



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

*Se puede entender a la carga de la prueba, como una regla de juicio que le va a permitir a los jueces resolver controversias, cuando luego de agotarse toda la actividad probatoria, consideren que ninguna de las afirmaciones sobre un hecho realizadas por las partes ha quedado acreditada.*

Lima, veinticinco de marzo  
de dos mil veintiuno.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatro mil setecientos veinte del dos mil dieciocho, en audiencia pública virtual, llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Távara Córdova, Aranda Rodríguez, Salazar Lizárraga, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria; producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho, interpuesto por la demandante **Constructora Inmobiliaria Dima Sociedad Anónima - CIDIMA**, obrante a fojas ciento setenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha siete de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento sesenta y seis, que Confirma la sentencia de primera instancia del veinte de noviembre de dos mil diecisiete, de fojas ciento cuarenta y dos, que declara Infundada la demanda, con lo demás que contiene; en los seguidos contra Felipe Isac Tapia Ramos y otra, sobre Resolución de Contrato.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO  
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve (obrante a fojas cuarenta y cuatro del cuadernillo de casación), ha declarado PROCEDENTE el recurso por las siguientes infracciones normativas:

- a) Infracción normativa del artículo 1229° del Código Civil.** Refiere que lo argumentado en el punto 4.10 del cuarto considerando de la resolución impugnada, no es acorde con lo señalado en el precitado artículo, el cual establece que la prueba de pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado, pues los deudores deben acreditar el pago que afirman haber hecho en virtud de la carga de la prueba, respecto del contrato suscrito entre las partes, lo cual no ha hecho, ello se corrobora con el hecho que los demandados no han exhibido letras o constancias de pagos debidamente canceladas por concepto de saldo del precio adeudado, indicando en el punto 10 de su escrito de demanda, que demuestren el pago total del precio, así como por el hecho de no haberse opuesto a la exhibición de las veinticinco letras y/o constancias que acrediten el pago del precio total adeudado.
- b) Inaplicación del artículo 1429° del Código Civil.** Señala que la Sala Superior resuelve la presente sin tomar en cuenta las cartas notariales de requerimiento de pago, que le remitieran a los demandados, conforme a las reglas de ese artículo. La sola posesión del inmueble no puede acreditar en modo alguno que los demandados han abonado el íntegro del precio adeudado, máxime si al contestar el requerimiento de pago, los accionados no cumplieron con adjuntar los recibos y/o letras de cambio que demuestren el pago total de la compra venta. El hecho de iniciar un proceso de otorgamiento de escritura pública no determina por sí, el cumplimiento de las obligaciones bajo su cargo, puesto que en dicho proceso no se discute la validez del acto jurídico que se pretende



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

formalizar.

- c) Inaplicación del artículo 196° del Código Procesal Civil.** Alega que conforme al referido artículo, quien afirma o contradice un hecho, debe probarlo, sin embargo, los demandados únicamente se han limitado a señalar haber cancelado el precio, sin haberlo probado en modo alguno, pues, frente al requerimiento de pago no adjuntaron los recibos ni las letras de cambio que demuestren que habían cancelado el íntegro del precio.
- d) Apartamiento del precedente judicial Casación 4594-2016-Lima Norte.** Refiere que la resolución impugnada en el numeral 4.10 del cuarto considerando de la sentencia de vista, inaplica el precedente antes citado, al señalar que “en aplicación de la cláusula tercera del citado contrato, al haberseles otorgado la posesión del inmueble a los demandados, estos acreditan haber cancelado el íntegro del precio pactado en el contrato”.

**3. ANTECEDENTES:**

**3.1. Demanda**

Constructora Inmobiliaria Dima Sociedad Anónima – CIDIMA, ha interpuesto la presente demanda de resolución de contrato, mediante escrito de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis (obrante a fojas treinta y cinco), solicitando como pretensión principal que se declare resuelto el contrato de compra venta de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis, celebrado entre la Constructora con los demandados, respecto del inmueble constituido por la manzana D, lote 27, Programa de Vivienda El Monte de Los Olivos, V Etapa, distrito de San Martín de Porres; y accesoriamente se pretende el desalojo; y, como pretensión alternativa se restituya el citado inmueble. Como fundamentos de su demanda sostiene que:



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

- Mediante compromiso de compra de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis, los demandados adquirieron el lote sub-litis por la suma US\$ 4,200.00 (cuatro mil doscientos dólares americanos), con una cuota inicial de US\$ 232.00 (doscientos treinta y dos dólares americanos), quedando pendiente de pago el saldo de US\$ 3,968.00 (tres mil novecientos sesenta y ocho dólares americanos), pagaderos en treinta cuotas mensuales; y que si bien, inicialmente el acuerdo era la de un compromiso de comprar, éste se convirtió en un contrato definitivo de compraventa por cuanto fijaron un precio, indicaron el bien, pactaron la forma de pago y además entregaron la posesión física del mismo. Teniendo conocimiento que existe edificaciones de material rústico y noble.
- Han transcurrido casi dieciocho años desde la celebración del contrato y únicamente abonaron cinco cuotas, adeudando a la fecha veinticinco cuotas, ante dicha morosidad requirieron a los emplazados a que cumplan con abonar lo adeudado, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato, ante la negativa les comunicaron mediante carta notarial de fecha dieciocho de junio de dos mil catorce que habían dado por resuelto el contrato.
- Con fecha tres de marzo de dos mil quince interpusieron demanda de desalojo por ocupación precaria contra los ahora demandados; sin embargo, se declaró infundada la demanda, cuya motivación señala que por tratarse de una causa de mayor complejidad debe ser discutido en un proceso lato. Razón por la cual solicitan que se declare judicialmente la resolución del contrato y el desalojo del inmueble.
- Acredita la propiedad del inmueble con la minuta de compraventa de fecha veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, por la que adquirieron de sus anteriores propietarios Justo Félix Cueto Azañero y esposa el inmueble de mayor área (39,100 m<sup>2</sup> -treinta y



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

nueve mil cien metros cuadrados), donde se encuentra inmerso y ubicado el bien materia de litis.

- Respecto a la pretensión accesoria de desalojo, refiere que tratándose de un proceso de conocimiento, se debe disponer además que se ejecute el lanzamiento del inmueble sub-litis, pues los demandados deben restituirles la posesión física del inmueble que le entregaron.
- En relación a la pretensión subordinada de restitución, señala que habiéndose declarado resuelto de pleno derecho el contrato de compra, por intimación del acreedor, los mismos deben restituirles la posesión física del inmueble sub materia.

Medios Probatorios:

- Contrato de compromiso de compra del dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis.
- Cartas Notariales.
- Exhibición que deberán realizar los demandados de las veinticinco (25) letras de cambio, debidamente canceladas y/o constancia de pago.

**3.2. Contestación de Demanda**

Mediante escrito de fecha quince de julio de dos mil dieciséis (obrante a fojas noventa y nueve), Felipe Isac Tapia Ramos y Reyna Mejía Fernández contestan la demanda, sosteniendo:

- ✚ Los argumentos utilizados en la demanda son similares a los utilizados por la misma empresa anteriormente en la demanda de desalojo por ocupante precario que gira en su despacho con el expediente número 671-2015.
- ✚ El dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis, se firmó con el representante legal de la demandante un contrato denominado “compromiso de compra” mediante el cual la empresa actora, otorgaba en venta el lote de terreno en la cual han construido su vivienda; cancelándose en su oportunidad el integro de la propiedad y la empresa



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

cumplió con entregar el inmueble, en cumplimiento del punto tercero de las condiciones del contrato señalado, donde se establecía que la empresa demandante se comprometía a la entrega del lote una vez cancelado el valor total del bien, como así ocurrió, procedieron a la construcción de la vivienda, inscribir ante la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres para obtener la constancia de posesión y el posterior y continuo pago de los impuestos y servicios.

- ✚ Mientras pasaban los años la empresa no formalizaba los papeles con ninguno de los miembros de la asociación, decidieron conjuntamente con los demás asociados del lugar solicitar vía demanda el otorgamiento de escritura pública, proceso judicial que gira ante el Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima, expediente número 27391-2014, la misma que fue declarada fundada y en apelación la Sala Superior determinó su confirmación ordenando el otorgamiento de la escritura del bien inmueble indicado.
- ✚ La demandante, luego de la acción tomada por los recurrentes, en un acto desesperado les remite una carta notarial donde le refieren que debían cuotas respecto al terreno; esto es, solo después de sus pedidos.
- ✚ Finalmente sostiene que no es cierto que la demanda inicial de desalojo haya fenecido, ya que en efecto hubo una sentencia que la declaró infundada y fue apelada por la propia empresa y por ende aún no culmina como tal, y esa demanda al estar orientada a un desalojo está relacionada directamente a la presente demanda que también invoca desalojo.

**3.3. Puntos Controvertidos**

Mediante resolución número seis de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete (obrante a fojas ciento veintiocho), se fijaron los siguientes puntos controvertidos:



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

- 1) Si procede la Resolución Judicial del Contrato de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos (sic) [debe decir: dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis] celebrado entre la actora y los demandados, por la causal de incumplimiento de pago; determinado lo anterior:
- 2) Si procede el desalojo de los ocupantes del inmueble sito en la manzana D, lote 27, El Monte de Los Olivos, V Etapa, distrito de San Martín de Porres; y, en caso que las anteriores sean desestimadas:
- 3) Si corresponde la restitución del predio antes citado a favor de la demandante.

**3.4. Sentencia de Primera Instancia**

Tramitada la causa con arreglo a ley, la Juez del Juzgado Civil del Módulo Básico de Los Olivos de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de fecha veinte de noviembre de dos mil diecisiete (obrante a fojas ciento cuarenta y dos), ha declarado Infundada en todos sus extremos la demanda, sosteniendo que:

- i. De autos se evidencia que la controversia suscitada tiene como antecedente el incumplimiento del pago de veinticinco letras de cambio restantes (de las treinta letras de cambio) acordadas entre las partes mediante contrato de compromiso de compra suscrito el dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis. Así, la probanza de los elementos que configuran la resolución de un contrato, impone a la parte pretensora de la resolución una especial actividad probatoria, que permita incorporar al proceso el material probatorio pertinente, idóneo y lícito, cuya evaluación conjunta y razonada permita al juzgador advertir la concurrencia de las causales de resolución alegada.
- ii. Mediante carta notarial de fecha veintiuno de mayo del dos mil catorce (folios catorce y quince) la empresa demandante requirió a los demandados el cumplimiento del pago de veinticinco letras de cambio,



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

concediéndole el plazo de quince días para que haga efectivo el pago del monto adeudado, bajo apercibimiento de resolverse el contrato de pleno derecho; y mediante cartas notariales de fechas diecisiete y dieciocho de junio del dos mil catorce respectivamente (folios dieciséis y diecisiete), la empresa demandante comunicó a los demandados que el contrato de compra venta de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis había sido resuelto de pleno derecho.

- iii. Frente a ello, la parte demandada sostiene que canceló el integro de la propiedad y la empresa cumplió con entregar el inmueble, en cumplimiento del punto tercero de las condiciones del contrato, donde se establecía que la empresa demandada se comprometía a la entrega del lote una vez cancelado el valor total del bien; tal cual es de verse del punto 4 de su escrito de contestación de demanda (folios cien). Al respecto se verifica del Contrato denominado Compromiso de Compra de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis, que en el punto 3 del referido documento se exteriorizó lo siguiente: *“La Cía. se compromete a efectuar la entrega del lote con su correspondiente documentación, una vez que el comprador haya cancelado el valor total del inmueble”*; y encontrándose el inmueble materia de la compra venta en posesión de los demandados - se colige que los compradores demandados cumplieron con la cancelación del precio total por el lote de terreno, hecho que se deduce del aludido punto 3 del documento materia de litis; fundamentalmente porque en caso contrario - los demandados no estuvieran en posesión del lote de terreno; aunado al hecho que la empresa demandante no ha acreditado con medio probatorio alguno que los demandados no hayan cumplido con cancelar las veinticinco letras de cambio.
- iv. Si bien la parte demandante solicita la exhibición por parte de los demandados de las veinticinco letras de cambio debidamente canceladas (folios ciento treinta y dos); sin embargo, habiendo emitido



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

las letras de cambio la demandante DIMA en su calidad de girador, esta parte debería tener en su poder las veinticinco letras de cambio impagas, que permitan concluir de manera determinante el incumplimiento por parte de los demandados; sin perjuicio de lo expuesto, cabe señalar que los demandados también deberían tener en su poder las veinticinco letras de cambio con la respectiva firma y sello de cancelación; sin embargo, como se ha indicado la cancelación del pago del precio por el lote de terreno, se tiene por acreditado con la posesión de los demandados en el inmueble materia de litis; siendo así, la demanda incoada de resolución contractual por incumplimiento de pago de los demandados no resulta amparable.

**3.5. Apelación**

Mediante escrito de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete (obrante a fojas ciento cincuenta y cuatro), Constructora Inmobiliaria Dima S.A., interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que:

- a) En el punto tercero del contrato se obligó a entregar la posesión del inmueble una vez que los demandados hayan pagado el precio; sin embargo, tal entrega se efectuó a pedido de los demandados, quienes sostenían la urgencia de contar con el terreno por carecer de vivienda, a lo cual accedieron por una cuestión humanitaria, sin embargo los demandados no pagaron el íntegro de precio, por cuanto según el contrato, estos debían cancelar en treinta meses.
- b) El agravio es evidente porque no se ha tenido en cuenta lo señalado en el artículo 196° del Código Procesal Civil, que establece, quien afirma un hecho o lo contradice debe probarlo.

**3.6. Sentencia de Vista**



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

Elevados los autos a la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte en virtud al recurso de apelación interpuesto, mediante sentencia de vista de fecha siete de mayo de dos mil dieciocho (obrante a fojas ciento sesenta y seis), Confirma la sentencia apelada, argumentando que:

1. El principal argumento del apelante, es que los demandados no han cumplido con pagar el íntegro del precio y que si bien es verdad les entregó la posesión del inmueble, tal entrega fue por una “cuestión humanitaria”.
2. Estando a la libertad contractual, a que se hace referencia el artículo 1354° del Código Civil, las partes pactaron en la cláusula tercera del contrato de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis, de modo expreso e indubitable que la Constructora Inmobiliaria Dima S.A. “CIDIMA” se comprometía a *“(...) efectuar la entrega del lote con su correspondiente documentación, una vez que el comprador, haya cancelado el valor total del inmueble”*.
3. En aplicación de la cláusula tercera del citado contrato, al habérseles otorgado la posesión del inmueble a los demandados, éstos acreditan haber cancelado el íntegro del precio pactado en el contrato.
4. Por otro lado, si bien es verdad la empresa demandante sostiene que le otorgó la posesión a los demandados por “cuestión humanitaria”; sin embargo, no ha ofrecido ni actuado medio probatorio con el acredite fehacientemente que, modificando el contenido del contrato antes mencionado, entregó el inmueble sin recibir el íntegro del precio.
5. Si bien es verdad del examen del expediente no obra que los demandados hayan exhibido las letras de cambio; sin embargo, tal incumplimiento resulta insuficiente para acreditar que los demandados no hayan cancelado la totalidad del precio; por cuanto según lo pactado por las partes, los demandados ocupan el inmueble luego de haber pagado la totalidad de su precio.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

**4. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR:**

De la lectura de los fundamentos del auto de procedencia del recurso de casación, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si en la sentencia de vista se han infringido los artículos 1229° y 1429° del Código Civil, 196° del Código Procesal Civil, y el apartamiento del precedente judicial Casación N° 4594-2016-Lima Norte.

**5. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**Primero.**- Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

**Segundo.**- Según se advierte del auto calificadorio de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por infracciones de naturaleza procesal así como material, por lo que en caso de advertirse la existencia de algún defecto de orden procesal, se reenviará la causa a la instancia que corresponda, resultando innecesario pronunciarse sobre las otra causal. En caso de desestimarse las infracciones procesales se analizará las infracciones materiales.

**Tercero.**- La parte recurrente en su recurso de casación esencialmente cuestiona y reitera el incumplimiento del pago del precio del bien sub materia, sosteniendo que los demandados no han cumplido con cancelarlo, y que les corresponde a ellos probar el pago.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

**Cuarto.**- Al respecto se denuncia la infracción normativa del artículo 196° del Código Procesal Civil que señala: ***“Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos”***. En atención a ello, se puede entender la carga de la prueba, como una regla de juicio que le va a permitir a los jueces resolver controversias, cuando luego de agotarse toda la actividad probatoria, consideren que ninguna de las afirmaciones sobre un hecho realizadas por las partes ha quedado acreditada. En la Casación 290-2014-Lima, se sostiene que: “la carga constituye la necesidad de realizar determinados actos en el ejercicio de un derecho para no perjudicarlo, el apremio que produce el incumplimiento de la carga probatoria se evidencia en la sentencia, pues si el juez no está convencido de los hechos afirmados por las partes, no puede dejar de emitirla, sino que deberá aplicar la regla de la carga de la prueba, perjudicando a quien no probó los hechos que alegó, es decir, a quien no cumplió con la carga de probar” (Código Civil Jurista Editores, Edición Mayo 2017, página 492); fundamento pertinente que este Supremo Tribunal comparte, debiendo agregarse que no es que se perjudique a quien no probó un hecho, sino que en dicho supuesto deviene la aplicación consecuente del artículo 200° del Código Procesal Civil, es decir, se desestimaré la demanda declarándola infundada.

**Quinto.**- En el caso de autos, la valoración probatoria realizada por la Sala de mérito, ha sido evaluar el contrato de compromiso de compra, el proceso judicial número 27391-2014 sobre otorgamiento de escritura pública, el expediente de desalojo tramitado ante la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; así como lo argumentado por la demandante tanto en sus escritos postulatorios como en su recurso de apelación, de que no se ha cumplido con exhibir las veinticinco letras de cambio debidamente canceladas y/o constancia de pago por la compra venta del bien, y distintas cartas



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

notariales; en mérito a la facultad conferida por el artículo 197° del Código Procesal Civil, y de conformidad con el artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, el *ad quem* ha determinado, que los demandados han cumplido con acreditar el pago del bien sub-litis, es decir, los medios probatorios obrantes en autos le han sido suficientes para determinar la improbanza de la pretensión. Siendo así, no se advierte de la recurrida que se hayan alterado u obviado actos de procedimiento, debiendo hacerse la atingencia de que un parecer o criterio distinto al que ha arribado el Colegiado Superior, no puede ser materia de cuestionamiento mediante el presente medio impugnatorio, que conlleve a un reenvío del proceso, por cuanto en materia casatoria, no corresponde analizar las conclusiones a que llega la instancia de mérito sobre las cuestiones de hecho, ni las relativas a la revaloración de la prueba examinada en instancia, razón por la cual la infracción normativa procesal denunciada debe ser desestimada; más aún, si no se advierte de la impugnada vulneración alguna al debido proceso, ni mucho menos al deber de motivación de la resoluciones judiciales, habiéndose pronunciado conforme al mérito de lo actuado y al derecho en consonancia con los puntos controvertidos fijados en autos; debiendo hacerse la atingencia de que son los juzgadores los llamados a resolver la causa con independencia de acuerdo a los artículos 138° y 139° inciso 2 de la Constitución Política del Estado, así como los llamados a valorar la prueba a tenor del artículo 197° del Código Procesal Civil, pues de conformidad con este dispositivo todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, siendo que sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, lo cual se advierte, como se ha expresado, que la instancia de mérito ha realizado.

**Sexto.**- Debe considerarse, que el sustento principal y único de la pretensión de resolución del contrato de compra venta postulada en la demanda, es el



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

presunto incumplimiento de pago por parte de los demandados; por lo que este hecho afirmado ha debido ser probado por la empresa demandante; mucho más, si afirma estuvo representado el saldo del precio en letras de cambio giradas por la empresa vendedora, demandante y ahora recurrente, y aceptadas por los compradores demandados; por lo que es razonable, legal y también lógico entender que dichas cambiales, permanecían en poder de dicha empresa liquidadora hasta su cancelación. En este aspecto, resulta pertinente citar lo dispuesto en el artículo 17° de la Ley de Títulos Valores, que establece textualmente lo siguiente: **“Devolución del Título Valor Pagado. (...) 17.1. El tenedor de un título valor queda obligado a devolverlo y a quien cumpla totalmente la prestación contenida en él. En su caso, entregará también la cuenta de gastos, y será de su cargo obtener la constancia del incumplimiento del título valor...”**.

Queda así claro, que la carga de probar el incumplimiento, recaía claramente en la empresa demandante. Por su parte los demandados han basado su defensa en que conforme al punto tercero del contrato de compra venta, se les entregó la posesión al haber cancelado el precio. Estos aspectos han sido dilucidados por los órganos jurisdiccionales de instancia, concluyendo al no haber probado los hechos afirmados por la empresa demandante se declaró infundada la demanda.

**Sétimo**.- Al haberse desestimado la infracción de una norma de carácter procesal debe analizarse la denuncia por vulneración a normas de orden material. Sin embargo, debe precisarse previamente, que el artículo 1361° del Código Civil, regula la obligatoriedad de los contratos, señalando que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes, y quien niegue esa coincidencia debe probarla. Por su parte el artículo 1362° del Código Civil, regula la buena fe, e indica que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

buena fe y común intención de las partes. Al respecto, se debe destacar que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, y se conforma con la perfecta coincidencia entre la propuesta y la aceptación, que es lo que se denomina el consentimiento, esto es, compartir el asentimiento, de donde surge una voluntad común de conformidad con el artículo 1351° del Código acotado. Al respecto apreciamos que los órganos de instancia en sus pronunciamientos, implícitamente han dado cumplimiento a éstos numerales glosados.

**Octavo.**- En ese sentido, el contrato busca el equilibrio entre las partes contratantes, presuponiendo la existencia de la llamada paridad jurídica, que en doctrina significa que ambos contratantes gocen de igual intensidad por parte de la ley; esto es, que ninguno de ellos pueda apelar sin la libre determinación del otro para que estipule el contrato, dicho de otro modo, es el derecho de vincularse contractualmente (libertad de contratar) y que ninguno de ellos pueda imponer unilateralmente el contenido del mismo; es decir, es la facultad que tienen las partes a establecer los términos y condiciones del contrato, siempre que no se vulnere una forma de carácter imperativo (libertad contractual o libertad de configuración íntima del acto); en ese sentido las libertades aludidas configuran las manifestaciones del principio de la autonomía de la voluntad mediante la cual, las partes en un contrato son libres de crear, regular, modificar o extinguir una relación obligatoria. Consecuentemente encontramos que la autonomía de la voluntad constituye un postulado básico para la denominada teoría clásica del contrato. Los principios de estas son: a) el libre albedrío de las partes para celebrar contratos de cualquier contenido, y atribuirles los efectos que deseen; y b) la fuerza obligatoria del contrato se impone a las partes intervinientes.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

**Noveno.**- El principio *pacta sunt servanda* nos señala el carácter vinculante de los contratos, que todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Solo puede ser modificado o extinguirse conforme con lo que en él se disponga por acuerdo de las partes. Este principio establece que todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes, por lo cual no les es permitido incumplirlos. Empero, pueden las partes haciendo uso del principio de la autonomía de la voluntad privada, modificar o extinguir los efectos del contrato. En términos generales los contratos son llamados a producir efectos solo entre las partes, sin embargo, puede hacerlo frente a terceros en las situaciones que así sean consagradas en la legislación. Tal como lo ha establecido la Sala, en el fundamento jurídico 4.9 del cuarto considerando, al sostener: *“Al respecto se tiene que estando a la libertad contractual, a que se hace referencia el artículo 1354 del Código Civil, las partes pactaron en la cláusula tercera del contrato de fecha 18 de diciembre de 1996 (fs.13), de modo expreso e indubitable que la constructora inmobiliaria DIMA S.A. “CIDIMA” se comprometía a: “ (...) efectuar la entrega del lote con su correspondiente documentación, una vez que el comprador, haya cancelado el valor total del inmueble” (sic), agregando a continuación que al habérseles entregado la posesión del inmueble a los demandados estos acreditan haber cancelado el íntegro del precio pactado en el contrato; y que en cuanto a la alegación de la demandante de que entregó la posesión a los demandados por “**cuestión humanitaria**”, sin embargo no ha ofrecido ni actuado medio probatorio que acredite esta afirmación.*

**Décimo.**- Teniendo en cuenta lo expuesto, respecto a la infracción normativa de los artículos 1229° y 1429° del Código Civil y el apartamiento del precedente judicial Casación N° 4594-2016; debe mencionarse, que no es un hecho controvertido que el documento *“compromiso de compra”* de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis, es un contrato de compra venta propiamente dicho, resultando la discrepancia principal de la



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

recurrente la falta de pago del precio de venta. Al respecto, y teniendo en cuenta lo expresado en los considerandos precedentes y lo determinado por la Sala de mérito en los considerandos 4.9 al 4.12, las partes se obligaron en virtud de su autonomía de la voluntad, a que antes de entregarse el bien sub materia debería de pagarse el valor total del precio del bien, tal como se puede observar de su cláusula tercera del contrato. Al respecto nos remitimos al considerando precedente. Si bien el artículo 1229° del Código Civil, establece que la prueba del pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado; debe considerarse que como ya dejamos establecido, conforme al artículo 17° de la Ley de Títulos Valores, sobre quien recaía el incumplimiento de pago de las letras de cambio era legalmente la empresa vendedora, en aplicación del artículo en mención; siendo pertinente su aplicación por tratarse de una ley especial que prima sobre una norma general que sería el Código Civil; concluyentemente, no se aprecia infracción de este numeral 1229° del Código acotado. Por su parte el artículo 1429° del Código sustantivo, que regula la resolución del contrato por incumplimiento, en los supuestos que establece, tampoco ha sido infringido o infraccionado; puesto que en el decurso del proceso, y como ya queda dicho y sustentado no se ha probado el incumplimiento del pago; y por el contrario del análisis del caudal probatorio en su conjunto los demandados si han acreditado la obligación principal que les concierne, en la cancelación del precio; principalmente, desde que recibieron la posesión del bien sub-litis, entregado por la parte demandante.

**Décimo Primero.**- En cuanto a la denuncia del apartamiento inmotivado del precedente judicial Casación N° 4594-2016-Lima Norte, debe desestimarse, pues el artículo 400° del Código Procesal Civil, señala: *“La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio*



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

*constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente...*”; resultando que la ejecutoria que señala la recurrente no cumple con las exigencias descritas, para considerarse precedente judicial. Sin perjuicio de lo expuesto, la Casación N° 4594-2016-Lima Norte, se trata de un proceso de desalojo por ocupación precaria, cuya finalidad es distinta a la presente causa de resolución de contrato; empero, el suscrito ponente y el integrante del Colegiado que también intervino en la referida ejecutoria, en aplicación del artículo 22° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se apartan de criterios vertidos con anterioridad con lo que ahora se resuelve en el presente proceso; invocando además que en el referido proceso 4594-2016-Lima Norte, la única pretensión controvertida fue la de desalojo más no la resolución de contrato; y en base a la pretensión de desalojo determinaron los puntos controvertidos con estricta sujeción a la naturaleza de la materia controvertida de desalojo. Sin perjuicio de invocar el artículo 22° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; estimamos que dadas las particularidades de la controversia sometida a este proceso, donde además del caudal probatorio se ha meritado los procesos conexos de desalojo por ocupación precaria y otorgamiento de escritura pública, estimamos que las decisiones de los órganos jurisdiccionales no solamente se ajustan al mérito de lo actuado, sino también a criterios de justicia al que debe estar orientada toda decisión jurisdiccional.

**Décimo Segundo.**- Finalmente, este Colegiado Supremo, debe precisar que con la decisión a la que estamos arribando, se está dando contenido a lo regulado en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en cuanto a que se ha dado cumplimiento a los fines del proceso, resolviendo el conflicto de intereses y aspirando a lograr la paz social en justicia.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

En consecuencia, y en consideración a los fundamentos que anteceden, las infracciones normativas denunciadas deben desestimarse, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 397° del Código Procesal Civil.

**Décimo Tercero.**- Finalmente, este Supremo Tribunal precisa que a partir del dieciséis de marzo del dos mil veinte, al amparo de lo dispuesto en el artículo 137° de nuestra Constitución Política, mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM se declaró el Estado de Emergencia Nacional y el aislamiento social obligatorio (cuarentena) en nuestro país, la misma que ha sido ampliada progresivamente hasta el treinta de junio del dos mil veinte, con motivo de la pandemia que enfrenta el Perú, América y el mundo entero, por el llamado Corona Virus o Covid-19 y con ello la suspensión de las labores del Poder Judicial. Posteriormente, las Resoluciones Administrativas números 000117-2020-CE-PJ, 000051-2020-CE-PJ y 000144-2020-CE-PJ entre otras, emitidas por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, han permitido que nuestra Sala Suprema pueda deliberar y votar en la fecha este proceso, utilizando las tecnologías de la información, respetando las garantías del debido proceso y de la tutela judicial efectiva, privilegiando así el interés procesal de las partes sometidos a nuestra jurisdicción y competencia. El Poder Judicial y esta Sala Suprema en particular, en atención a que la impartición de justicia, como servicio público prioritario no podía paralizar durante todo este periodo de cuarentena, asumió el reto y optamos por adoptar una actitud pro activa en beneficio de la ciudadanía en general y los justiciables en particular, quienes son la razón de ser de nuestra actividad jurisdiccional.

**6. DECISIÓN:**

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con lo expuesto en el artículo 397° del Código Procesal Civil:



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4720-2018  
LIMA NORTE**

**Resolución de Contrato**

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento setenta y cinco, por Constructora Inmobiliaria Dima S.A. CIDIMA; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento sesenta y seis, que confirma la apelada de fecha veinte de noviembre de dos mil diecisiete, que declara Infundada la demanda.
- b) **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Constructora Inmobiliaria Dima S.A. CIDIMA contra Felipe Isac Tapia Ramos y otra, sobre Resolución de Contrato y otros; y los devolvieron. Intervino como ponente el Señor Juez Supremo **Távora Córdova.-**

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

Jrs/jd