

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

Sumilla.- Excepción de incumplimiento

Para invocar la excepción de incumplimiento como medio de defensa de fondo se deben cumplir los siguientes requisitos: a) Existencia de un contrato con prestaciones recíprocas que deban cumplirse simultáneamente; b) Incumplimiento por el actor de su prestación; c) Falta de incumplimiento del excepcionante; y, d) Buena fe.

Artículo 1426 del Código Civil.

Lima, veintidós de noviembre de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número doscientos noventa y uno – dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso de resolución de contrato, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por el demandado **Jerónimo Torres Laura** por escrito de fojas trescientos treinta y nueve, contra la resolución de vista obrante a fojas trescientos treinta y uno, su fecha once de agosto de dos mil catorce, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos treinta y dos, su fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, que declara fundada la demanda subordinada sobre restitución de inmueble ubicado en la Manzana A Lote 21 del Programa de Vivienda Residencial Santa Catalina de Oquendo – Callao e improcedente la demanda de resolución de contrato.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

La Compañía Promotora de Vivienda Progreso S.R.L interpone demanda contra Jerónimo Torres Laura y Violeta Gómez Herrera, con fecha treinta de

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

julio de dos mil doce, obrante a fojas cuarenta y uno, solicitando, como pretensión principal, la resolución del contrato de cesión de derechos de fecha veintiocho de febrero de dos mil dos, como pretensión accesoria, el desalojo del inmueble ubicado en la Manzana "A", Lote 21, Programa de Vivienda Residencial Santa Catalina de Oquendo, Callao; y, como pretensión subordinada la restitución del referido inmueble sub litis. Los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan la demanda son los siguientes:

- 1.1.** Por contrato de cesión de derechos de fecha veintiocho de febrero de dos mil dos, la actora entregó a los demandados el inmueble antes mencionado, por el precio de cinco mil setecientos cincuenta con 00/100 dólares americanos (US\$ 5,750.00), suma que sería pagada en cincuenta cuotas mediante letras de cambio, las que sin razón ni justificación alguna dejaron de abonar.
- 1.2.** Ante tal situación la actora remitió a los demandados la carta notarial del dos de abril de dos mil doce, a través de la cual les requirió el pago de las veintiséis letras de cambio ascendentes a dos mil ciento veinte con 00/100 dólares americanos (US\$ 2,120.00), bajo apercibimiento de dar por resuelto y sin valor legal alguno el referido contrato, pese a ello los demandados hicieron caso omiso a dicho requerimiento.
- 1.3.** Por lo tanto, al no haberse cumplido con el pago de las cuotas dentro del plazo otorgado, considera que procede declarar la resolución del contrato, y tratándose de un proceso de conocimiento, debe disponerse el lanzamiento de los demandados, vía desalojo, conforme dispone el artículo 590 del Código Procesal Civil.

2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Mediante escrito presentado el cuatro de setiembre de dos mil doce, obrante a fojas ochenta y siete, los demandados Jerónimo Torres Laura y Violeta

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

Gómez Herrera contestaron la demanda, la que niega y contradice en los siguientes términos:

- 2.1.** Los recurrentes son poseedores con justo título del Lote 17 de la Manzana A del Asentamiento Humano Marginal Santa Catalina, Oquendo – Callao, conforme lo acreditan con la Constancia de Posesión expedida por la Dirección General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad del Callao; no siendo cierto que posean el Lote 21 de la Manzana A del Programa de Vivienda Residencial Santa Catalina de Oquendo Callao.
- 2.2.** Es verdad que suscribió el contrato de cesión de derechos de fecha veintiocho de febrero de dos mil dos para efectos de adquirir el lote de terreno ubicado en la Manzana A, Programa de Vivienda Residencial Santa Catalina de Oquendo, sin embargo, es falso que sin razón ni justificación legal alguna haya dejado de abonar las cuotas pactadas, pues lo cierto es que cuando se enteraron que la demandante no era la actual propietaria del terreno, sino el Estado, se le indicó que se suspendía el pago, así como se solicitó la devolución del dinero, mediante una carta notarial de fecha doce de junio de dos mil seis.
- 2.3.** Es falso que hayan recibido carta notarial alguna sobre el requerimiento de pago.
- 2.4.** No están en posesión del Lote 21 de la Manzana A del Programa de Vivienda, sino del Lote 17 de la Manzana A del Asentamiento Humano Marginal Santa Catalina Ex Fundo Oquendo del Callao.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INTANCIA

El Juez del Segundo Juzgado Especializado del Módulo Corporativo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte expide la sentencia obrante a fojas doscientos treinta y dos, su fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, que declara fundada la demanda subordinada sobre restitución del inmueble ubicado en la Manzana A, Lote 21, del Programa de Vivienda

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

Residencial Santa Catalina de Oquendo, Callao; en consecuencia, cumpla la parte demandada con restituir el bien inmueble a favor de la demandante, consentida y ejecutoriada que sea; e improcedente la demanda de resolución de contrato incoada por la Compañía Promotora de Vivienda Progreso S.R.L en el extremo que la dirige contra los demandados. La citada decisión. se sustenta en los siguientes fundamentos:

3.1. El Juez sostiene que, de fojas diez a treinta y cinco obran las letras de cambio que acreditan que la parte demandada no ha cumplido con su obligación de pago, por lo que la empresa demandante ha remitido la carta notarial de fecha de recepción del tres de abril de dos mil doce, que obra a fojas treinta y seis requiriéndole notarialmente a la demandada para que cumpla con abonar 26 letras, otorgándole un plazo de 15 días bajo apercibimiento de dar por resuelto y sin valor legal alguno el contrato, habiendo remitido con fecha de recepción veinticinco de abril de dos mil doce la carta notarial que obra a fojas treinta y siete, haciendo efectivo el apercibimiento y comunicándole que ha sido resuelto el contrato de pleno derecho, habiendo procedido de conformidad con la disposición contenida en el artículo 1429 del Código Civil (resolución del contrato por intimación al deudor), lo que nos permite concluir que en el presente caso se ha producido la resolución del contrato de manera extrajudicial, ante la causal de incumplimiento de la obligación de pago de las cuotas, acreditado con las letras de cambio antes citadas.

3.2. Por otro lado, si bien la demandante no ha formalizado ni inscrito su derecho en el Registros Públicos, no siendo por tanto el titular registral, atendiendo a la naturaleza consensual de los contratos en nuestro sistema legal, la inscripción registral del dominio de la demandante respecto del inmueble no es requisito para la validez del mismo ni es restricción para la celebración de otros actos jurídicos como lo es el contrato materia de resolución; asimismo, ambas partes han declarado

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

contractualmente en la Cuarta Cláusula, que el terreno se encuentra en vía de regularización comprometiéndose la empresa cedente al saneamiento en caso de evicción, sin señalar el plazo de cumplimiento, que pudiera justificar el hecho del cese del pago alegado por la codemandada, precisándose que ésta declaró mediante el contrato materia de resolución, conocer la calidad de rústico del bien que adquiriría, asumiendo los costos de todos los trámites de cambio de uso, zonificación, habilitación urbana, obras de agua, desagüe, electrificación y otros complementarios, careciendo de sustento fáctico y legal la justificación del incumplimiento por la parte codemandada,

- 3.3.** No corresponde declarar judicialmente la resolución de un contrato, que ya fue resuelto extrajudicialmente de conformidad con los fundamentos antes glosados.
- 3.4.** Si bien la parte demandada alega estar en posesión de otro lote (el 17 y no el 21) distinto al que es materia del Contrato de Cesión Derechos que ha resuelto extrajudicialmente, tal alegación no ha sido acreditada de modo alguno, como los medios probatorios aportados al proceso.
- 3.5.** Es lógico y coherente deducir que al no haber cumplido con las obligaciones contractuales derivadas del Contrato sub litis que ha sido resuelto de manera extrajudicial, no existe justificación para el ejercicio del derecho real de la posesión que le concede objetivamente dicho contrato, la parte demandada debe restituir el mismo a la empresa demandante porque la resolución del contrato extrajudicial ha producido sus efectos, resultando que la pretensión subordinada debe ser estimada.

4. RECURSO DE APELACIÓN

Mediante escrito presentado con fecha cinco de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas doscientos cincuenta y dos, el demandado Jerónimo Torres Laura interpone recurso de apelación, alegando lo siguiente:

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

- 4.1.** El Juez no ha valorado debidamente los medios probatorios ofrecidos por su parte.
- 4.2.** No se ha tenido en cuenta la construcción de la fábrica, que es el resultado de su esfuerzo de muchos años.
- 4.3.** En el contrato materia de resolución, no existe plazo de cumplimiento para la parte cedente, lo cual resulta arbitrario, cuando lo que se busca en un contrato es la lealtad entre las partes para el cumplimiento de la prestación o prestaciones, es por ello que el cumplimiento de las prestaciones debe estar en armonía a la naturaleza del contrato, es así que no debe existir desequilibrio como pretende establecerlo el juzgado, al otorgarle la prerrogativa de la figura de un plazo indeterminado; es decir, pasarán los años como está pasando en la actualidad, más de 10 años desde la suscripción del contrato y el único acto de regularización de propiedad que ha efectuado, si podemos llamarlo así, es el proceso de prescripción adquisitiva, cuyo estadio procesal es de encontrarse para emitir sentencia con dictamen fiscal desfavorable para la parte demandante, es decir, que se declare infundada la demanda, en este sentido, el demandante ha incumplido con el contrato.

5. SENTENCIA DE VISTA

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte expide la resolución de vista de fojas trescientos treinta y uno, su fecha once de agosto de dos mil catorce, que confirma la sentencia apelada, que declara fundada la demanda subordinada sobre restitución del inmueble; en consecuencia cumpla los demandados con restituir el referido inmueble a favor de la demandante. Las razones esenciales que sustentan dicha decisión son las siguientes:

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

- 5.1.** La Sala Superior señala que ha quedado demostrado que los demandados dejaron de pagar la obligación asumida, incurriendo en causal de resolución de contrato según ordena los artículos 1428 y 1429 del Código Civil.
- 5.2.** El tema de las edificaciones no ha sido materia de los puntos controvertidos, la misma que no fue apelada.
- 5.3.** De conformidad con el artículo 1372 del Código Civil, tercer párrafo *“en los casos de resolución de contrato las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior y si ello no fuera posible debe reembolsarse en dinero el valor que tenía en dicho momento”*, norma que deberá tenerse presente al momento de la ejecución.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante escrito presentado con fecha veintisiete de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos treinta y nueve, el demandado Jerónimo Torres Laura a interpone recurso de casación, proponiendo la siguiente infracción normativa:

Infracción normativa de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil, 1335, 1429, 1428 y 1426 del Código Civil. Alegando que el presente contrato es de prestaciones recíprocas donde cada una de las partes es acreedora y deudora de las prestaciones a entregar, por tanto la parte que pide la resolución no debe estar en mora, en el presente caso la regularización del predio está en incertidumbre pues quien es titular del predio es el Estado, y no el demandante dado que quien le transfirió el inmueble sub litis no tiene título alguno de propiedad, es más ha tenido que accionar una demanda de prescripción adquisitiva; señala que no se ha tomado en cuenta la excepción de incumplimiento contemplado en los acotados artículos 1426 y 1335 en

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

donde cada uno de los contratantes podrá rehusarse a cumplir su obligación si el otro no cumpliera u ofreciese cumplir simultáneamente la suya; señala que se efectuó una indebida valoración de los medios probatorios, entre ellas la declaración de parte del apoderado de la empresa demandante, la inspección judicial, el circular del diez de abril de dos mil diez emitido por la demandante.

- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, declaró la procedencia del recurso por las infracciones normativas antes anotadas.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la parte demandada está legitimada para invocar la excepción de incumplimiento contemplada en el artículo 1426 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- En principio, debe señalarse que el recurso de casación civil tiene por fines esenciales alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme así lo dispone el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. Por ello la Corte Suprema, mediante el control de las decisiones jurisdiccionales, debe evaluar si el Juez de mérito aplicó o no correctamente el derecho.

SEGUNDO.- El artículo 1426 del Código Civil señala que: “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

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento”.

TERCERO.- La norma antes citada regula la excepción de incumplimiento o llamada también *exceptio non adimpleti contractus*, que según Messineo: “(...) puede hacerse valer solamente en el contrato con prestaciones recíprocas y no en el contrato con prestación de una sola parte ni tampoco en el contrato llamado sinalagmático imperfecto - consiste en la posibilidad de que un contratante se abstenga (legítimamente) de cumplir (es decir, suspenda) la prestación, si el otro no cumpliera (o no ofreciera cumplir) simultáneamente la suya, salvo que para el cumplimiento de ambas prestaciones las partes hubiesen establecido términos distintos o que éstos resultaran de la naturaleza del contrato, para el cumplimiento de las dos prestaciones”¹. De la Puente y Lavalle comenta que: “la excepción de incumplimiento es uno de los efectos propios de los contratos recíprocos, por lo cual sólo cuando se trata del cumplimiento de la relación obligacional creada por éstos es que procede la excepción”².

CUARTO.- En virtud de lo expuesto, se puede concluir que la excepción de incumplimiento constituye un medio de defensa de fondo que permite al contratante –a quien se exige el cumplimiento de su prestación- negarse a cumplirla, quedando la misma suspendida hasta que la otra parte cumpla con la prestación a su cargo o garantice el cumplimiento de la misma; no obstante, dicha suspensión es una facultad de la parte que no incumpla, por lo que debe ser necesariamente invocada por ésta.

QUINTO.- En tal sentido, para efectos de establecer si los juzgadores dejaron de aplicar correctamente el precitado artículo 1426, es necesario señalar que

¹ MESSINEO, Francesco, citado por FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, César. “Código Civil comentado por los 100 Mejores Especialistas”. Tomo VII, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, Perú, p. 371.

² DE LA PUENTE y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Editorial Palestra, Lima, Perú, p. 322.

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

para formular la *exceptio non adimpleti contractus* se deben cumplir con los siguientes requisitos: a) Existencia de un contrato con prestaciones recíprocas que deban cumplirse simultáneamente; b) Incumplimiento por el actor de su prestación; c) Falta de incumplimiento del excepcionante; y, d) La buena fe.

SEXTO.- En cuanto al primer requisito -existencia de un contrato con prestaciones recíprocas que deban cumplirse simultáneamente- es pertinente traer a colación lo señalado por De La Puente y Lavalle: “El requisito de la simultaneidad del cumplimiento de las prestaciones está íntimamente vinculado, como es obvio, a la exigibilidad de las mismas, pues de nada valdría que ambas prestaciones deban cumplirse al mismo tiempo, si esta oportunidad no ha llegado aún. En efecto, tanto la prestación a cargo del demandado cuyo cumplimiento solicita el demandante cuanto la prestación a cargo del demandante cuya falta de cumplimiento o garantía de cumplimiento le opone el demandado deben ser exigibles al momento de la demanda, ya que de otra manera ni el demandante ni el demandado se encontrarían en situación de demora en el cumplimiento”³.

El segundo presupuesto –incumplimiento por el actor de su prestación- exige que el demandante no haya cumplido la prestación a su cargo, lo que implica que la prestación a cargo del demandado se suspende hasta que aquel cumpla, pues debe recordarse que el efecto de esta excepción es suspender la ejecución de la prestación a cargo del demandado, subsistiendo la relación jurídica obligacional entre las partes.

En cuanto al tercer requisito –falta de incumplimiento del excepcionante- debe señalarse que esto importa que si bien la prestación a cargo del demandado debe ser exigible ello no debe obedecer a que se encuentre en mora, pues tal situación le impediría invocar la excepción.

En cuanto al último requisito de la buena fe, éste se sustenta en lo dispuesto en el artículo 1362 del Código Civil, según el cual los contratos deben

³ DE LA PUENTE y LAVALLE, Manuel. Ob. Cit., p. 326.

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes, es decir, se exige al excepcionante obrar correctamente al plantear la excepción de incumplimiento, pues sería contrario a la buena fe si ésta ha impedido a la otra ejecutar la prestación a su cargo.

SÉTIMO.- Ahora bien, todo lo antes expuesto permite establecer que en este caso sí se presentan los presupuestos para la procedencia de la excepción de incumplimiento, pues, en cuanto al primer requisito, se tiene que el contrato de cesión de derechos de fecha veintiocho de febrero de dos mil dos, en realidad, constituye un contrato de compraventa con prestaciones recíprocas, toda vez que, por un lado, la vendedora Compañía Promotora de Vivienda Progreso S.R.L. asumió como prestación la transferencia del inmueble consistente en un lote de terreno de la Manzana A, Lote número veintiuno, del Programa de Vivienda Residencial Santa Catalina de Oquendo, Provincia Constitucional del Callao, conforme se advierte de las cláusulas segunda y tercera de dicho acto jurídico; por otro lado, los compradores Jerónimo Torres Laura y Violeta Gómez Herrera asumieron como contraprestación el pago del precio de dicho predio en la suma de cinco mil setecientos cincuenta con 00/100 dólares americanos (US\$. 5,750.00), tal como se aprecia de la cláusula cuarta; asimismo, la empresa cedente se obligó al saneamiento y regularización de los dominios de la propiedad hasta su inscripción correspondiente y en caso de evicción, la cedente se obligaba a regularizar sin perjuicio de los cesionarios, tal como se desprende de las cláusulas quinta y sexta del contrato submateria.

En cuanto al segundo presupuesto, sobre el incumplimiento de la actora, aquí debe precisarse que éste se encuentra acreditado con la copia certificada de la Partida Registral número P01265663, obrante a fojas setenta y tres, pues se demuestra que, a pesar de haber transcurrido más de diez años de la celebración de la transferencia del predio, éste aún está inscrito a nombre de

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural y no de la vendedora, incumpliendo así las obligaciones a las que se había comprometido, tal como se desprende de las cláusulas quinta y sexta del contrato de cesión de derechos de fecha veintiocho de febrero de dos mil dos. Sobre el presupuesto de la falta de incumplimiento de la demandada, es pertinente anotar que, en cuanto al pago del precio del predio objeto de transferencia, los contratantes acordaron el pago de cinco mil setecientos cincuenta con 00/100 dólares americanos (US\$ 5,750.00) por dicho bien, precio que se cancelaría mediante el pago de una cuota inicial de mil quinientos cincuenta con 00/100 dólares americanos (US\$ 1,550.00) y el saldo restante a través cincuenta letras de cambio. Así pues, se tiene probado por el propio dicho de la actora vertido en la demanda de fojas cuarenta y uno, la demandada cumplió con pagar veinticuatro cuotas de las cincuenta cuotas pactadas, suspendiendo el pago de las mismas al advertir que la vendedora no había cumplido con la prestación a su cargo consistente en el saneamiento y regularización de los dominios de la propiedad hasta su inscripción correspondiente.

En cuanto a la buena fe, debe señalarse que no se ha probado la mala fe de la excepcionante, teniendo en cuenta que la buena fe se presume y la mala fe debe probarse.

OCTAVO.- Este orden de ideas permite a este Supremo Tribunal concluir que, en efecto, los juzgadores de mérito han infringido la norma contemplada en el artículo 1426 del Código Civil al dejar de aplicarlo a este caso, pese a que los hechos probados se encuentran subsumidos dentro del supuesto fáctico de la norma citada y, en virtud a los efectos de dicha excepción, no procede declarar la resolución del contrato prevista en el artículo 1430 del Código sustantivo, pues el amparo de dicha excepción importa la vigencia de la relación jurídica obligacional; siendo esto así, el recurso propuesto merece ser amparado.

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

NOVENO.- Si bien, el recurrente ha denunciado la infracción de una norma procesal de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil, lo cierto es que dichos dispositivos no pueden ampararse, pues evocan a un reexamen probatorio, el mismo que no es viable a nivel de esta Corte Suprema, más aun, cuando se advierte del proceso que tanto el A quo como el Ad quem han valorado y examinado el caudal probatorio, dándole un calificación jurídica errada a las cuestiones fácticas expuestas en el proceso, lo que no motiva necesariamente a su anulación.

DÉCIMO.- Respecto de las infracciones contenidas en los artículos 1335, 1429 y 1428 deben desestimarse al haberse determinado que se ha infringido las disposiciones del artículo 1426 de la norma sustantiva referida a la excepción de incumplimiento.

VI. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396, primer párrafo, del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364:

1. Declaran **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Jerónimo Torres Laura** por escrito de fojas trescientos treinta y nueve, por la infracción normativa del artículo 1426 del Código Civil; en consecuencia, **CASARON** la resolución de vista obrante a fojas trescientos treinta y uno, su fecha once de agosto de dos mil catorce, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos treinta y dos, su fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, que declara fundada la demanda subordinada sobre restitución del inmueble con lo demás que contiene.

2. **Actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia apelada de fojas doscientos treinta y dos, su fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, que declara fundada la demanda subordinada sobre restitución del

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

**CASACIÓN 291-2015
LIMA NORTE**

Resolución de Contrato

inmueble ubicado en la Manzana A, Lote 21, del Programa de Vivienda Residencial Santa Catalina de Oquendo Callao e improcedente la demanda de resolución de contrato; y, **REFORMANDOLA** la declararon **INFUNDADA** en todos sus extremos.

3. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Compañía Promotora de Vivienda Progreso S.R.L con Jerónimo Torres Laura y otra, sobre resolución de contrato; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **De la Barra Barrera**. Por licencia de la señora Jueza Suprema Del Carpio Rodríguez integra esta Suprema Sala el señor Juez Supremo Yaya Zumaeta.

SS.

TELLO GILARDI

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA

Ksj/Bag