

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: *“Es insoslayable precisar que, en torno a la resolución extrajudicial de los contratos, existen dos aspectos importantes a considerar, el cumplimiento de la formalidad y el de su validez. Al respecto, el **IV Pleno Casatorio Civil**, en su 5.1 ha dejado establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: “(...) bastará que el Juez, que conoce el proceso de desalojo “verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir sobre la validez de las condiciones por las cuales se dio esa resolución” (lo subrayado es nuestro). En tal sentido, en el caso de autos se observa que, el demandante cumplió con la formalidad de la resolución prevista en el contrato, pues se le comunicó expresamente del incumplimiento de 03 o más cuotas del precio de venta, pactado de forma específica en la Cláusula Séptima del contrato de compraventa, por lo que, la Sala de mérito debió considerar que se ha cumplido con la formalidad estipulada, no siendo relevante el hecho de que en la carta notarial no se ha plasmado específicamente qué cuotas del cronograma se ha incumplido, máxime si el propio demandando no ha negado el incumplimiento del pago.”.*

Lima, doce de setiembre de dos mil veinticuatro. -

Que, mediante Resolución Administrativa N.º 000056- 2023-CE-PJ del 26 de enero de 2023, se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, siendo su fecha de funcionamiento, a partir del 01 de abril de 2023. Asimismo, se propuso a la Sala Plena de la Corte Suprema, la distribución de las causas en materia civil para dicha sala.

Seguidamente, mediante Resolución Administrativa de Sala Plena N.º 000010- 2023-SP-CS-PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria, los expedientes ingresados con números impares, desde el más antiguo al menos antiguo. Debiendo la Sala Civil Permanente, a partir del 01 de junio de 2023, recibir los nuevos ingresos con

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

número pares; mientras que la Sala Civil Transitoria aquellos con números impares.

Posteriormente, mediante Oficio N.º 0050-2023-SCP-P-CS-PJ del 07 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica a la Presidencia de esta Sala, que la entrega de los expedientes la efectuará su jefe de Mesa de Partes.

Finalmente, a través de la Resolución Múltiple N.º 02 del 09 de junio de 2023, esta Sala dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA DE DERECHO CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; visto el expediente físico, en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha; y emitida la votación conforme a los preceptos que demanda la Ley Orgánica del Poder Judicial, procede a emitir la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fecha trece de octubre de dos mil veintidós, que corre a fojas ciento setenta y cinco del expediente principal, interpuesto por la parte demandante **Inversiones Centenario Sociedad Anónima Abierta**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución doce de fecha veintisiete de setiembre de dos mil veintidós, obrante a fojas ciento cuarenta y nueve, expedida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que revocó la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución cuatro de fecha veintisiete de julio de dos mil veintiuno, que corre a fojas setenta y tres, y que declaró fundada la demanda interpuesta por el

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

recurrente, contra Cesar Ricardo Guzmán Mori, sobre desalojo por ocupación precaria; y, reformándolo la declaró infundada.

II. ANTECEDENTES:

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso en la forma siguiente:

- 1. Demanda y pretensión:** El presente proceso se inició con motivo de la demanda que obra a fojas veinte, interpuesta por **Inversiones Centenario Sociedad Anónima Abierta**, contra de Cesar Ricardo Guzmán Mori, sobre desalojo por ocupación precaria. Para sustentar su demanda, el demandante señaló principalmente lo siguiente: **i)** Que, mediante contrato de compraventa garantizada del 24 de enero de 2012, la empresa demandante celebró contrato de transferencia de dominio con la parte demandada, sobre el inmueble ubicado en Lote N° 64 de la Manzana B4, Urbanización “San Pedro”, Etapa 5, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; del cual son propietarios, conforme al dominio registrado en la Partida Electrónica N.º 12 299916 del Registro de la Propiedad Inmueble - SUNARP; **ii)** En el decurso de la ejecución contractual, el demandado incumplió con el pago de las cuotas mensuales asumidas en el contrato de compraventa antes mencionado, por lo que procedieron a resolver de pleno derecho, el referido contrato de compraventa, mediante carta notarial de fecha 19 de mayo de 2021, diligenciada el 21 de mayo de 2021; **iii)** Que, a pesar de que le ha invitado a la conciliación, no han llegado a un acuerdo con el demandado por lo que se vieron en la necesidad demandar, acreditando la propiedad, y que el poseedor no tiene derecho alguno sobre el inmueble.

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- 2. Contestación de la demanda:** Por su parte, el demandado Cesar Ricardo Guzmán Mori, a través del escrito de fecha cinco de julio de dos mil veintiuno, que corre a fojas cincuenta y cinco del autos, ha contestado la demanda, argumenta principalmente lo siguiente: **i)** La presente demanda debió ser dirigido a la persona que actualmente vive en el inmueble materia de litis, ya que en la actualidad no se encuentra en posesión del bien; **ii)** Si bien, ha incumplido con los pagos, siempre se quiso llegar a un acuerdo pero la demandante nunca ha querido conciliar; además se debe tener en cuenta que se realizó el pago de 26 cuotas, realizando en su totalidad un aproximado de S/ 31,788.00 soles, el cual la parte demandante no ha indicado en ningún momento la devolución del dinero, ni como se va a descontar de esos S/ 31,788.00 soles, los daños y perjuicios; y, cuanto va a ser la devolución exacta del dinero pagado, por esa razón al no haber devuelto aun el monto mencionado, es que no se podría dar el desalojo, toda vez que si bien hay una cláusula de reserva de propiedad, eso no implica que la parte demandante se quede con la totalidad del dinero.
- 3. Sentencia de primera instancia.** - Por sentencia emitida mediante resolución cuatro de fecha 27 de julio de 2021, que corre a fojas setenta y tres del expediente principal, el Segundo Juzgado Civil de Carabayllo, declaró fundada la demanda de desalojo, interpuesta por **Inversiones Centenario Sociedad Anónima Abierta**; y, en consecuencia, ordenó que el demandado Cesar Ricardo Guzmán Mori, desocupe y restituya el inmueble materia de litis. Como principales consideraciones indica los siguientes: **i)** Con la copia literal de dominio de la Partida N.º 12299916 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, el demandante acredita ser titular registral del inmueble materia de litis; **ii)** El demandado reconoce en su contestación de demanda, su incumplimiento del pago de las cuotas que se acordaron en el contrato de compraventa garantizada del 21 de enero de 2012, además de no haber presentado ningún medio

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de prueba que contradiga la situación de titularidad sobre la propiedad del inmueble del demandante o validez de la partida registral, a pesar que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión; en otros términos, no ha desvirtuado su deber u obligación de restitución del predio; **iii)** La parte demandante cursó carta notarial de fecha 19 de mayo de 2021, siendo diligenciada a la dirección domiciliaria contractual del demandado el 21 de mayo de 2021, que en dicha carta se le comunicó que el contrato celebrado entre las partes ha quedado resuelto extrajudicialmente de pleno derecho, debido al incumplimiento de su obligación de pagar las cuotas del precio de venta, y de requerimiento de restitución del bien materia de litis y que no obran cuestionamiento alguno sobre la validez de los mismos.

- 4. Sentencia de segunda instancia.** - La primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de vista contenida en la resolución doce de fecha 27 de setiembre de 2022, resolvió por mayoría, revocar la sentencia contenida en la resolución cuatro de fecha 27 de julio de 2021, que declaró fundada la demanda; y, reformándola declararon infundada la misma. Como parte de sus fundamentos, considera básicamente lo siguiente: **i)** Que, si bien la demandante ha remitido carta notarial, señalando que la demandada ha incumplido con su obligación de pagar las cuotas del predio de venta, encontrándose vencidas 03 a más cuotas del precio de venta, esta no cumple con indicar de manera precisa, cuál es la prestación específica y concreta incumplida por el demandado, y que justifique la resolución extracontractual alegada, pues únicamente se limita a señalar que *“encontrándose vencidas e impagas de tres a más cuota del precio de venta”* resuelve el contrato de compraventa garantizada; **ii)** No obstante, en 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

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

genera cierta complejidad en torno al acto de resolución extrajudicial del contrato privado celebrado entre las partes; **iii)** En dicho contexto **el IV Pleno Casatorio Civil** ha establecido que ***“si el Juez advierte, como consecuencia de la valoración correspondiente, que los hechos revisten mayor complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o del demandado deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión”***, en sentido similar **el IX Pleno Casatorio Civil** ha dejado claramente establecido que ***“en los procesos sumarísimos cuando se alegue la resolución extrajudicial del contrato el Juez puede analizar si concurren los requisitos de ley o pactados por las partes para ello”***.

III. CAUSALES DE LOS RECURSOS:

Mediante resolución de fecha 08 de mayo de 2023, que corre a fojas ciento veintidós del cuadernillo de casación, se ha declarado la procedencia del recurso de casación interpuesto por Inversiones Centenario Sociedad Anónima Abierta, por las causales de:

- i) Inaplicación del numeral 5 del Artículo 139 de la Constitución Política del Perú, numeral 6 del Artículo 50 y numerales 3 y 4 del Artículo 122 del Código Procesal Civil.*
- ii) Aplicación indebida e interpretación errónea del Artículo 1430 del Código Civil.*
- iii) Apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil.*
- iv) Apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil y la aplicación indebida e interpretación errónea del precedente vinculante.*

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En ese sentido, corresponde a este Colegiado Supremo, verificar la fundabilidad o no de dichas causales, teniendo en cuenta que el recurso de casación, tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, aplicable al caso de autos por razón de temporalidad.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

§ Alcances del recurso de casación.

PRIMERO.- El recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este medio impugnatorio tiene por fines esenciales, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta indicando ordenadamente cuál o cuáles son las infracciones normativas que se denuncian y, en su caso, el precedente judicial del que se aparta la impugnada¹. De conformidad con el artículo 384º del Código Procesal Civil, modificado por el Artículo 1º de la Ley N° 29364: *“El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia”*, asimismo, de acuerdo al Artículo 386º del mismo Código: *“El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa*

¹ Según **Calamandrei**: “la Casación es un instituto judicial consistente en un órgano único en el Estado (Corte de Casación) que, a fin de mantener la exactitud y la uniformidad de la interpretación jurisprudencial dada por los Tribunales al derecho objetivo, examina, sólo en cuanto a la decisión de las cuestiones de derecho, las sentencias de los jueces inferiores cuando las mismas son impugnadas por los interesados mediante un remedio judicial (recurso de casación) utilizable solamente contra las sentencias que contengan un error de derecho en la resolución de mérito”. CALAMANDREI, Piero. *La Casación Civil, Tomo I Historia y Legislaciones Volumen 2*. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires. 1945. P. 376.

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamento inmotivado del precedente judicial".

SEGUNDO.- En lo que respecta a la ***infracción normativa***, podemos conceptualizarla como la afectación de las normas jurídicas, en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución, originando con ello, que la parte que se considere afectada, pueda interponer el respectivo recurso de casación. Respecto de los alcances del concepto de infracción normativa, quedan comprendidas en el mismo, las causales que anteriormente contemplaba el artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a ***interpretación errónea***, ***aplicación indebida*** e ***inaplicación de una norma de derecho material***, incluyendo, además, ***la contravención de normas de carácter adjetivo***.

§ Delimitación del objeto de pronunciamiento.

TERCERO.- Cabe precisar que, estando al carácter extraordinario y eminentemente formal del recurso de casación, el análisis del mismo se circunscribirá únicamente a las causales que han sido denunciadas y declaradas procedentes en el auto calificadorio del recurso, no correspondiendo emitir pronunciamiento respecto a infracciones normativas o apartamentos inmotivados del precedente, no denunciados en el recurso.

§ Análisis de las causales invocadas.

CUARTO.- Inaplicación del numeral 5 del Artículo 139 de la Constitución Política del Perú, numeral 6 del Artículo 50 y numerales 3 y 4 del Artículo 122 del Código Procesal Civil. Respecto a la infracción normativa de las normas señaladas, alega básicamente lo siguiente: **i)** Que la sentencia de vista adolece de motivación aparente, debido a que lesiona el derecho constitucional a obtener una resolución judicial debidamente motivada, toda vez que concluye que los fundamentos facticos y pruebas de la demanda no resultan convincentes ya que es conveniente dilucidar previamente la validez de la resolución extrajudicial y que los hechos del presente caso revisten mayor complejidad, sin

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

explicar las razones que los lleva a tales conclusiones. Del mismo modo, la recurrida no motiva las razones por las que no les causaría convicción los fundamentos y los medios probatorios de la demanda invocando el IV y IX Pleno Casatorio Civil, sin justificación o sentido alguno.

QUINTO.- Al respecto, este Tribunal Supremo, observa que, la Sala ha cumplido con motivar su decisión en los considerandos 9 al 14, donde ha señalado que la demandante, si bien, ha remitido carta notarial al demandado, mediante la cual hace valer la Cláusula Resolutoria Expresa estipulada en la Cláusula Séptima del Contrato de Compraventa de fecha 24 de enero de 2012, no ha precisado con indicar la prestación específica y concreta incumplida por el demandado, por lo que en aplicación del IV Pleno y IX Pleno Casatorio Civil, concluye que existe complejidad en torno a la resolución extrajudicial, por tanto declara infundada la demanda. En ese sentido, se observa que, la sentencia de vista cumple con justificar debidamente su decisión, analizando previamente si efectivamente habría concurrido los presupuestos para darse la resolución extracontractual, que, a criterio de la Sala en mayoría, los precedentes vinculantes del IV y IX Pleno Casatorio Civil, le facultarían para pronunciarse sobre los requisitos de la resolución extrajudicial. Por lo que, se observa que la Sala ha cumplido con fundamentar debidamente su decisión; en esa línea de argumentación, se observa que no se ha vulnerado las infracciones procesales mencionadas.

SEXTO.- **Aplicación indebida del Artículo 1430 del Código Civil y apartamento inmotivado del IV y IX Pleno Casatorio Civil.** Respecto a las infracciones normativas de las normas señaladas, alega básicamente lo siguiente: **i)** La Sala Superior considero de forma errónea que la resolución contractual en merito a la cláusula resolutoria expresa en el caso concreto fue indebidamente realizada por interpretar, ya que debió cumplirse ciertos requisitos e indicar de manera precisa cual es la prestación específica y concreta incumplida por el demandado y que justifique la resolución extracontractual alegada, e indicar de manera precisa cuales y cuantas han sido las cuotas

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

dejadas de pagar por la demandada, puesto que no forman parte del Artículo 1430 del Código Civil. Además de ello, la Sentencia de Vista no advirtió que la recurrente respetó el procedimiento regulado por las partes para la resolución de pleno derecho (Clausula Resolutoria Expresa); **ii)** La Sala Superior no se limitó a verificar el cumplimiento de la formalidad de La Cláusula Resolutoria Expresa y en su lugar emitió juicios de valor sobre las cláusulas del contrato de compraventa garantizada que exceden a la naturaleza del proceso de desalojo por ocupación precaria. Aunado a ello, el **A quo** vicia su fallo al apartarse del precedente vinculante 5.1. del IV Pleno Casatorio Civil sin desarrollar motivación alguna, ya que está, determina de forma expresa que, en el proceso de desalojo, los jueces no pueden decidir sobre la validez de las condiciones por las que se dio la resolución del contrato, puesto que no corresponde analizar la validez de la resolución del contrato sino solamente verificar su formalidad; **iii)** La Sala Superior hizo una incorrecta aplicación del IX Pleno Casatorio, debido a que el precedente invocado está orientado a establecer las consecuencias jurídicas durante la emisión de sentencia en procesos de otorgamiento de escritura pública, no para procesos de desalojo por ocupación precaria. Aunado a ello, la correcta aplicación del último párrafo del precedente vinculante 06 del IX Pleno Casatorio Civil que ocasiono que el **A quo** emita juicio de valor en torno a la validez de las condiciones que dieron lugar a la resolución del contrato de compraventa.

SÉTIMO.- Respecto a lo señalado en el considerando anterior, este Tribunal Supremo, observa que, la Sala ha justificado su decisión de declarar infundada la demanda, argumentando que la demandante si bien ha remitido carta notarial, comunicando la resolución extrajudicial del contrato de compraventa celebrado con el demandado, mediante el cual se le hace saber del incumplimiento de diversas cuotas del pago del precio, dicha comunicación no cumpliría con precisar la prestación específica y concreta incumplida, y que en tal sentido, dicha circunstancia generaría complejidad en torno a la resolución extrajudicial, por tanto, ello no le genera convicción a la Sala para ordenar el desalojo.

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Estando a ello, este Tribunal Supremo, procede a emitir pronunciamiento si la sentencia de vista, se ha apartado inmotivadamente de los IV y IX Pleno Casatorio Civil, así como si se ha infraccionado el Artículo 1430 del Código Civil.

OCTAVO.- Conforme al Artículo 1430 del Código Civil: “***Puede convenirse expresamente que el contrato 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 expresa***”.

En el caso de autos, el contrato de compraventa de fecha 24 de enero de 2012, contiene la Cláusula Séptima, en donde se ha pactado lo siguiente: “*En caso que El (LOS) COMPRADOR(ES) no cumplan(n) con realizar el pago oportuno de tres o más cuotas del saldo del precio, sean sucesivas o alternadas, de cualquiera de las cuotas referidas en el acápite b) de la Cláusula Cuarta que antecede y en 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 (...)*”, conforme a lo anterior, se observa que, la mencionada cláusula constituye una Cláusula Resolutoria Expresa, conforme al Artículo 1430 del Código Civil, pues en la misma se especifica cual es la prestación precisa que debe incumplir el deudor a fin de que pueda resolverse el contrato. Ahora bien, para que dicha resolución extrajudicial surta sus efectos, debe comunicarse a la otra parte que se quiere hacer valer de la mencionada cláusula, y en tal caso, el contrato quedará resuelto de pleno derecho; lo cual, en el caso de autos, el demandante ha cumplido con remitir dicha comunicación mediante Carta Notarial de fecha 19 de mayo de 2021, donde se comunicó que se encuentran vencidas e impagas 03 a más cuotas del precio de venta, haciendo efectivo la cláusula resolutoria expresa. Por tanto, se observa que se ha cumplido con la formalidad y requisitos señalados en el código civil. Por ende, respecto a este extremo se observa que

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

existe infracción normativa al Artículo 1430 del código civil, pues a pesar de haberse cumplido con estipular una cláusula resolutoria expresa y hacerse efectivo mediante carta notarial, la Sala ha considerado negar dicha circunstancia o en todo caso, señalar su complejidad, lo cual resulta erróneo.

NOVENO.- Ahora bien, es insoslayable precisar que, en torno a la resolución extrajudicial de los contratos, existen dos aspectos importantes a considerar, el cumplimiento de la formalidad y el de su validez. Al respecto, el **IV Pleno Casatorio Civil**, en su 5.1 ha dejado establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: *“(...) bastará que el Juez, que conoce el proceso de desalojo “verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir sobre la validez de las condiciones por las cuales se dio esa resolución”* (lo subrayado es nuestro). En tal sentido, en el caso de autos se observa que, el demandante cumplió con la formalidad de la resolución prevista en el contrato, pues se le comunicó expresamente del incumplimiento de 03 o más cuotas del precio de venta, pactado de forma específica en la Cláusula Séptima del contrato de compraventa, por lo que, la Sala de mérito debió considerar que se ha cumplido con la formalidad estipulada, no siendo relevante el hecho de que en la carta notarial no se ha plasmado específicamente qué cuotas del cronograma se ha incumplido, máxime si el propio demandando no ha negado el incumplimiento de estas.

V. FALLO:

Por estas consideraciones, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandante **Inversiones Centenario Sociedad Anónima Abierta**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución doce de fecha veintisiete de setiembre de dos mil veintidós; en consecuencia, **CASARON** la referida Sentencia de Vista y actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** la resolución apelada que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por el recurrente, sobre desalojo por ocupación precaria; en los

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

**CASACIÓN N.º 4613-2022
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

seguidos por el recurrente, contra Cesar Ricardo Guzmán Mori, sobre desalojo por ocupación precaria. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “*El Peruano*”, y, los devolvieron. Notifíquese. Interviniendo como ponente el Señora Jueza Suprema **Coronel Aquino**.

S.S.

ARIAS LAZARTE

BUSTAMANTE OYAGUE

PINARES SILVA

CORONEL AQUINO

ZAMALLOA CAMPERO

Gts/jmsa