2017-SCHU-GDUR-MDC, del catorce de junio de dos mil diecisiete; 530-2018/SCHU-GDUR-MDC, del siete de junio de dos mil dieciocho; 991-2019/SGHU-GDUR-MDC, del treinta de diciembre de dos mil diecinueve; y mediante el Certificado de Zonificación de Vías N.º 0302-2018-MML-GDUSPHU, del veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, se le informó que el área en la que está ubicada la propiedad tiene como parámetro de zonificación la clasificación “Zona de Recreación Pública – ZRP (Parque lineal Río Chillón)” y que, por lo tanto, no es una zona apta para vivienda.
- c)** La Sala refiere que los demandantes no informaron a la demandada esta situación irregular, incumpliendo con el deber específico de un comportamiento regido por la buena fe en la ejecución contractual, conforme prescribe el artículo 1362 del Código Civil.
- d)** En ese sentido, los demandantes alegan también que el bien inmueble en litis —así como las parcelas que forman parte integrante— aparecen como zona de recreación pública a partir de la Ordenanza Municipal N.º 1849-MML, del veintiocho de diciembre de dos mil catorce, y que el cambio de zonificación fue posterior a la suscripción del contrato de compraventa. Empero, no presentan

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

medio probatorio que acredite que el cambio de zonificación se haya realizado recién en el año dos mil catorce.

- e)** La Sala Superior precisa que se debe tener presente que el cambio de zonificación se realiza bajo la modalidad de solicitud formal que presenten los propietarios de predios para modificar el uso del terreno dispuesto en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano y que, ante una solicitud de cambio de zonificación, además de intervenir las municipalidades distritales, se convoca a los propietarios y usuarios de los inmuebles localizados en el área delimitada en el plan específico, según prescribe el artículo 25 de la Ordenanza N.º 1862-MML. Por consiguiente, la Sala determina que no surte efecto legal el argumento esgrimido por los demandantes.
- f)** Por otro lado, la parte demandante expresa también que, mediante Ordenanza N.º 440-2020-MDC, se aprobó el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Carabayllo, que establece que el Programa de Vivienda Villa El Paraíso de Carabayllo se ubica en “uso propuesto” de zona de reglamentación especial - renovación urbana, y que mediante Resolución de Subgerencia N.º 276-2020-SCHU-GDUR-MDC, del veintinueve de setiembre de dos mil veinte, se declaró procedente el visado de planos para la instalación de los servicios básicos de agua potable; por lo que no existiría mala fe en la celebración del contrato de compraventa.
- g)** La Sala Superior determina que ambos documentos demuestran que recién a partir de siete de setiembre de dos mil veinte se ha actualizado y regularizado el cambio de zonificación del inmueble en litis, al emitirse la Ordenanza N.º 440-MDC. No obstante, este cambio

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

aún está pendiente de ratificación por la Municipalidad Metropolitana de Lima conforme se señala en el artículo tercero.

- h)** Respecto a la aplicación indebida del artículo 1426 del Código Civil, los accionantes señalaron que, dado que la demandada no cuestionó el contrato ni las cartas notariales que les fueron enviadas, la comunicación de la suspensión de pagos es extemporánea, debido a que fue realizada mediante carta notarial de fecha cinco de abril de dos mil diecinueve, cuando el contrato ya estaba resuelto. En dicha carta, la demandada expresa que procedió a suspender el pago de sus obligaciones desde la fecha de cumplimiento de la cuota cuarenta y seis (46). El pago de la letra 45/120 fue efectuado el seis de marzo de dos mil quince, según se verifica del recibo de pago.
- i)** En ese sentido, los demandantes requirieron el pago de las cuotas restantes mediante carta notarial del veintisiete de febrero de dos mil diecisiete; esto es, casi dos años después desde la última cuota cancelada por la demandada. Por lo tanto, la Sala Superior concluye que, a la fecha de la carta notarial, la demandada ya había suspendido el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que el vendedor cumpla con realizar el cambio de zonificación por uso destinado a vivienda.
- j)** La Sala Superior precisa que el contrato de compraventa es un contrato sinalagmático o con prestaciones recíprocas, en el que el cumplimiento de la obligación de una de las partes está condicionado a que la contraparte también cumpla con su prestación, debido a que hay una relación de interdependencia entre prestaciones. El incumplimiento de una de las partes legitima al acreedor cumplidor a



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

suspender su prestación o a ejercer la facultad resolutoria al amparo de lo prescrito en el artículo 1426 del Código Civil.

- k)** Asimismo, señala que la resolución como mecanismo de tutela es ejercida por aquella parte que cumplió su prestación, conforme establece el artículo 1428 (primer párrafo) del Código Civil. Esta norma solo atribuye al acreedor cumplidor la posibilidad de decidir entre exigir el cumplimiento de la contraprestación o la resolución del contrato; no a aquel que falta al cumplimiento de su prestación. Para el caso concreto, en atención a las pruebas actuadas en el expediente, concluye que no existe certeza sobre el cumplimiento de las prestaciones a cargo del vendedor (demandante), respecto a la transferencia de propiedad; el bien inmueble que se obligó a transferir no tendría las características de uso de vivienda para el que fue adquirido.
- l)** Por lo tanto, señala que la resolución contractual extrajudicial que invoca el actor no se ajusta a la legalidad de las normas del Código Civil y, conforme concluyó la Jueza de primera instancia, es necesario que la resolución del contrato privado de compraventa sea revisada y dilucidada en la vía procesal pertinente, con la debida actuación probatoria.
- m)** De todo lo expuesto, el colegiado superior concluye que la verificación del cumplimiento o incumplimiento de las prestaciones por parte de las partes, a fin de determinar si se resolvió o no el contrato de compraventa, con arreglo a los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, no puede dilucidarse en un proceso de desalojo. De acuerdo al precedente vinculante 5.1 del Cuarto Pleno Casatorio, si el juez advierte que existe complejidad en la resolución extrajudicial del

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

contrato podrá resolver declarando la “infundabilidad” de la demanda, en razón de que es necesario que se verifiquen las exigencias legales sustantivas con mayor análisis y pruebas, en la vía correspondiente.

**1.4. Del recurso de casación y el auto calificadorio**

Mediante auto calificadorio del ocho de septiembre de dos mil veintitrés (fojas ciento tres a ciento cinco vuelta del cuaderno de casación), la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Ernesto Molero Hurtado, por las siguientes causales<sup>2</sup>:

**a) Infracción normativa de los artículos 1362 y 1426 del Código Civil.**

*Señala que no existe mala fe al celebrarse el contrato de compraventa de fecha 03 de mayo de 2011, pues, en la cláusula primera indica que “(...) Los vendedores vienen proyectando y desarrollando el futuro Programa de Vivienda “Villa El Paraíso”, encontrándose a la fecha el terreno en su estado rústico, sin obras de habilitación urbana y sin cambio de zonificación”; entonces es claro que al ponerse en conocimiento de la compradora-demandada que el terreno no tiene habilitación urbana y se encuentra en cambio de zonificación, se entiende que la zonificación es precisada en Ordenanza Municipal debidamente publicada para conocimiento público, vigencia y cumplimiento según los artículos 51 y 109 de la Constitución Política del Estado; sin embargo, la afectación del lote de terreno, con cambio de zonificación, recién se dio en el año 2014 mediante la Ordenanza N° 1849-MML, tal como se encuentra consignado en las cartas remitidas a la demandada por la Municipalidad de Carabayllo a su pedido de información; asimismo, no existe ningún proceso de expropiación del terreno privado materia de venta ni anotación preventiva que señale que el terreno esté destinado para uso de recreación pública. Agrega que se trata de un contrato con concesiones recíprocas; sin embargo, la simultaneidad de las prestaciones no se cumplió, ya que su parte cumplió con entregar el lote de terreno, pero la contraparte no cumplió con pagar la totalidad de las letras pactadas, pues, solo pagó 45 de 120 armadas, y nunca comunicó a los accionante el motivo de la suspensión de pago, lo cual genera un incumplimiento de su obligación.*

**b) Apartamiento inmotivado del precedente vinculante regulado en el numeral 5.1 del IV Pleno Casatorio Civil recaído en la Sentencia de Casación N° 2195-2011-Ucayali.**

*En el presente caso no existe complejidad en la resolución extrajudicial del contrato por incumplimiento de pago, como refiere la Sala Superior, pues, se ha cumplido con el requisito de intimación del pago conforme al artículo 1429 del Código Civil, siendo incumplido dicho requerimiento por la parte compradora ahora demandada.*

**II. CONSIDERANDO**

---

<sup>2</sup> Se transcribe la reseña elaborada en su oportunidad.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

**PRIMERO. Consideraciones previas sobre el recurso de casación**

**1.1.** En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. Por tanto, no basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo respecto a lo decidido.

**1.2.** La labor casatoria es una función de cognición especial sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, labor en la que los jueces realizan el control de derecho, velando por su cumplimiento “y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional”<sup>3</sup>, y revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo con la normatividad jurídica. En ese sentido, corresponde a los jueces de casación verificar y cuestionar que los jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

**1.3.** Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, se debe precisar que esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni a la obtención de un tercer pronunciamiento por otro tribunal sobre el mismo petitorio y proceso. Es más bien un recurso singular que permite acceder a una corte de casación para el cumplimiento de

---

<sup>3</sup> HITTERS, Juan Carlos (2002). *Técnicas de los recursos extraordinarios y de la casación*. Segunda edición. La Plata, Librería Editora Platense; p. 166.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

**1.4.** Ahora bien, por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso<sup>4</sup>, que debe sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley. Puede, por ende, interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes, y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que, en tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

**1.5. Sobre la función de la Corte Suprema**

En atención a su valor funcional, los órganos jurisdiccionales pueden ser órganos de grado y órganos de cierre. Los primeros extraen el significado de las disposiciones normativas relevantes para el objeto del proceso a su cargo, acreditando la ocurrencia (o no) de los hechos invocados por las partes como sustento de sus pretensiones y defensas. Los órganos de cierre, en cambio, tienen un valor funcional: cuidar la norma (nomofilaxis) y concretar un valor instrumental: uniformar la jurisprudencia.

Por eso, estos órganos, aun cuando como función resuelven conflictos de intereses intersubjetivos con relevancia jurídica (finalidad privada), deben, además, privilegiar la tarea de interpretar las normas, es decir, construir

---

<sup>4</sup> MONROY CABRA, Marco Gerardo (1979). *Principios de derecho procesal civil*. Segunda edición. Bogotá, Editorial Temis Librería; p. 359.

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

referentes normativos ciertos para los demás jueces y, en general, para la comunidad. En esto consiste su valor instrumental, que es exclusivo, efectivo y eficiente.

**Análisis de la causal de naturaleza material**

**SEGUNDO. Infracción normativa de los artículos 1362 y 1426 del Código Civil y apartamiento inmotivado del precedente vinculante regulado en el numeral 5.1 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Sentencia de Casación N.º 2195- 2011-Ucayali**

**2.1.** Antes de iniciar el análisis de las causales interpuestas por la entidad recurrente, cabe precisar que, si bien se ha denunciado en forma separada las infracciones normativas, se advierte que ellas guardan estrecha relación. Por ese motivo y en aplicación, además, del principio de concentración y dirección procesal, estas causales materiales se revisarán en conjunto y se emitirá un pronunciamiento también en conjunto.

**2.2.** Cabe precisar que no aplicar o **inaplicar** una norma jurídica consiste en prescindir de ella para resolver un caso en el que tenía vocación de ser aplicada, esto es, se resuelve el caso concreto sin ajustarse a lo dispuesto en ella. El Tribunal Constitucional ha señalado sobre el particular en la sentencia recaída en el Expediente N.º 00025-2010-PI/TC, del diecinueve de diciembre de dos mil once, que:

*Con la expresión ‘inaplicación’ habitualmente se hace referencia a la acción de un operador jurídico consistente en ‘no aplicar’ una norma jurídica a un supuesto determinado. La base de este efecto negativo en el proceso de determinación de la norma aplicable puede obedecer a diversas circunstancias, no siempre semejantes. Puede ser corolario de un problema de desuetudo —cuando este es tolerado en un ordenamiento jurídico en particular, que no es el caso peruano—; obedecer a una vacatio legis; constituir el efecto de la aplicación de ciertos criterios de solución de antinomias normativas [...] o, entre otras variables, ser el*

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

*resultado o efecto de una declaración de invalidez previa, esto es, de una constatación de ilegalidad/inconstitucionalidad, en caso se advierta la no conformidad de la norma controlada con otra de rango superior, o la afectación del principio de competencia como criterio de articulación de las fuentes en un sistema normativo.*

**2.3.** Con las precisiones anotadas, tenemos que la factibilidad del control de las decisiones judiciales que se otorga a este tribunal de casación comporta que cualquier imputación que se formule al fallo objeto del recurso extraordinario, dirigida específicamente a impugnar el juzgamiento concreto hecho por el sentenciador, sobre la aplicación o inaplicación de la norma jurídica, debe partir de una evaluación conjunta e integral de la sentencia de vista, a la luz de las mismas normas jurídicas cuya infracción se invoca y en el contexto de los hechos probados, para así establecer si se ha incurrido o no en las causales materiales denunciadas.

**2.4.** Ahora bien, a efectos de dar respuesta a las causales denunciadas, resulta conveniente citar las normas en cuestión. Así, tenemos:

**Código Civil**

*Artículo 1362. Buena Fe*

*Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.*

*Artículo 1426. Incumplimiento*

*En los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento.*

**Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Sentencia de Casación N° 2195-2011-Ucayali.**

*5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:*

*5.1 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.***

[Énfasis agregado]

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

**2.5.** Determinado el marco normativo aplicable, a continuación, se deben citar las premisas fácticas establecidas por las instancias judiciales, ello antes de analizar los argumentos postulados por la recurrente en su recurso de casación. Ellas son:

- a)** El tres de mayo de dos mil once, los demandantes celebraron un contrato de compraventa (foja noventa y cuatro) del inmueble ubicado en el Programa de Vivienda Villa El Paraíso, lote 12, mz. C, del distrito de Carabaylo, de la provincia y departamento de Lima, con doña Yolanda García Córdova, fijando el monto en la cláusula tercera por la suma de USD 21,020.00 (veintiún mil veinte dólares americanos con cero centavos), pagaderos en 120 armadas mensuales.
- b)** Doña Yolanda García Córdova, la demandada, ha señalado que, habiendo realizado averiguaciones en la Municipalidad Distrital de Carabaylo, determinó que el inmueble materia de litis que le fue vendido está asignado a una zona de recreación pública (ZRP), la cual no es considerada una zona para edificar una vivienda.
- c)** Mediante Carta N.º 552-2017-SCHU-GDUR-MDC, de la Municipalidad Distrital de Carabaylo (foja ciento once), del catorce de junio de dos mil diecisiete, solicitada por la demandada, se establece que la parcela 207 (unidad catastral 01449) y la parcela 207-A (unidad catastral 05705) inscrita en la partida electrónica P01118252, tienen la zonificación de zona de recreación pública - ZRP, y que no es considerada zona para edificar vivienda. Se verifica además que el Programa de Vivienda Villa El Paraíso está dentro de un área destinada a parques.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

- d)** Mediante Carta N.º 530-2018/SCHU-GDUR-MDC, de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (foja ciento diez), del siete de junio de dos mil dieciocho, solicitada por la demandada, se estable que el lote 12 de la manzana C del Programa de Vivienda Villa El Paraíso recae en zona de recreación pública - ZRP.
- e)** Mediante carta notarial del primero de marzo de dos mil diecisiete, los demandantes informaron a la demandada que tenía setenta y cinco letras no pagadas, y le requirieron el pago dentro del plazo de quince días, bajo apercibimiento de resolver el contrato.
- f)** Mediante carta notarial del cinco de abril de dos mil diecinueve, la demandada comunicó a los demandantes la suspensión del pago hasta que cambie la zonificación debido a que su lote está en zona de recreación pública.
- g)** La demandada no cumplió, por lo que mediante carta notarial del ocho de mayo de dos mil diecisiete, los demandantes dieron por resuelto el contrato de compraventa del tres de mayo de dos mil once y solicitaron a la demandada que desocupe el predio.

**2.6.** Ahora bien, el recurrente ha señalado que no ha existido mala fe al celebrar el contrato de compraventa del tres de mayo de dos mil once, pues en la cláusula primera indica que: “[...] Los vendedores vienen proyectando y desarrollando el futuro Programa de Vivienda Villa El Paraíso, encontrándose a la fecha el terreno en su estado rústico, sin obras de habilitación urbana y sin cambio de zonificación”.

**2.7.** En ese sentido, este Tribunal Supremo advierte que la demandante ha solicitado en varias oportunidades a la Municipalidad Distrital de Carabayllo



Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

información respecto al predio adquirido; asimismo, se advierte que mediante Carta N.º 991-2019/SCHU-GDUR-MDC (fojas doscientos noventa y tres), que anexa los resultados del Informe N.º 124-2019/EVCC/SCHU/GDUR, se determina que el predio materia de litis no cuenta con plano visado para la implementación de servicios básicos ni saneamiento físico legal; además, de conformidad con la Ordenanza N.º 1849-MML, se encuentra dentro de una zonificación de recreación pública - ZRP, sobre la faja marginal del río Chillón.

**2.8.** Conforme ha señalado la Sala Superior, se advierte que los demandantes no informaron a la demandada esta situación irregular, con lo cual incumplieron con el deber específico de un comportamiento regido por la buena fe en la ejecución contractual, conforme prescribe el artículo 1362 del Código Civil; asimismo, la Sala Superior precisa que los demandantes no han presentado ningún medio probatorio que acredite que el cambio de zonificación se haya realizado recién en el año dos mil catorce.

**2.9.** Ahora bien, respecto a la infracción normativa del artículo 1426 del Código Civil, el recurrente señala que se trata de un contrato con concesiones recíprocas; sin embargo, la simultaneidad de las prestaciones no se cumplió, ya que su parte cumplió con entregar el lote de terreno, pero la contraparte no cumplió con pagar la totalidad de las letras pactadas, pues solo pagó cuarenta y cinco (45) de ciento veinte (120) armadas, y nunca comunicó a los accionantes el motivo de la suspensión de pago, lo cual genera un incumplimiento de su obligación.

**2.10.** En tal sentido, es necesario señalar que para formular la *exceptio non adimpleti contractus*, establecida en el artículo 1426 del Código Civil, se debe cumplir con los siguientes requisitos: **i)** la existencia de un contrato con prestaciones recíprocas que deban cumplirse simultáneamente; **ii)** el

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

incumplimiento por el accionante de su prestación; **iii)** la falta de incumplimiento del excepcionante; y **iv)** la buena fe.

**2.11.** En virtud de la excepción de incumplimiento, no puede el demandante pretender la resolución del contrato con prestaciones recíprocas y de cumplimiento simultáneo, si se demuestra que es él quien primero no ha cumplido con su obligación o garantizado su cumplimiento, conforme a lo previsto en el artículo 1426 del Código Civil.

**2.12.** En el caso de autos, como bien ha señalado la Sala Superior, se trata de determinar si la demandada cumple con las condiciones para ser declarada como ocupante precaria y, en atención a las pruebas actuadas en el expediente, no existe certeza sobre el cumplimiento de las prestaciones a cargo de los demandantes respecto a la transferencia de propiedad, debido a que el bien inmueble que se obligó a transferir no tendría las características de uso de vivienda para el que fue adquirido. Por tanto, es necesario que la resolución del contrato privado de compraventa sea revisada y dilucidada en la vía procesal pertinente, con la debida actuación probatoria.

**2.13.** Respecto al apartamiento inmotivado del numeral 5.1 del Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Sentencia de Casación N.º 2195-2011-Ucayali, el recurrente señala que, en el caso de autos, no existe complejidad en la resolución extrajudicial del contrato por incumplimiento de pago, pues se ha cumplido con el requisito de intimación del pago, conforme al artículo 1429 del Código Civil. Sin embargo, se debe tener presente lo que estipula el referido pleno casatorio:

*5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:  
5.1 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 feneció el título que habilitaba al*

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

*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.***

En ese sentido, se advierte que el Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Sentencia de Casación N.º 2195-2011-Ucayali es claro al facultar excepcionalmente al juez para que, en caso advierta mayor complejidad en la resolución extrajudicial del contrato, declare la “infundabilidad” de la demanda, como en el caso de autos, en virtud del acervo probatorio. En ese sentido, no ha existido un apartamiento inmotivado del numeral 5.1 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, más aún si la Sala Superior en el considerando 3.20 de la sentencia de vista ha sido quien, aplicando dicha excepcionalidad, confirma que la demanda es infundada.

**2.14.** Al haber determinado las instancias de mérito que la resolución contractual extrajudicial que invoca el actor no se ajusta a la legalidad de las normas del Código Civil, existe razonamiento lógico-jurídico coherente con el fallo, que determina que la parte demandada no tiene la condición de ocupante precaria.

**2.15.** Asimismo, no se puede soslayar que la sustentación de la causal se orienta a un reexamen de las valoraciones probatorias y los hechos determinados por la instancia de mérito, por lo que, desde ya, se advierte que la infracción denunciada carece de sustento, en tanto la sede casatoria no constituye una tercera instancia, sino que se centra en el estricto control de derecho de la sentencia impugnada. Por tanto, el recurso extraordinario es declarado **infundado**.

**DECISIÓN**

Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 44801-2022**  
**LIMA NORTE**

Por estas consideraciones, **DECLARARON INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Ernesto Molero Hurtado** el diecinueve de febrero de dos mil veintiuno (fojas cuatrocientos catorce a cuatrocientos veintidós). En consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número veintidós, del siete de enero de dos mil veintiuno (fojas cuatrocientos cuatro a cuatrocientos diez), emitida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte.

Por último, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley, en los seguidos por Ernesto Molero Hurtado y Eutropia Salas Palomino contra Yolanda García Córdova, sobre desalojo por ocupación precaria. Por licencia del señor Juez Supremo Yaya Zumaeta, integra esta Sala el señor Juez Supremo Díaz Vallejos. Notifíquese por Secretaría y devuélvanse los actuados. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Pereira Alagón.

SS.

PROAÑO CUEVA

**PEREIRA ALAGÓN**

DELGADO AYBAR

DÍAZ VALLEJOS

GUTIÉRREZ REMÓN

*JFES/led*