

Desalojo por ocupación precaria: el caso Solano

OPINIÓN

Eugenio María RAMÍREZ CRUZ*



La expedición de la Casación N° 1725-2016 de Lima Este, sobre desalojo por ocupación precaria, ha alcanzado, gracias a las redes sociales, una inusitada difusión, sin duda por la notoriedad mediática del demandado: el exfutbolista Nolberto Solano.

Se dictó esta sentencia a resultas del recurso de casación interpuesto por Solano contra la sentencia de vista que revocó la sentencia apelada que había declarado infundada la demanda y, reformándola, declaró fundada la demanda.

El demandante (Renzo Escobar) argumenta que el 12 de julio de 2013 celebró con el demandado un contrato de compraventa de un inmueble ubicado en La Molina, por un monto de 490,000 dólares. El pago se estableció del siguiente modo: 250,000 dólares se compensaban, pues el vendedor le debía a Solano esa suma, y los 240,000 restantes, los pagaría el comprador al suscribir la escritura pública el uno de octubre de 2013. Llegado el día, el demandado no cumplió, es decir, no pagó el saldo ni suscribió la respectiva escritura pública, por lo que, en aplicación de la cláusula octava del contrato, al día siguiente –02/10/2013– le envió una carta notarial donde le informaba la resolución del contrato. A partir de ahí comienza este *vía crucis* para el demandante.

Nótese que el proceso es de “desalojo por ocupación precaria”, pero toda la discusión ha girado sobre si se llegó a resolver o no el contrato de compraventa.

En la contestación de la demanda, dice el demandado que al no haber sido entregada la carta, la pretendida resolución de contrato deviene inválida e ineficaz.

La sentencia de primera instancia precisa que “se arriba a la conclusión de que no se ha cumplido con

la citada formalidad, al no haberse comunicado a la parte contraria (...)”. Y agrega que “la carta notarial nunca fue entregada en el domicilio del demandado” (cuarto considerando de la sentencia casatoria).

Tanto la sentencia de primera instancia como la casatoria no han hecho otra cosa que argumentar que no se resolvió el contrato de compraventa, cuando en realidad el tema debió ser el siguiente: ¿el diligenciamiento notarial al domicilio señalado cumplió

o no la función de notificar al demandado?

El demandado sostiene que recién se enteró del proceso al ser invitado para una conciliación. Sin embargo, sabía que incurrió en mala fe, pues tenía conocimiento que, si no firmaba la escritura pública el 1 de octubre de 2013, de acuerdo con la cláusula octava, debía devolver el bien. Pero hay algo fundamental que tira por tierra sus

argumentos: nunca, durante todo el proceso, ofreció pagar el saldo de la compraventa (240,000 dólares). Consiguientemente, ese ha sido su propósito.

Respecto a la sentencia de primera instancia cabe hacerse algunas preguntas: ¿por qué no se resolvió esto en la audiencia de saneamiento y conciliación? ¿Es que acaso el juez no sabe los casos en que el demandado se hace negar para así aparecer como si no hubiera estado enterado?

Nosotros consideramos que el hecho de que el diligenciamiento de notificación notarial de la resolución del contrato se llevara a cabo sin que se quisiera recibir el documento acarrea que debió darse por bien notificada la resolución. Ello es así porque, en aplicación del artículo 40 de nuestro Código Civil, el cambio de domicilio debió ponerse en conocimiento del

Nosotros consideramos que el hecho de que el diligenciamiento de notificación notarial de la resolución del contrato se llevara a cabo sin que se quisiera recibir el documento acarrea que debió darse por bien notificada la resolución.

* Doctor en Derecho y Ciencia Política por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM), magíster en Derecho Civil y Comercial por la UNMSM. Catedrático en los niveles de pre y posgrado. Autor de varias obras, entre las cuales destaca el *Tratado de derechos reales*, en tres volúmenes, cuya cuarta edición apareció a fines del año pasado. www.eugenioramirezcruz.com.

vendedor, pues de lo contrario no era oponible. Eso es lo que ocurrió en el presente caso. Desde este punto de vista, coincidimos con la sentencia de vista que revocó la apelada; creemos que salva el honor de la magistratura y está mejor fundamentada que la sentencia casatoria.

La Corte Suprema plantea que la materia jurídica en debate es: si el contrato de compraventa "se ha resuelto". Cuando en realidad la pregunta debió ser: ¿se llegó a notificar o no?, ¿el diligenciamiento notarial llegó a cumplir su cometido de notificar? La Corte Suprema va por otra senda. Con esa lógica, podría haberse dado el caso de que quien hubiera abierto la puerta fuera el mismo Solano, y que se hubiera negado a firmar. ¿Se hubiera dicho también que no había certeza, que no hubo notificación?

Creemos que hay rezagos de subjetivismo en el Derecho Civil, conforme aparece del considerando décimo de la sentencia. Y no es verdad que "el caso de autos, resulta complejo".

La cereza en la torta es lo que se reconoce al final del décimo considerando, cuando dice: "no toca en este proceso analizar si se configuró o no la resolución del contrato, en la medida que existe incertidumbre respecto de su comunicación". ¡En toda la sentencia discursen que el contrato de compraventa no se resolvió y ahora dicen que no toca analizar eso!

Por otra parte, la posesión precaria es una institución de derechos reales, y en ningún momento se ha hablado de ello. Solo se discutió de la resolución del contrato, como en un típico proceso personal. Se exige la formalidad (resolución de la compraventa) para algo que no es formal (la posesión precaria).

Podemos concluir diciendo que esta sentencia deja un sabor amargo: no se imparte justicia a quien pide tutela jurisdiccional. ¿Quién ganó en este proceso? El demandado. No solamente no suscribió la escritura pública, sino que no pagó el saldo del precio. El derecho del propietario queda en el limbo.