



SENTENCIA
CAS. N°15247 – 2014
CUSCO

SUMILLA- La excepción de incumplimiento contractual, es la facultad discrecional que tiene uno de los contratantes de rehusar circunstancial y provisoriamente la ejecución de su prestación en tanto y en cuanto su contraprestación no le sea cumplida; para cuyo efecto la Sala Superior debe tener presente que no estará facultada a interponer la excepción de incumplimiento el contratante que tampoco haya cumplido con su obligación, ya que el cumplimiento de la prestación es requisito para el legítimo ejercicio de la referida excepción.

Lima, veintiuno de julio
de dos mil dieciséis.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.**

VISTA: La casación número quince mil doscientos cuarenta y siete guion dos mil catorce; en audiencia pública, llevada a cabo en el día de la fecha, e integrada por los Señores Jueces Supremos: Walde Jáuregui - Presidente, Lama More, Vinatea Medina, Rueda Fernández y Toledo Toribio; y, emitida la votación conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, se expide la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Que se trata del **recurso de casación** interpuesto por el demandante **Jaime Fernando Venero Colunge**, de fojas quinientos sesenta y tres, de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, *contra* la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número cincuenta, de fojas quinientos cincuenta y uno, del trece de agosto de dos mil catorce, que **revocó** la sentencia apelada, comprendida en la resolución número treinta y seis, de fojas cuatrocientos dieciséis, del veintitrés de setiembre de dos mil trece, que declaró fundada la demanda interpuesta por Jaime Fernando Venero Colunge contra **Jane Solange Laguna Orozco** sobre Resolución de Contrato de Compraventa de Inmueble y Restitución de Inmueble, por incumplimiento de la prestación por parte de la demandada de pagar el saldo de precio de venta pactado,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

ascendente a trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300.124.25); y en consecuencia se declaró: Resuelto y por ende sin efecto el contrato de compraventa de fecha cinco de enero del dos mil diez y su aclaratoria de fecha doce de noviembre del dos mil diez; ordenó: Que, la parte demandada Restituya a favor del demandante el bien inmueble objeto de la compraventa en referencia y su aclaratoria respectiva; en el término de quinto día de consentida o ejecutoriada sea esta resolución; así como declaró fundada en parte la misma demanda sobre indemnización de daños y perjuicios; debiendo la parte demandada pagar al demandante la suma de dos mil dólares americanos (\$ 2.000.00), en el término de quinto día de consentida o ejecutoriada sea esta resolución; con costas y costos procesales. Y, **reformándola** la declaró **improcedente** la misma, en atención a lo dispuesto por el artículo 1426 del Código Civil.

2.- ANTECEDENTES:

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada, materia del presente recurso:

ETAPA POSTULATORIA DEL PROCESO

2.1).- Interposición de la Demanda.- Que, **Jaime Fernando Venero Colunge** a través de su escrito que presentó el tres de marzo de dos mil once (fojas treinta y subsanación fojas setenta y tres), **interpuso demanda** (de Resolución de contrato de compraventa de inmueble, restitución de inmueble e indemnización por daños y perjuicios) contra **Jane Solange Laguna Orozco**, para que se declare la resolución de Contrato de Compraventa de inmueble materia de proceso, accesoriamente la restitución de Inmueble sub litis e Indemnización de Daños y Perjuicios. Para cuyo efecto alega los siguientes fundamentos fácticos:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

1) Que, el demandante es propietario del cien por ciento (100%) del inmueble denominado Recreo 3 identificado con la unidad catastral Nro 21508 ubicado en el sector Recreo el distrito de Cachimayo, provincia de Anta, departamento del Cusco, cuyas medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica Nro. 11067935 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional Cusco; el mismo que fuera adquirido por mandato judicial (sentencia) recaído en el proceso de petición de herencia instado por el demandante contra la Sucesión de Luis Venero Bravo y otros, el que se tramitó ante el Cuarto Juzgado Civil del Cusco en el expediente Nro. 2001-1203.

2) Que, con ese derecho de propiedad y aún antes de que sus derechos sobre el predio fueran objeto de inscripción por ante los Registros Públicos del Cusco, ante tanta insistencia de la hoy demandada a través de su apoderada Graciela Orozco Miranda procedió a vender derechos y acciones del inmueble en referencia, mediante contrato suscrito el cuatro de enero de dos mil diez, contrato en el que expresamente se hizo mención a la naturaleza de la venta, esto es, a la venta de derechos y acciones del predio en un porcentaje equivalente al 57.9195% del área total del predio; porcentaje que posteriormente fue objeto de aclaración mediante el contrato de aclaración del doce de noviembre de dos mil diez, por el que se rectifica el porcentaje de venta, y se aclaró que la venta de los derechos y acciones corresponden al área total del predio.

3) Que, del mismo modo en el contrato de compraventa se especificó que el precio a pagar ascendería a la suma de cuatrocientos cuarenta mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 440.124.25); habiéndose determinado que el pago sería efectuado por la demandada del siguiente modo: entrega de cien mil dólares americanos (\$100,000.00) al momento de suscribir el contrato de compraventa mediante la escritura pública correspondiente; en tanto que el saldo ascendente a la suma de trescientos cuarenta mil ciento veinticuatro dólares americanos con



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

veinticinco centavos de dólar (\$ 340,124.25), sería pagado dentro del plazo máximo de sesenta días calendario contados a partir del momento en que el vendedor y ahora demandante procediera a comunicar mediante carta notarial a la compradora y hoy demandada, que el derecho de propiedad del vendedor sobre el inmueble del que forman parte los derechos y acciones objeto de venta había sido inscrito a su nombre ante la Oficina Registral Regional de Cusco.

4) Que, conforme se desprende del contrato de compraventa la compradora siempre fue informada que el derecho de propiedad del vendedor sobre el inmueble objeto de venta, al momento de suscribirse el contrato antes mencionado se encontraba en proceso de inscripción, hecho por el cual al momento de efectuarse la compraventa, dicho derecho de propiedad no se encontraba inscrito, de manera que la demandada no podría ni puede alegar como justificación a su incumplimiento de obligaciones la no inscripción del derecho de propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional Cusco.

5) Que, suscrito el contrato de compraventa del cuatro de enero de dos mil diez, por mandato del Artículo 949 del Código Civil, se perfecciona la transferencia de propiedad de los derechos y acciones sobre el inmueble denominado Recreo 3; generándose a partir de dicho momento dos obligaciones para el comprador y el vendedor: para el vendedor (Jaime Fernando Venero Colunga) la obligación de entregar la posesión del inmueble al comprador, y para la compradora - Jane Solange Laguna Orozco - la obligación de pagar íntegramente el precio pactado.

6) En ese sentido producida la compraventa, la obligación del enajenante **Jaime Fernando Venero Colunge** sólo era la de poner el inmueble a disposición o en manos de la adquirente demandada para que pueda servirse de él.

7) Por ese motivo, el demandante cumplió estrictamente con su obligación al entregar la posesión del inmueble a la adquirente –demandada-, al momento



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

mismo de suscribir la minuta de compraventa; hecho por el cual la demandada ha procedido inclusive a registrar su derecho de propiedad en el Asiento 7 de la Partida Registral Nro. 11067935 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional Cusco y a partir de dicha fecha viene poseyendo el predio libremente.

8) Que, sin embargo, la demandada no ha cumplido con su obligación a la cual estaba obligada en virtud del contrato de compraventa ya que como contrapartida a la entrega del bien objeto de compraventa la obligación de la adquirente consiste en el pago del precio pactado, precio que conforme a la cláusula cuarta del contrato del cuatro de enero de dos mil diez aclarado mediante contrato del doce de noviembre de dos mil diez, se debía pagar en dos cuotas; una primera ascendente a cien mil dólares americanos (\$100.000.00) al momento de suscribir el contrato de compraventa; en tanto que el saldo ascendente a la suma de trescientos cuarenta mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de nuevo sol (\$ 340.124.25), sería pagado dentro del plazo máximo de sesenta días calendario contados a partir del momento en que el vendedor y ahora demandante procediera a comunicar mediante carta notarial a la compradora y hoy demandada que el derecho de propiedad del vendedor sobre el inmueble del que forman parte los derechos y acciones objeto de venta había sido inscrito a su nombre ante la Oficina Registral Regional del Cusco.

9) Que, si tenemos en cuenta que la obligación es una relación jurídica patrimonial que vincula al acreedor con el deudor y el objeto o contenido de la obligación es la prestación la misma que consiste en el comportamiento que debe desplegar el deudor para satisfacer el interés del acreedor; es claro que la prestación a la cual estaba obligada la demandada era el pago del precio pactado en el contrato el cual consistía en el pago de la suma de cuatrocientos cuarenta mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 440,124.25), suma de dinero que debía cancelarse en dos armadas: la suma de cien mil dólares americanos (\$ 100,000.00) que fue pagada al



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

momento de la firma del contrato del cuatro de enero de dos mil diez y el saldo de trescientos cuarenta mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 340,124.25), que debía pagarse dentro del plazo máximo de sesenta días naturales contados después que el vendedor y ahora demandante le comunicará mediante carta notarial que su derecho de propiedad sobre el predio Recreo 3 había sido debidamente inscrito ante el Registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral Regional Cusco.

10) Que, conforme se aprecia de los documentos adjuntos, el demandante concluyó el proceso de inscripción de su derecho de propiedad sobre el predio Recreo 3, ubicado en el distrito de Cachimayo el dieciséis de setiembre de dos mil diez conforme se aprecia del Asiento Nro. C0006 de la Partida Registral N° 11067935 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Cusco con cuyo hecho procedió a comunicar a la demandada mediante carta notarial del cinco de octubre de dos mil diez la inscripción de su derecho de propiedad sobre el predio Recreo 3 en los Registros Públicos de Cusco, solicitando en consecuencia en virtud de lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato de compraventa de derechos y acciones del cuatro de enero de dos mil diez la cancelación del precio de venta de los derechos y acciones pactados, esperando que la demandada procediera a efectuar el pago y dar por cumplida su obligación derivada del contrato en mención, sin embargo hasta la fecha la misma ha hecho caso omiso a dicha comunicación y las subsiguientes que le fueran cursadas con la finalidad de exigir el cumplimiento de sus obligaciones.

11) Por el contrario la demandada solo se ha limitado a pagar la suma de cuarenta mil dólares americanos (\$ 40,000.00) pero teniendo hasta la fecha un saldo deudor de trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300,124.25) y habiendo vencido largamente el plazo señalado por la cláusula cuarta del contrato de compraventa; determinando de esta forma el incumplimiento de la prestación a cargo de la deudora y ahora demandada **Jane Solange Laguna Orozco**.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

12) Que, conforme a lo previsto por la norma del artículo 1428 del Código Civil en los contratos con prestaciones recíprocas, tal el caso del contrato de compraventa de derechos y acciones suscrito en fecha cuatro de enero de dos mil diez y aclarado mediante contrato aclaratorio del doce de noviembre de dos mil diez, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y en uno u otro caso la indemnización de daños y perjuicios .

13) Por ese motivo que mediante comunicación de fecha tres de enero de dos mil once, al amparo de lo previsto por el artículo 1429 del Código Civil cuando señala que la parte perjudicada con el incumplimiento de obligación de la otra parte en los contratos con prestaciones recíprocas puede requerirla mediante carta notarial para que satisfaga su prestación dentro del plazo máximo de quince días bajo apercibimiento de resolver el contrato de pleno derecho es que procedió a requerir a la demandada a efecto de que dentro del plazo de quince días de recibida la carta notarial procediera a cumplir con la prestación a su cargo, esto es, con pagar la suma de dinero correspondiente al pago del precio de venta de los derechos y acciones requerido bajo expreso apercibimiento de resolver el contrato de pleno derecho; carta que sin embargo tampoco generó el cumplimiento de la prestación exigida (pago de \$ 300,124.35) por lo que mediante comunicación de fecha veinte de enero de dos mil once procedió a comunicar la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa del cuatro de enero de dos mil diez y su correspondiente aclaración del doce de noviembre de dos mil diez.

14) Que, por mandato de lo previsto en el artículo 1372 del Código Civil en su tercera parte, por la Resolución ya sea judicial o extrajudicial las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraban al momento en que se produjo la causal que los motiva, esto es, el incumplimiento de la prestación de parte de la demandada; hecho por el cual corresponderá accesoriamente la restitución del inmueble objeto del contrato de compraventa, dado que habiéndose procedido a resolver el contrato por el incumplimiento de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

una de la demandada (falta de pago), es lógico establecer que la demandada carece ya de derecho de propiedad sobre el predio objeto de la compraventa y como tal debe proceder a restituir la posesión de dicho predio a favor del demandante.

15) Que, como consecuencia de la resolución del contrato se deberá declarar, al amparo de lo previsto por el artículo 1428 del Código Civil, que corresponderá a la demandada asumir el pago de la indemnización de daños y perjuicios dado que la conducta de la demandada revela claramente una conducta dolosa dirigida a no ejecutar la prestación a la cual estaba obligada por virtud del contrato y aclaración antes mencionados; tanto así que mediante sendas cartas notariales, ha venido periódicamente negándose a cumplir su obligación con argumentos tales como la existencia de supuestas obligaciones incumplidas por el demandante, tales como una supuesta obligación de independización del predio como condición previa al cumplimiento del pago del precio de venta o el supuesto retiro de caminos de herradura que existían al interior del predio o caminos incas o finalmente la necesidad de obtener previamente un crédito hipotecario para efectuar la cancelación del valor de compra, cuando es claro que dichas condiciones no constituyen las obligaciones esenciales que subyacen del contrato de compraventa ni mucho menos condición alguna a la que estuviera sujeta el pago del precio del inmueble antes aludido, sino por el contrario como es evidente constituye argumentos que solo han buscado una pretendida rebaja en el precio de venta del inmueble y peor aún su negativa a cancelar la obligación a su cargo, tal conforme se desprende de su carta del veintinueve de noviembre de dos mil diez.

16) Que, por ese motivo si se tiene en cuenta que como consecuencia de la conducta dolosa de la demandada se tiene como daños el haber desraizado o sacado árboles del predio, ciento cincuenta tocones de eucalipto con retoños valorizados en diez mil dólares americanos (\$ 10,000.00); otro daño evidente consiste en las diversas construcciones que viene haciendo la demandada en



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

el terreno, las cuales no son congruentes con los proyectos que tiene sobre el terreno objeto del presente proceso, cuya demolición y retiro de desmonte le costará cuarenta mil dólares americanos (\$ 40.000.00) y por último cuenta con deudas impagas a la fecha a una tasa activa comercial del dieciocho por ciento (18%) efectiva anual.

17) Respecto al lucro cesante, con la certeza de pago ha invertido en una planta de tratamiento de agua la suma de cincuenta mil dólares americanos (\$ 50,000.00) y el plan de inversión involucraba un sistema de embotellado semi automático de veinte mil litros de producción diaria, todo el sistema valorizado en ciento cincuenta mil dólares americanos (\$ 150,000.00), que si se hubiese cumplido con el pago habría estado produciendo a partir del quince de enero de dos mil once una utilidad diaria de mil setecientos dólares americanos (\$ 1,700.00) por día (trabajando al cincuenta por ciento de capacidad). A la fecha con cuarenta y cinco días de trabajo sería setenta y seis mil quinientos dólares americanos (\$ 76.500.00) de utilidad dejada de percibir y un capital muerto por la inversión realizada y dejada a medias con el riesgo de su deterioro.

18) Es claro que existe daño generado como consecuencia de la conducta de la demandada y como tal ese daño deberá ser resarcido por la demandada y por tanto le pague la suma de ciento cuarenta mil dólares americanos (\$ 140,000.00) los cuales serán descontados del monto que la demandada hubiera cancelado como parte de pago del precio de venta del bien inmueble objeto del contrato de compraventa.

ETAPA DE ABSOLUCIÓN

2.2).- Contestación.- Que, la demandada **Jane Solange Laguna Orozco**, representada por su apoderada Graciela Orozco Miranda, mediante escrito que ingresó el siete de junio de dos mil once (*fojas ciento treinta y cuatro*), **contestó la demanda**, en la que: Solicita que se declare improcedente la demanda. Para cuyo efecto alega:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

1) Que, el demandante sustenta su demanda de resolución de contrato de compraventa de inmueble y accesoriamente restitución de inmueble e indemnización de daños y perjuicios en el supuesto incumplimiento de pago de su parte del saldo deudor igual a trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinte y cinco centavos de dólar (\$ 300,124.25) por haber vencido dice largamente el plazo señalado en la cláusula cuarta del contrato de compraventa.

2) Que, en efecto, el demandante mediante contrato de compraventa suscrito el cuatro de enero de dos mil diez ha vendido a favor de su poderdante un porcentaje equivalente al 57.9195% del área total del predio denominado Recreo 3 identificado con la Unidad catastral Nº 21508 ubicado en el sector de Recreo del distrito de Cachimayo, provincia de Anta, cuyas medidas perimétricas corren inscritas en la partida electrónica que señala; porcentaje que posteriormente fue objeto de aclaración mediante contrato de aclaración del doce de noviembre de dos mil diez por el que se rectifica el porcentaje de la venta aclarando que la venta de los derechos y acciones corresponden al 63.08062% del área total del predio. Que, efectivamente en el mismo contrato de compraventa se estableció el precio a pagar el mismo que ascendería a la suma de cuatrocientos cuarenta mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 440.124.25).

3) Que, suscrito que fuera el contrato, las partes establecieron que el modo de pago se haría de la siguiente manera cien mil dólares americanos (\$ 100.000.00) a la suscripción del contrato y el saldo ascendente a la suma de trescientos cuarenta mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 340.124.25), sería pagado dentro del plazo de sesenta días calendario a partir del momento en que el vendedor cumpliera con inscribir su propiedad en las Oficinas de Registro de Propiedad del Cusco, así como cumpliera con las obligaciones previas a que se obliga en el contrato de compraventa.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

4) Que, el contrato de compraventa de cuatro de enero del dos mil diez tiene como particularidad de ser un contrato recíproco dentro de los alcances dispuesto por el artículo 1351 del Código Civil, el mismo que contiene obligaciones de carácter recíproco, más allá de la simple alegación de la entrega y el pago total a los que se alude en la demanda sino no hubieren sido introducidos en el tantas veces aludido contrato de compraventa.

5) En conclusión las medidas perimétricas del bien inmueble materia de compraventa, ni los planos son reales o simplemente no concuerdan con la realidad de los hechos lo cual hizo de conocimiento su poderdante con sendas cartas notariales de fechas veintisiete y veintinueve de noviembre de dos mil diez, por lo que estado a la cláusula séptima del contrato de compraventa, no se habrían cumplido las exigencias requisitos previos para el cumplimiento de la parte que corresponde a la compradora porque se da una interdependencia de obligaciones en tanto el consentimiento que han prestado las partes no recae separadamente sobre cada obligación sino que más bien esta interdependencia del contrato bilateral exige el cumplimiento de las cláusulas séptima, octava, y décima del contrato de compraventa para que pueda existir el fundamento del incumplimiento que se acusa a la parte que representa.

6) Que, no se puede imputar incumplimiento a la parte que representa porque como deudora si bien es cierto debe cumplir su obligación condicional cuando esta se hace exigible, es decir, al vencimiento del plazo y al cumplimiento de la condición (léase cláusulas séptima, octava y décima del contrato) en concreto no existe de su parte una omisión dolosa o culposa de la falta de pago porque cualquier incumplimiento contrariamente resulta imputable al actor porque este ha incurrido abierta y dolosamente en falta respecto de las obligaciones contraídas que el contrato bilateral le impone, por lo que es de aplicación lo dispuesto por el artículo 1426 del Código Civil.

7) Que se debe considerar que el artículo 1356 del Código Civil, establece de manera categórica que la determinación de las responsabilidades de cada una de las partes con relación al cumplimiento de los términos pactados en el



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

contrato de compraventa no puede emerger de lo dispuesto en alguna norma material en concreto, como lo efectúa el demandante sino que debe desprenderse necesariamente de los propios acuerdos adoptados por las partes en el citado acto jurídico, en tanto la norma citada expresa con meridiana claridad que las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes salvo que sean imperativas.

8) El demandante no ha considerado que de acuerdo a la norma antes citada se debe dar cumplimiento previo a las cláusulas séptima, octava y décima del contrato, en tanto el mismo tiene la característica de ser bilateral y condicional por haberles impuesto esa característica dentro de los alcances del artículo 1356 del Código Civil.

9) Que, a la luz de lo dispuesto por el artículo 1356 del Código Civil y las cláusulas del contrato incumplidas por el demandante se encuentra frente a la inexigibilidad de la obligación en tanto el demandante no puede exigir el cumplimiento de la obligación por parte de su poderdante sin antes haber cumplido la que le corresponde por no haber cumplido con las estipulaciones de los artículos séptimo, octavo y décimo del contrato de compraventa suscrito que obliga a las partes y que de conformidad con el artículo 1351 del Código Civil concordante con el 1361 del mismo código y porque finalmente el artículo 1426 determina que en los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deban cumplirse simultáneamente cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento, en conclusión no existe ni puede existir en estas condiciones incumplimiento de contrato imputado a la parte que representa máxime si el artículo 1549 del Código Civil lo obliga a perfeccionar la transferencia de la propiedad.

10) Que, finalmente la demanda carece de fundamento legal porque no ha considerado la existencia del artículo 1561 del Código Civil en tanto ese dispositivo es aplicable al caso porque el precio pactado se ha formalizado de manera fraccionada en dos armadas legalmente y de manera forzosa en tres



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

dado de que luego del primer pago a la suscripción del contrato de compraventa se ha formalizado otro pago no pactado por la suma de cuarenta mil dólares americanos (\$ 40,000.00) en fecha diez de setiembre del dos mil diez vía tres depósitos a la cuenta de ahorros que el demandante solicitó se haga los depósitos, de tal forma que el demandante se encontraría impedido legalmente de exigir la resolución del contrato por la vía y en la forma como lo viene efectuando, considerándose también que esta norma prevalece frente a las contenidas en los artículos 1428 y 1429 del Código Civil.

DESPACHO SANEADOR Y PUNTOS CONTROVERTIDOS

2.3.)- Saneamiento Procesal.- Que, mediante la resolución número seis, de fojas ciento cuarenta y siete, del treinta de junio de dos mil once, se declaró: **saneado el proceso** por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes.

2.4.)- Puntos Controvertidos.- Luego, por resolución número diez, de fojas ciento sesenta y seis, del veintiséis de agosto de dos mil once, se fijó como **puntos controvertidos**:

A) Establecer, si por la resolución del contrato, debe dejarse sin efecto el contrato de compraventa de derecho y acciones del cuatro de enero de dos mil diez, aclarado mediante contrato del doce de noviembre de dos mil diez; por incumplimiento de la prestación por parte de la demandada, de pagar el saldo del precio de venta pactado, ascendente a trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300,124.25).

B) Accesoriamente establecer: **B.1)** si la demandada tiene la obligación de restituir el inmueble materia de proceso a favor del demandante, y **B.2)** la obligación de indemnizar la suma de ciento cuarenta mil dólares americanos (\$ 140,000.00).

C) Establecer si el cumplimiento por parte del demandante, de lo acordado en las cláusulas séptima, octava y décima del contrato de compraventa de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

derechos y acciones del cuatro de enero de dos mil diez, aclarado mediante el contrato del doce de noviembre de dos mil diez, es condición para el pago del saldo del precio de venta pactado, ascendente a trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300,124.25).

ETAPA DECISORIA E IMPUGNATIVA

2.5.)- Sentencia de Primera Instancia.- El Juez del Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, expidió la sentencia, contenida en la resolución número treinta y seis, de fojas cuatrocientos dieciséis, del veintitrés de setiembre de dos mil trece, que declaró: **1) fundada** la demanda, interpuesta por Jaime Fernando Venero Colunge contra Jane Solange Laguna Orozco sobre Resolución de Contrato de Compraventa de Inmueble y Restitución de Inmueble, por incumplimiento de la prestación por parte de la demandada de pagar el saldo de precio de venta pactado, ascendente a trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300,124.25); y en consecuencia declaró: Resuelto y por ende sin efecto el contrato de compraventa de fecha cinco de enero del dos mil diez y su aclaratoria de fecha doce de noviembre del dos mil diez; ordenó: Que, la parte demandada Restituya a favor del actor el bien inmueble objeto de la compraventa en referencia y su aclaratoria respectiva; en el término de quinto día de consentida o ejecutoriada sea esta resolución. **2) Declaró fundada** en parte la misma demanda sobre indemnización de daños y perjuicios; debiendo la parte demandada abonar al demandante la suma de dos mil dólares americanos (\$ 2,000.00), en el término de quinto día de consentida o ejecutoriada sea esta resolución. Con costas y costos procesales.

2.6.)- Recurso de Apelación.- Que, la demandada **Jane Solange Laguna Orozco**, representada por su apoderada Graciela Orozco Miranda, el diez de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

octubre de dos mil trece, interpuso **recurso de apelación**, a fojas cuatrocientos cuarenta y dos, mediante el cual alega:

- 1) Que, no existe norma legal alguna que obligue a la parte demandada que propone una excepción sustancial como medio de defensa de fondo, ha hacerlo siguiendo el trámite de una excepción procesal.
- 2) Si planteara una excepción sustancial siguiendo el trámite para una excepción procesal, cuál sería el fondo del asunto? El proceso principal estaría desprovisto del fondo, lo que constituye una aberración imposible jurídico.
- 3) Por último y lo más importante, el Juez ha debido acatar lo ordenado por la Sala Civil y pronunciarse sobre la Excepción de Incumplimiento, ya que es una orden de la Sala Civil que tiene carácter vinculante, a la que el Juez no puede soslayarse.
- 4) La impugnada atenta contra su derecho al debido proceso en su manifestación de que las decisiones judiciales son vinculantes para todas las autoridades, en particular para los jueces de menor jerarquía.

PLURALIDAD DE LA INSTANCIA

2.7.)- Sentencia de Revisión.- Los Jueces Superiores de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, expidieron la sentencia de vista, contenida en la resolución número cincuenta, de fojas quinientos cincuenta y uno, del trece de agosto de dos mil catorce, que **revocó** la sentencia apelada, comprendida en la resolución número treinta y seis, de fojas cuatrocientos dieciséis, del veintitrés de setiembre de dos mil trece, que declaró fundada la demanda interpuesta por Jaime Fernando Venero Colunge contra **Jane Solange Laguna Orozco** sobre Resolución de Contrato de Compraventa de Inmueble y Restitución de Inmueble, por incumplimiento de la prestación por parte de la demandada de pagar el saldo de precio de venta pactado, ascendente a trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólares (\$ 300,124.25); y en consecuencia se declaró :Resuelto y por ende sin efecto el contrato de compraventa de fecha cinco de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

enero del dos mil diez y su aclaratoria de fecha doce de noviembre del dos mil diez; ordenó: Que, la parte demandada Restituya a favor del demandante el bien inmueble objeto de la compraventa en referencia y su aclaratoria respectiva; en el término de quinto día de consentida o ejecutoriada sea esta resolución; así como declaró fundada en parte la misma demanda sobre indemnización de daños y perjuicios; debiendo la parte demandada pagar al demandante la suma de dos mil dólares americanos (\$ 2,000.00), en el término de quinto día de consentida o ejecutoriada sea esta resolución; con costas y costos procesales. Y, **reformándola** la declaró **improcedente** la misma, en atención a lo dispuesto por el artículo 1426 del Código Civil.

Pues la Sala Superior, revisó y señaló:

- 1) Se procede a valorar si lo pactado en las cláusulas siete, ocho y diez pueden suponer obligaciones a cargo del demandante cuyo incumplimiento habilite a la demandada a suspender la entrega del saldo del precio pactado. Tenemos que de acuerdo con lo pactado en la cláusula siete del contrato de fojas tres, esta obligación fue honrada por el demandante, tal y como demuestran las documentales de fojas doce y catorce, la primera acredita que el título de propiedad del demandante fue oportunamente inscrito con fecha dieciséis de setiembre de dos mil diez, mientras que la segunda demuestra la comunicación notarial cursada a la demandada para que proceda al pago del saldo restante.
- 2) En cuanto a la cláusula diez, ambas partes acordaron: “El vendedor declara que sobre sus derechos y acciones (cuota ideal) que transfiere según la cláusula cuatro del referido contrato, no pesa ningún acto, carga, gravamen, medida judicial o extrajudicial que limite el derecho de libre disposición, obligándose no obstante a esta declaración, al saneamiento y evicción de ley a favor de la compradora”. Las cuestiones que con respecto a esto se han alegado a lo largo del proceso, no pueden ser atendidas ni por este Colegiado ni por el Juzgado, por tratarse de circunstancias que deben ser



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

discutidas dentro de un proceso aparte en el que ambas partes tengan la posibilidad de demostrar sus posiciones con respecto al tema a litigar.

- 3) En cuanto a la cláusula ocho se refiere, la Sala precisa que en ella se ha estipulado: “El vendedor se obliga a asumir los trámites, los costos y gastos referidos a la subdivisión e independización de los derechos y acciones de los cuales son propietarios y que forman parte integrante del predio matriz”. Esto ineludiblemente constituye una obligación de cargo del demandante, quién de acuerdo con dicha cláusula se ha comprometido a la subdivisión e independización de la fracción vendida, no observándose en autos documento alguno que pueda demostrar siquiera que éste haya sido iniciado con los trámites tendientes a su cumplimiento, con lo que se demuestra la existencia de una obligación por parte del vendedor que aun se encuentra pendiente de cumplimiento y que bien se puede justificar la excepción de incumplimiento a la que recurre la demandada.
- 4) Esta obligación de acuerdo con los términos de la cláusula ocho, no ha sido supeditada al pago total del precio pactado como justiprecio de la venta, ni ha sido sujeta a un plazo suspensorio para su ejecución, tratándose por ende de una obligación de ejecución inmediata que no ha sido oportunamente cumplida y respecto de la cual tampoco se ha garantizado su cumplimiento, encontrándonos por ende ante el supuesto al que el artículo 1246 hace referencia, siendo atendible la excepción de incumplimiento por la demandada, convirtiendo a la demanda en improcedente por el momento.

ETAPA EXTRAORDINARIA – PROCEDIMIENTO CASATORIO

3.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Que, el recurso de casación interpuesto por el demandante **Jaime Fernando Venero Colunge** (fojas quinientos sesenta y tres), se declaró **procedente**, mediante el auto calificadorio del diez de agosto de dos mil quince (fojas doscientos cuarenta y cinco del cuaderno de casación), por la primera causal dispuesta en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la referida Ley



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

29364, en la cual se comprendió ***A) infracción normativa de los artículos: 139, numerales 3 y 5, de la Constitución Política del Perú; I del Título Preliminar del Código Procesal Civil; 6 y 7 Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, 1426 del Código Civil.***

4.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso se centra en determinar si la sentencia de segunda instancia se encuentra debidamente motivada respecto al petitorio de la demanda.

5.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACIÓN

PRIMERO.- Que, al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in iudicando* e *in procedendo* como fundamentación de las denuncias y, ahora, al atender sus efectos, es menester realizar, previamente, el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto), dado los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundada la Casación por la referida causal, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto, dejando sin objeto pronunciarse respecto a la causal de infracción normativa de normas materiales. Ello en armonía con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 29364, que exige: “(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviera ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado.*”; en ese sentido el recurrente indicó que su pedido casatorio es *anulatorio*; por consiguiente, este Supremo Tribunal de Derecho Constitucional y Social Permanente, en primer orden, se pronunciará respecto



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

a la infracción normativa procesal en virtud de los efectos que el mismo conlleva.

SEGUNDO.- Que, existe **infracción normativa** cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, lógica jurídica *-ratio decidendi-*, en el que incurrió el juzgador, perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

TERCERO.- Que, respecto a la procedencia del recurso de casación por la causal contenida en el acápite a), sobre: *infracción normativa de los artículos: 139, numerales 3 y 5, de la Constitución Política del Perú; I del Título Preliminar del Código Procesal Civil; 6 y 7 Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial*, el recurrente alega que la Sala no ha considerado los puntos controvertidos, por cuanto, estos estaban referidos a determinar si se debía dejar sin efecto el contrato de compraventa por incumplimiento de la prestación a cargo de la demandada y si esta se encontraba autorizada a suspender los efectos del contrato a fin de forzar el cumplimiento de una prestación pendiente; sin embargo, en la resolución objeto de casación, de manera incongruente, se procede a considerar que la excepción de incumplimiento contractual también estaría sustentada en otras prestaciones no acordadas por las partes, y que a su vez ésta estaría condicionada al pago de la contraprestación; asimismo, no se ha considerado que como requisitos para interponer la excepción de incumplimiento, la parte solicitante no puede incumplir su obligación, ya que de haber sido así se hubiera desestimado la misma; máxime si se considera que el pago del saldo acordado sólo estaba condicionado a la inscripción en los registros públicos del derecho de propiedad del comprador.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

CUARTO.- Que, para analizar la infracción normativa de las normas aludidas, veamos el contenido de sus disposiciones y su pertinencia, así tenemos que son: *“Principios de la Administración de Justicia.- Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.”*; así tenemos que sobre el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva el artículo I del Código Procesal Civil dispone: *“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.”*; y, finalmente, en cuanto a los Principios procesales en la administración de justicia y la Tutela jurisdiccional y debido proceso, los artículos 6 y 7 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, disponen: *“Todo proceso judicial, cualquiera sea su denominación o especialidad, debe ser sustanciado bajo los principios procesales de legalidad, inmediatez, concentración, celeridad, preclusión, igualdad de las partes, oralidad y economía procesal, dentro de los límites de la normatividad que le sea aplicable.”*; y, *“En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso. Es deber del Estado, facilitar el acceso a la administración de justicia, promoviendo y manteniendo condiciones de estructura y funcionamiento adecuados para tal propósito.”*.

QUINTO.- Que, al subsumir la denuncia precedente se debe tener presente que esta posibilita por su carácter procesal precisar qué la Suprema Corte de Casación ha establecido que: *“(...) Si el debido proceso es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier proceso, con el fin de asegurarles una oportuna y recta administración de justicia, en orden a procurar seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho, entonces es debido aquel proceso que satisface todos los requerimientos, condiciones y exigencias necesarias para*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

*garantizar la efectividad del derecho material (...)*¹; en este mismo sentido, la Suprema Corte ha sancionado: “(...) *El derecho al debido proceso es un derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también a usar los mecanismos procesales preestablecidos en la ley con el fin de defender su derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley (...)*”²; el Supremo Tribunal también, resalta que: “(...) *El debido proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política, por el cual se posibilita que toda persona puede recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional efectiva a través de un procedimiento legal con la posibilidad de hacer uso irrestricto de su derecho de defensa así como de su derecho a probar, que se observen reglas procesales establecidas para cada procedimiento y que las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a ley (...)*”³; y, finalmente, la Corte Suprema precisa que: “(...) *El derecho al debido proceso se realiza mediante un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, las que incluyen: la tutela jurisdiccional efectiva, la observancia de la jurisdicción y la competencia predeterminada por ley, la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad de las resoluciones y el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción y contradicción entre otros) (...)*”⁴.

SEXTO.- Que, respecto a la motivación de las resoluciones judiciales la Corte Suprema ha establecido: “(...) *El numeral quinto del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, recoge el principio - derecho de la función jurisdiccional de observar la debida motivación de las resoluciones judiciales, mediante el cual el juzgador debe exponer las consideraciones que fundamentan la subsunción de los hechos en los supuestos hipotéticos de las normas jurídicas que fueron aplicadas, dando lugar a la actividad denominada construcción del razonamiento judicial, la misma que sirve de punto de apoyo a la declaración jurisdiccional; de otra manera, la sentencia no podría operar en*

¹ Casación 5425 – 2007 – Ica, uno de diciembre de 2008, Sala Civil Permanente - Corte Suprema.

² Casación 194 – 2007 – San Martín, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria - Corte Suprema.

³ Casación 1110 – 2007 – Santa, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria – Corte Suprema.

⁴ Casación 1571 – 2008 - La Libertad, 2 de diciembre de 2008, Sala Civil Permanente - Corte Suprema.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

el convencimiento de las partes ni de los ciudadanos en general, ni podría permitir control correspondiente de los órganos de instancia superior por la vía de los recursos previstos en la ley procesal, instados por los justiciables (...)⁵”; asimismo, el Supremo Tribunal ha precisado que: “(...) Por el Principio de Motivación de las resoluciones judiciales, el juzgador debe de exponer las consideraciones que sustentan la subsunción de los hechos a los supuestos hipotéticos de las normas jurídicas emitiendo pronunciamiento jurisdiccional de manera clara y congruente al resolver la controversia jurídica con sujeción a la Constitución y a la Ley, resolviendo respecto de lo que es la materia en controversia y que son expuestos por las partes procesales, de tal manera que los justiciable estén en la posibilidad de conocer las razones de cómo se resolvió en un determinado sentido a fin de realizar los actos necesarios para la defensa de su derecho y (...) posibilitándose además el control correspondiente por los órganos de instancia superior a que se accede a través de los recursos previstos en la ley (...)⁶.

SÉPTIMO.- Que, la motivación de las resoluciones judiciales y la valoración de los medios probatorios constituyen elementos del debido proceso y, además, se han considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrados en los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6 del artículo 50 e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil; y, cuya contravención origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas.

OCTAVO.- Que, asimismo, la motivación de las resoluciones cumple esencialmente dos funciones: endoprocesal y extraprocesal. La primera, tiene lugar al interior del proceso, respecto de las partes, terceros legitimados y de los propios órganos jurisdiccionales, y comprende las siguientes precisiones: **I)**

⁵ Casación 5290 – 2006 – Pasco, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria – Corte Suprema.

⁶ Casación 4452 – 2006 – Piura, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria – Corte Suprema.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

tiene por función específica convencer y persuadir a las partes de la razonabilidad de los argumentos y la justicia de la decisión adoptada, tratando de eliminar la sensación que pudieran tener las partes sobre la presunta arbitrariedad o irracionalidad de la decisión judicial; **II)** permite la viabilidad y efectividad de los recursos impugnatorios, haciendo posible su análisis crítico y expresión de errores de hecho y de derecho, así como agravios, vía apelación o casación; y, **III)** permite el control del órgano jurisdiccional superior, quien deberá establecer si se han cumplido las normas imperativas que garantizan el derecho a un debido proceso, y particularmente, con el deber constitucional de la motivación adecuada y suficiente, verificando la razonabilidad de los argumentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión. La segunda función *-extraprocesal-*, tiene lugar en el ámbito externo del proceso y está dirigida al control del comportamiento funcional de los órganos jurisdiccionales, y se expresa de las siguientes formas: **1)** Haciendo accesible el control de la opinión pública sobre la función jurisdiccional, a través del principio de publicidad de los procesos, conforme al postulado contenido en el inciso 20, del artículo 139, de la Constitución Política del Perú, el cual prescribe que toda persona tiene derecho a formular análisis y críticas a las resoluciones y sentencias judiciales con las limitaciones de Ley; y, **2)** expresa la vinculación del Juez independiente a la Constitución y a la Ley, derivándose responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por el ejercicio irregular o arbitrario de su función.

NOVENO.- Que, en tal sentido, se verifica que las alegaciones de la denuncia vertida por el recurrente tienen base real y jurídica por cuanto se constata la concurrencia de vicios insubsanables que afectan el debido proceso, en tanto que no se cumplió con el deber de observar la garantía constitucional contenida en los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú en concordancia con los artículos: I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, 6 y 7 Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, toda vez que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que la resolución del contrato deja



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración; asimismo, la Sala tampoco ha tenido en cuenta que: la resolución se invoca judicial o extrajudicialmente; en ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva; por efecto de la resolución, las partes deben restituirse, las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento en que se produce la causal que la motiva, y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

DÉCIMO.- Que, la Sala Civil tampoco tuvo en cuenta que: en el presente contrato de compraventa con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios; en tal sentido la Sala debe tener presente que la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto; si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios. Pues es posible que un contrato sea dejado sin efecto por causal existente al momento de celebrarlo y a esta forma de culminación de un contrato se le denomina rescisión. Por otro lado, puede suceder que las prestaciones pactadas en un contrato no se ejecuten, por causas (culpa o dolo) atribuibles a la parte que debió ejecutarlas, por caso fortuito o fuerza mayor o por mutuo acuerdo de las partes; este supuesto, en el que el contrato es dejado sin efecto por causal sobreviniente a su celebración, se denomina resolución del contrato. Y en caso de que no exista pacto expreso sobre la resolución del contrato, es de aplicación la normatividad del Código Civil.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

UNDÉCIMO.- Que, en los fundamentos del recurso de casación se señala la revisión de la excepción de incumplimiento contractual, que es la facultad que tiene una de las partes de rehusar momentáneamente la ejecución de su prestación en tanto su contraprestación no sea cumplida o por lo menos se ofrezca su ejecución; y la Sala Superior debe tener presente que no estará facultada a interponer la excepción de incumplimiento aquella parte que tampoco haya cumplido con su obligación, ya que el supuesto del cumplimiento es requisito para el legítimo ejercicio de dicha acción. En ese sentido la Corte Suprema en el Fundamento jurídico duodécimo de la Casación Nº 917 – 2012 – Callao, del dos de julio de dos mil trece, estableció que para los efectos de establecer si la Sala Superior efectuó una correcta interpretación del artículo 1426 del Código Civil, señaló que para formular la *exceptio non adimpleti contractus*, se deben cumplir los siguientes requisitos: **a)** existencia de un contrato con prestaciones recíprocas que deban cumplirse simultáneamente; **b)** incumplimiento por el contratante –invocante- de su prestación; **c)** falta de incumplimiento del excepcionante; y, **d)** la buena fe. Y el cumplimiento de estos requisitos deben ser verificados por la Sala Superior.

DUODÉCIMO.- Que, la Sala Superior debe revisar la fotocopia legalizada del Testimonio de Escritura Pública de fojas tres a siete, del cinco de enero de dos mil diez, con el que se encuentra demostrado que Jaime Fernando Venero Colunge vende a favor de Jane Solange Laguna Orozco, representada por su apoderada Graciela Orozco Miranda, los derechos y acciones correspondiente a 4.4598 has. (cuatro punto cuatro cinco nueve ocho hectáreas) equivalentes a 44,598.00 m² (cuarenta y cuatro mil quinientos noventa y ocho metros cuadrados), que representan el 57.9195% (cincuenta y siete punto nueve uno nueve cinco por ciento) respecto del predio matriz, sito en el predio rústico denominado Recreo Parte 3, identificado como Unidad catastral Nº 21508 ubicado en el Sector de Recreo Valle de Cachimayo, distrito de Cachimayo, provincia de Anta, departamento del Cusco, que tiene un área de 7,0700



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

hectáreas; con las colindancias que allí aparece. En la cláusula segunda del referido contrato se establece: El vendedor deja constancia que sobre el terreno descrito en la cláusula anterior, se encuentra en proceso de cambio de propietario ante COFOPRI. La Sala debe verificar la cláusula Cuarta que precisa: Ambas partes convienen que el precio de los derechos y acciones materia de venta asciende a la suma de \$ 440,124.25 (cuatrocientos cuarenta mil ciento veinticuatro con 25/100 dólares americanos), que la compradora pagará del modo siguiente: **1)** \$ 100,000.00 (cien mil con 00/100 dólares americanos) mediante cheque de gerencia numero 05007432-7 a nombre de el vendedor y a cargo del Banco Interamericano de Finanzas, emitido el cinco de enero de dos mil diez y que será entregado a el vendedor a la firma de la escritura pública que esta minuta origina, insertándose en la misma. **2)** El saldo de \$ 340.124.25 (trescientos cuarenta mil ciento veinticuatro con 25/100 dólares americanos) mediante cheque de gerencia a nombre del vendedor y a cargo de un Banco del medio, en el plazo máximo de sesenta días después de que el vendedor le comunique mediante carta notarial que el inmueble se encuentre “saneado”, pudiendo ser antes, entiéndase que el inmueble se encuentra “saneado” una vez que el vendedor logre inscribir su derecho de propiedad en el Registro de Predios de los Registros Públicos del Cusco. Como garantía del pago del saldo, la compradora aceptó una letra de cambio a favor del vendedor, por la suma de \$ 345.980.00 (trescientos cuarenta y cinco mil novecientos ochenta y 00/100 dólares americanos), la que quedó en custodia de la Notaría y será entregada a el vendedor si la compradora no cumple con el pago del saldo dentro de los sesenta días posteriores a la fecha en que quedó informada que el inmueble está saneado. Asimismo la Sala debe verificar la cláusula sexta que estableció: El vendedor está obligado a inscribir su derecho de propiedad en el Registro de Predios de los Registros Públicos del Cusco, en el plazo máximo de seis meses de suscrito el presente documento; además deberá entregar a la compradora a la firma de la minuta todos los documentos relativos a la presente compraventa, como son el acta de defunción de su



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

causante, copia certificada de la sentencia que lo declara propietario del inmueble cuyos derechos y acciones son materia de venta, copia de los planos de Cofopri y de la documentación que lo tiene por propietario. En concordancia con la revisión de la cláusula séptima, que precisó: “El vendedor se obliga a realizar las eventuales aclaraciones, ratificaciones y cualquier acto que sea necesario con la finalidad de inscribir la presente venta, a favor de la compradora. Y, revisión atenta y cuidadosa, por parte de la Sala Superior, de la cláusula octava, que dispuso: El vendedor se obliga a asumir los tramites, los costos y gastos referidos a la sub división e independización de los derechos y acciones de los cuales son propietarios y que forman parte integrante del predio matriz. En relación a la cláusula novena que estableció: Ambas partes manifiestan que la posesión del lote de terreno materia de venta, será entregada a la firma de la escritura pública que esta minuta origine. Igual revisión cuidado y atente, por parte de la Sala Superior sobre la cláusula décima que estableció: El vendedor declara que sobre sus derechos y acciones (cuota ideal) que transfiere según la cláusula cuarta del presente documento, no pesa ningún acto, carga, gravamen, medida judicial o extrajudicial que limite su derecho de libre disposición, obligándose no obstante a esta declaración, al saneamiento y evicción de ley a favor de la compradora. La cláusula décimo sexta estableció: En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato ambas se someten a lo establecido por los artículos 1435 a 1439 del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables. En ese sentido la Sala Superior debe revisar que, a fojas ocho, consta la copia certificada de la constancia de custodia de la letra de cambio aceptada por la demandada, mediante su apoderada, que acredita o no la existencia de obligación pendiente de pago.

DÉCIMO TERCERO.- Que, la Sala Superior debe revisar que la fotocopia legalizada de la Escritura Pública de Aclaración, de fojas nueve a once, del doce de noviembre de dos mil diez, en su segunda cláusula establece:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

Habiéndose advertido un error material en el porcentaje de derechos y acciones transferidos, por el presente instrumento el Vendedor y la Compradora, convienen en aclarar que el porcentaje realmente transferido es el 63.08062% (sesenta y tres punto cero ocho cero seis dos por ciento) de acciones y derechos sobre el inmueble matriz descrito en la cláusula primera de esta minuta y no el 57.9195% (cincuenta y siete punto nueve uno nueve cinco por ciento) de acciones y derechos como por error material se señaló en la referida escritura pública, quedando de este modo modificado en su parte pertinente la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa señalada en la cláusula primera. Y la cláusula cuarta en el sentido que el saldo adeudado a la fecha asciende a la suma de \$ 300.124.25 (trescientos mil ciento veinticuatro y 25/100 dólares americanos). Asimismo, la Sala Superior debe revisar los documentos que se detallan a continuación, y que reflejan los siguientes hechos: A fojas doce la copia simple del Asiento 0006 de la Partida Registral Nº 1110679935 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Cusco; por el que se adjudica al demandante Jaime Fernando Venero Colunge el predio Recreo Parte 3, su fecha dieciséis de setiembre de dos mil diez. A fojas catorce la copia certificada de la Carta Notarial del veinticuatro de setiembre de dos mil diez; dirigida por el ahora demandante a la demandada Jane Solange Laguna Orozco, a través de la cual se le anexa la copia de la inscripción realizada con fecha dieciséis de setiembre de dos mil diez en los Registros Públicos del Cusco con el Título Nº 2010-00022264: “(...) *El acto rural de propiedad está inscrito en la partida Nº 110067935 asiento C0006 a nombre de Venero Colunge Jaime Fernando. Así la Sala Superior debe revisar que de acuerdo al contenido de la minuta de compraventa en la cláusula cuarta, inciso b) el saldo era de trescientos cuarenta mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 340.124.25), considerando que a cuenta de esta transacción, ya se canceló ciento cuarenta mil dólares americanos (\$ 140.000.00), mucho estimaremos se sirva comunicarnos la fecha en que realizará el pago restante de trescientos mil*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300.124.25), considerando que el inmueble se encuentra saneado e inscrito su derecho de propiedad en el Registro de predios de los Registros Públicos del Cusco, una vez concluido el pago quedará sin efecto la letra de garantía por la suma de trescientos cuarenta y cinco mil novecientos ochenta dólares americanos (\$ 345.980.00) que está en custodia en la Notaria (...). A fojas quince, obra la copia simple del Asiento registral C0007 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral Cusco, del veintitrés de noviembre de dos mil diez; por el que se registra el hecho de que la demandada Jane Solange Laguna Orozco, representada por Graciela Orozco Miranda, ha pasado a ser propietaria del 63.08062% de derechos y acciones del predio materia de esta partida en mérito a la compraventa otorgada por Jaime Fernando Venero Colunga, por el precio de cuatrocientos cuarenta mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 440.124.25), que la compradora pago ciento cuarenta mil dólares americanos (\$ 140.000.00); y, el saldo de trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300.124.25) pagará mediante cheque de gerencia a nombre de el vendedor y a cargo de un Banco del medio, en el plazo máximo de sesenta días después que el vendedor le comunique mediante carta notarial que el inmueble se encuentre saneado, pudiendo ser antes. Así consta de la escritura pública del cinco de enero de dos mil diez y escritura pública de aclaración del doce de noviembre de dos mil diez. Igualmente, la Sala debe revisar los documentos que a continuación se detallan, de los cuales fluyen los siguientes hechos: A fojas dieciséis la Carta Notarial del diez de noviembre de dos mil diez cursada por la apoderada de la demandada, al ahora demandante, mediante el cual le comunica: “(...) *En la Notaria Ocampo Delahaza está en custodia una letra de cambio en garantía del saldo del precio de compra del terreno ubicado en Cachimayo, aceptada por mi persona y en su favor, por la suma de trescientos cuarenta mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

340.124.25). Con fecha siete de setiembre del dos mil diez a su pedido mediante carta notarial de fecha siete de setiembre del dos mil diez y sin tener la obligación de hacerlo por no ser obligación exigible demostrando mi total buena fe, pagué a Ud., la suma de cuarenta mil dólares americanos (\$ 40.000.00) a cuenta del saldo del precio de compra del terreno indicado. 3.- Razón por la cual el saldo actual del precio de compra es de trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300.124.25). 4.- Por ello, le pido que dicha letra (al no reflejar el saldo actual) sea cambiada por una nueva, que igualmente aceptaré, con las mismas características, que refleje el nuevo saldo del precio de compra, ascendente a la suma de trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300.124.25). 5.- Petición que ya se la he formulado vía telefónica contestándome Ud., vía e-mail que no hay razón para ello, sin embargo le aclaro que siendo el saldo de trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300.124.25), ese debe ser el monto de la letra, cosa que no sucede (...). Asimismo, la Sala debe revisar y valorar a fojas diecisiete la Carta Notarial del veintinueve de noviembre de dos mil diez, cursada por la demandada Jane Solange Laguna Orozco, mediante la cual la demandada da respuesta a las misivas recibidas el cinco de octubre y dieciséis de noviembre de dos mil diez en los siguientes términos: “ (...) Primero.-Conforme a la escritura pública de compraventa en su cláusula Sexta.- “El vendedor está obligado a inscribir su derecho de propiedad en el registro de predios de los Registros Públicos del Cusco en el plazo máximo de seis meses de suscrito el presente contrato”, el mismo que venció en fecha cinco de julio de dos mil diez, cláusula que no fue cumplida por usted, pues conforme a los documentos pertinentes, esta inscripción se formalizo en fecha dieciséis de setiembre de dos mil diez, es decir, dos meses y once días después de lo pactado, punto que, en aras de la buena fe y reciprocidad contractual, debe ser tomado en cuenta en lo concerniente a la ejecución de la pretensión a cargo de ésta parte. Segundo.-



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

En su misiva notarial recibida el cinco de octubre, me solicita comunicarle la fecha en que efectuaré el pago pendiente de cancelación, sin embargo debo recordarle que el plazo para ello se encuentra claramente establecido en la cláusula cuarta del contrato de compraventa; tomando en cuenta que la carta notarial en que usted., nos comunicó la formalización de la inscripción del terreno a su nombre fue recepcionada en fecha cinco de octubre del dos mil diez, el plazo para la cancelación del saldo pendiente vence todavía el cuatro de diciembre de dos mil diez, al que por equidad pido se le sumen los dos meses y once días que usted., demoró en cumplir la prestación a su cargo y por ello, el plazo vencería el quince de febrero de dos mil once (...). Tercero.- Tenga en cuenta que, sin ser obligación exigible, por pedido suyo reiterativo y hasta con desesperación en fecha diez de septiembre de dos mil diez le pagué como adelanto del saldo la suma de cuarenta mil dólares americanos (\$ 40.000.00) mediante tres depósitos en la cuenta de ahorros en moneda extranjera Nº 8001748901 ya que usted., así me lo pidió mediante carta notarial del siete de septiembre de dos mil diez. Razón por la cual con posterioridad y plenamente convencida que lo aceptaría, le invoque a que la letra de cambio que se encuentra en la Notaria y aceptada por la suma de trescientos cuarenta mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 340.124.25) y no por la suma de trescientos cuarenta y cinco mil novecientos ochenta dólares americanos (\$ 345.980.00) que Ud., hace mención de modo reiterativo en sus cartas, sea reemplazada por otra y por el monto actual del saldo, esto es por trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300.124.25) que corresponde al nuevo saldo del precio, a lo que Ud., se ha negado en contravención al principio de Buena fe contractual. No basta decir que se actúa con buena fe –como lo afirma en su carta notarial-, hay que demostrarlo. Cuarto.- En su última carta Ud., hace una serie de disquisiciones acerca del por qué se niega a reemplazar la letra de cambio por otra que refleje el saldo actual de la deuda. Dice por ejemplo que la letra es en garantía. En efecto, lo es, pero ello no es impedimento para su



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

reemplazo, teniendo en cuenta que la letra de cambio debe ser el monto actual del saldo. Dice que la letra esta en custodia en la Notaria, pero eso nada tiene que ver con el saldo de la letra, ni tampoco impide su reemplazo. Dice que si cumpla con pagar a tiempo, la letra no entrará en su posesión, pero ello no significa en modo alguno que no se pueda cambiar la letra por otra con el saldo actual. Con su injustificada actitud me está demostrando su total mala fe en la ejecución del contrato. Quinto.- Así mismo, considerando que tampoco puedo realizar la Independización en Registros Públicos del terreno materia de venta, al faltar la sub división de la propiedad (prestación a su cargo) por ahora no puedo obtener financiamiento bancario (hipotecando el inmueble). Razón por la cual le invoco que termine lo antes posible el trámite de sub división del terreno materia de venta al que se obligó, conforme refiere la cláusula novena del contrato. El Banco Interamericano de Finanzas viene tramitando nuestro pedido de financiamiento para el pago del saldo, sin embargo nos ha solicitado que el inmueble materia de venta sea independizado registralmente y previa sub división (acto que es de su obligación). Para hipotecarlo en garantía del préstamo que se nos otorgaría. Sexto, Ud., en la cláusula décima del contrato manifestó que sobre la cuota ideal que transfiere (en realidad un lote de terreno que cuenta con linderos y medidas perimétricas), no pesa ningún acto, carga, gravamen, que limite nuestro derecho de libre disposición obligándose al saneamiento y evicción a favor de la compradora en caso contrario. Sin embargo, existe un acceso vehicular de antigua data que cruza en medio del terreno materia de compraventa (que limita el derecho a la propiedad) que parte la propiedad en dos fracciones, del cual en ningún momento desde el inicio de nuestras negociaciones y posterior suscripción del contrato de compraventa me fue informado ni del cual tuve conocimiento (camino que tampoco figura en el plano entregado por su persona) y ya luego de haber tomado posesión del terreno e iniciado los trabajos de ejecución de nuestro cerco perimétrico (...). Por ello, le pido el reajuste del precio del terreno de manera proporcional al área que no puedo utilizar, ya que como Ud. bien sabe,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

el terreno fue comprado para ser utilizado en su totalidad con finalidad de construir almacenes y otros. Por ello deben ser más de 4,000 m² (cuatro mil metros cuadrados que no podría utilizar). A fojas veintiuno la Carta Notarial del veintisiete de diciembre de dos mil diez cursada por la demandada Jane Solange Laguna Orozco, al demandante en respuesta a la carta notarial de requerimiento del catorce de diciembre de dos mil diez en los siguientes términos : “(...) Le reitero que he suspendido la obligación a mi cargo consistente en el pago del saldo del precio hasta que Ud., cumpla con las prestaciones que le he requerido (...)”. Asimismo la Sala Superior debe revisar los documentos que a continuación se describen: A fojas veinticuatro la copia certificada de la Carta Notarial del treinta y uno de diciembre de dos mil diez dirigido por el demandante a la demandada por el que entre otros le refiere: “(...) con fecha dieciocho de setiembre del dos mil diez de conformidad con lo establecido en el inciso b) de la cláusula cuarta del contrato de compraventa, cumplí con inscribir la propiedad a mi nombre en la partida electrónica Nº 11067935 el Registro de predios del Cusco, situación que comuniqué notarialmente el día cinco de octubre de dos mil diez, por lo que usted quedó obligada a cancelar el saldo del precio de venta hasta el día cuatro de diciembre del dos mil diez. Luego con fecha doce de noviembre del dos mil diez suscribimos la escritura pública de aclaración del contrato de compraventa de derechos y acciones por ante la Notaría Collantes y se aclaró el porcentaje de los derechos y acciones que se adquirirían, siendo 63.08062% en vez de los 57.9195% sobre el terreno matriz, y en ningún momento usted señaló que existían problemas o dificultades para usufructuar el inmueble, lo cual demuestra que usted llegado el momento de honrar su obligación, es decir, de cancelar el saldo del precio, se ha negado a cumplir con vuestra contraprestación. Usted ha tomado posesión del inmueble hace casi un año y ha tenido un extenso plazo para honrar con vuestra acreencia, sin embargo, llegado la fecha de pago, se ha negado a cumplir con vuestra obligación, alegando hechos que desnaturalizan el contrato de compraventa y que son



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

inherentes a una venta Ad Corpus, es decir, que el comprador adquiere un bien como esta y al precio fijado por las partes, conforme lo establece el último párrafo de la cláusula tercera del contrato de compraventa del cinco de enero del dos mil diez. Es más, usted ha inscrito su propiedad en el terreno matriz, lo que demuestra que si el suscrito no hubiera saneado la propiedad, usted no hubiera podido inscribir su compraventa y que he cumplido con las obligaciones que emanaron de ambos contratos y que no existen argumentos para que usted suspenda el pago del saldo del precio de venta. (...) Por todo lo expuesto, y no habiendo usted cancelado el saldo del precio de venta de conformidad con lo establecido en el Artículo 1429 del Código Civil, la requiero formalmente para que cumpla con vuestra obligación, en un plazo no mayor a quince días de recepcionada la presente, caso contrario el contrato de compraventa suscrito con fecha cinco de enero del dos mil diez así como su aclaración de fecha doce de noviembre del dos mil diez quedarán resueltos de pleno derecho por lo que quedará obligada a resarcir todos, los daños y perjuicios que me ha ocasionado al no cancelar el saldo del precio de venta dentro del plazo establecido y tener posesión del inmueble durante un año y no haber podido disponer ni usufructuar totalmente mi propiedad durante todo este periodo”. Y a fojas veintiséis la copia certificada de la Carta Notarial del veinte de enero de dos mil once dirigida por el demandante a la demandada, a través del cual le refiere: “(...) Dado que a la fecha Ud., no ha cumplido con cancelar el pago vencido el cuatro de diciembre de dos mil diez pese a mis requerimientos notariales respetando los plazos establecidos en la norma vigente; el contrato de compraventa suscrito con fecha cinco de enero del dos mil diez así como su aclaración de fecha doce de noviembre del dos mil diez quedan resueltos de pleno derecho (...).”.

DÉCIMO CUARTO.- Que, la Sala Civil debe revisar y valorar que el demandante cumplió lo convenido en la cláusula Sexta del contrato de compraventa del cinco de enero de dos mil diez, de fojas tres a siete, al



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO

registrar su propiedad en los Registros Públicos del Cusco y a su vez comunicar a la demandada tal inscripción para los fines de las cláusulas Cuarta y Sexta del contrato en referencia, esto último según la Carta Notarial del veinticuatro de setiembre de dos mil diez, notificado a la demandada el cinco de octubre de dos mil diez, por lo que la cancelación del saldo del precio respectivo vencía el cuatro de diciembre de dos mil diez. La Sala debe valorar que tal inscripción fue efectuada dos meses después del plazo respectivo, y lo sustancial: la Sala debe pronunciarse si la inscripción de la propiedad, se ha cumplido o no. ***En ese sentido la Sala debe revisar si la obligación del vendedor para realizar las “eventuales” aclaraciones, ratificaciones y cualquier acto, -que se indica en la cláusula séptima del referido contrato-, tenían la finalidad de inscribir dicha venta a favor de la compradora o no;*** así la Sala debe emitir pronunciamiento sobre si el vendedor cumplió con su obligación contenida en la cláusula sexta del contrato de venta o no; para lo cual debe tener en cuenta que la compradora llegó a registrar o inscribir en los Registros Públicos la compraventa indicada; y, así la Sala debe resolver si la obligación contenida en la cláusula séptima ha sido cumplida por el vendedor o no. En cuanto a la cláusula octava del contrato, la Sala debe revisar y precisar si el vendedor –ahora demandante- habría cumplido o no su obligación de: *“(…) asumir los tramites, costos y gastos referidos a la subdivisión e independización de los derechos y acciones de los cuales son propietarios y que forman parte integrante del predio matriz.”*; en ese sentido la Sala, debe precisar si las partes convinieron o fijaron plazo para el cumplimiento de dicha supuesta obligación, la Sala Superior debe señalar si se precisaron cuales serían los trámites o no, qué gastos y costos y a qué monto ascenderían, y si ello se debía cumplir antes de la cancelación del precio o de forma posterior; la Sala debe precisar si tales trámites se referirían solo a la subdivisión e independización señalada, o se referirían a la sub división e independización de los derechos y acciones remanentes que quedaron en propiedad del vendedor que llegaría a menos del cuarenta por ciento (40%) aproximadamente del área



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

vendida, para un debido pronunciamiento. En cuanto se refiere a la cláusula décima, la Sala debe revisar y emitir pronunciamiento, con relación a la obligación del vendedor del saneamiento y evicción de ley a favor de la compradora –ahora demandada-; no obstante que sobre sus derechos y acciones no pesa ningún acto, carga, gravamen, medida judicial o extrajudicial que limite el derecho de libre disposición del vendedor. En ese sentido la Sala Superior debe tener en cuenta si resulta pertinente la aplicación de los artículos 1511 a 1514 del Código Civil, para cuyo efecto, la Sala Superior, debe tener presente el momento de la recepción del bien para precisar el cómputo del plazo de los referidos artículos, y verificar el cómputo del plazo de caducidad.

DÉCIMO QUINTO.- Que, la Sala debe determinar si la excepción de cumplimiento se puede aplicarla de oficio o no, o si ello es un supuesto distinto al debatido en un proceso en el que se discute la fuerza vinculante de un contrato. Pues la Sala Superior Civil, al emitir la sentencia de revisión, contenida en la resolución Nº 31, de fojas trescientos setenta y dos, del 19 de diciembre de 2012, señaló: “...que el Juez en la sentencia venida en grado, no se ha pronunciado sobre lo central y fundamental, la excepción de incumplimiento, que ha formulado la parte demandada como medio de defensa sustantivo, el mismo que se encuentra previsto en el artículo 1426 del Código Civil; esto es, sobre el incumplimiento por parte del actor, respecto de las cláusulas séptima, octava y décima (...)”. Pues de los fundamentos del escrito de contestación de la demanda o de otro escrito, se verifica que la demandada no ha formulado o deducido formal y expresamente la “Excepción sustantiva de Incumplimiento”, de manera que la Sala debe precisar a merito de que emite pronunciamiento sobre un medio de defensa como es dicha excepción, que no ha sido deducido por la demandada. Precizando, que la demandada solamente argumenta en su escrito de contestación a la demanda los alcances del artículo 1426 del Código Civil, y sobre el cual la Sala Superior debe emitir pronunciamiento, acorde al principio de congruencia e igualdad de las partes.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

DÉCIMO SEXTO.- Que, la Sala debe pronunciarse sobre el hecho de que la demandada se encuentra en posesión del bien sub litis, conforme se desprende de la cláusula novena del contrato de compraventa del cinco de enero de dos mil diez y la escritura pública de aclaración del contrato de compraventa de derechos y acciones del doce de noviembre de dos mil diez, y si conforme a tal posesión hizo ver al vendedor la existencia de supuestas dificultades en la posesión y propiedad del inmueble sub litis, es decir, si los argumentos de la demandada como: *“cambiar la letra de cambio respectiva por otra”, “financiamiento bancario y préstamo hipotecario”, “acceso vehicular de antigua data que limita derecho de propiedad”*, *,”no se compro dos lotes sino uno solo”, “suspensión del pago del saldo de precio”, “reajuste de precio”* y otros, consignados en las cartas notariales del diez, veintinueve de noviembre y veintisiete de diciembre de dos mil diez, y si tales argumentos son parte del contrato de compraventa del cinco de enero de dos mil diez y su aclaratoria del doce de noviembre de dos mil diez, o, si configurarían, alguna acción de saneamiento y evicción de ley, para lo cual la Sala debe determinar la oportunidad para que la demandada las haga valer. En ese sentido, la Sala debe tener presente que la demandada alegó que el plazo para la cancelación del saldo pendiente vencía el quince de febrero de dos mil once, y si conforme a su propio dicho cumplió o no con el pago del saldo del precio correspondiente. Para lo cual la Sala debe tener presente que en la tercera cláusula del contrato de compraventa del cinco de enero de dos mil diez se estableció: que la compraventa comprende sus entradas, salidas, aires, usos, costumbres, construcciones, servidumbres, y en general con cuanto de hecho o de derecho le corresponda o pudiera corresponderle, vale decir, la venta se hizo Ad corpus.

DÉCIMO SETIMO.- Que, el demandante mediante la carta Notarial de veinte de enero del dos mil once ha dado por “Resuelto” el Contrato del cinco de enero del dos mil diez y su Aclaratoria del doce de noviembre del dos mil diez;



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

sobre lo cual la Sala debe pronunciarse y resolver: si los extremos de la pretensión demandada se encuentran acreditados o no; y precisar, si las obligaciones acordadas en las cláusulas séptima, octava y décima del contrato de compraventa de derechos y acciones del cinco de enero del dos mil diez, aclarado mediante contrato del doce de noviembre de dos mil diez, ha sido o no condición para el pago del saldo del precio de venta pactado ascendente a trescientos mil ciento veinticuatro dólares americanos con veinticinco centavos de dólar (\$ 300.124.25). Y, una vez que la Sala Superior emita pronunciamiento respecto a si procede la resolución del contrato por incumplimiento de alguna de las partes, debe emitir también pronunciamiento sobre la pretensión indemnizatoria, dado el carácter accesorio de la pretensión conforme al artículo 87 del Código Procesal Civil, esto es, que debe seguir la suerte del principal.

DÉCIMO OCTAVO.- Que, en consecuencia, el recurso de casación debe ser amparado al haberse incurrido en la infracción normativa denunciada, que afecta la tramitación del proceso y/o los actos procesales que lo componen, toda vez que conforme se ha expuesto, se verifica la concurrencia de vicios insubsanables que afectan el debido proceso, la motivación de las resoluciones judiciales y la valoración de los medios probatorios; lo cual debe ser superado, y así cumplir con garantizar el derecho al debido proceso.

6.- DECISIÓN EN CASACIÓN:

Por estos fundamentos, declararon: **I) FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Jaime Fernando Venero Colunge**, a fojas quinientos sesenta y tres, de fecha veintiocho de agosto del dos mil catorce. **II) CASARON** la resolución de revisión impugnada, en consecuencia. **III) NULA** la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número cincuenta, de fojas quinientos cincuenta y uno, del trece de agosto de dos mil catorce, que pronunció la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco. **IV) MANDARON** el



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

reenvío del proceso a la Sala nombrada, para que expida nuevo pronunciamiento, conforme a derecho, al proceso y a los fundamentos jurídicos de la presente sentencia de casación. **V) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por **Jaime Fernando Venero Colunge** contra **Jane Solange Laguna Orozco**; sobre resolución de contrato de compraventa de inmueble, restitución de inmueble e indemnización por daños y perjuicios; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Walde Jáuregui**.-

S.S.

WALDE JAUREGUI

LAMA MORE

VINATEA MEDINA

RUEDA FERNÁNDEZ

TOLEDO TORIBIO

PPA/LCF



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

EL VOTO SINGULAR DE LA SEÑORA JUEZ SUPREMO SILVIA RUEDA FERNÁNDEZ, AL CUAL SE ADHIERE EL SEÑOR JUEZ SUPREMO LAMA MORE, ES COMO SIGUE:-----

PRIMERO.- Delimitación del objeto de pronunciamiento

1.1. Es preciso identificar el objeto de pronunciamiento que en este caso reside en la denuncia de:

A. Infracción del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y los artículos 6 y 7 del Texto Único Ordenado de Ley Orgánica del Poder Judicial.

B. Infracción del artículo 1426 del Código Civil.

1.2. Se considera pertinente emitir pronunciamiento, en primer orden, respecto si la sentencia de vista ha incurrido en infracción de los dispositivos constitucionales y legales de orden procesal anotadas en el punto A precedente, pues de encontrarse que ha ocurrido ello la consecuencia procesal es la nulidad absoluta de la sentencia impugnada, por lo que carecería de objeto establecer si ha incurrido o no en infracción de la norma material anotada en el punto B.

SEGUNDO: Sobre la denuncia de infracción del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y los artículos 6 y 7 del Texto Único Ordenado de Ley Orgánica del Poder Judicial.

2.1. Resulta que las normas del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado⁷, reconocen los derechos fundamentales al derecho al

⁷ Principios de la Administración de Justicia
Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:
3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

debido proceso⁸ y a la debida motivación de las resoluciones judiciales⁹; asimismo, la norma contenida en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil reconoce el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y los artículos 6 y 7 del Texto Único Ordenado de Ley Orgánica del Poder Judicial¹⁰, establecen respectivamente como normas que todo proceso judicial, debe ser sustanciado bajo los principios procesales de legalidad, inmediación, concentración, celeridad, preclusión, igualdad de las partes, oralidad y economía procesal, dentro de los límites de la normatividad que le sea aplicables y que en el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso.

2.2. Del recurso de casación resulta que el sustento esencial de la causal reside en que en la sentencia recurrida incurre en motivación incongruente, pues se considera que la excepción de incumplimiento contractual estaría sustentada en

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

⁸ El artículo 139°, numeral 3, de la Constitución Política del Estado, dispositivo normativo que recoge el derecho al debido proceso, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, exige que en todas las instancias judiciales se cumplan necesariamente todas las garantías, requisitos y normas de orden público que han sido establecidas a fin de generar que todas las personas estén en reales condiciones de poder defender de manera apropiada sus derechos. Así, el debido proceso es una garantía procesal de inexorable cumplimiento en tanto su observancia permite la efectiva protección de otros derechos fundamentales y el acceso a la justicia.

⁹ La motivación de las resoluciones judiciales forma parte de los derechos fundamentales, estando reconocido en el artículo 139, numeral 5, de la Constitución Política del Estado como garantía y principio de la función jurisdiccional, igualmente el derecho a la motivación, encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, Incluida como garantías procesales en los artículos 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Transitoria de la Constitución Política), estableciendo que es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos, pruebas –y en este caso pretensiones de la demanda–, han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos, Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del 27 de enero de 2009, párrafo 153; que: “(...) la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)” Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de derechos Humanos de fecha 05 de agosto de 2008, fundamento 77.

¹⁰ Principios procesales en la administración de justicia.

Artículo 6.- Todo proceso judicial, cualquiera sea su denominación o especialidad, debe ser sustanciado bajo los principios procesales de legalidad, inmediación, concentración, celeridad, preclusión, igualdad de las partes, oralidad y economía procesal, dentro de los límites de la normatividad que le sea aplicables

Tutela jurisdiccional y debido proceso.

Artículo 7.- En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

otras prestaciones no condicionantes al pago del saldo del precio, las cuales condicionarían el pago de la contraprestación del precio; y que no se ha estimado que como requisito para interponer la excepción de incumplimiento, la parte solicitante no puede incumplir su obligación, máxime si el pago del saldo sólo estaba condicionado a la inscripción en los Registros Públicos del derecho de propiedad del comprador.

2.3. De lo anotado, se advierte que la recurrente ha denunciado la infracción en forma conjunta de varios dispositivos constitucionales y legales de orden procesal; sin embargo, el desarrollo de los argumentos que sustentan la causal se orientan a la afectación del derecho al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, por la sentencia de vista emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, vinculándose sólo con el contenido normativo de los artículos 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y 7 del Texto Único Ordenado de Ley Orgánica del Poder Judicial; no resultando estimable la denuncia de infracción a las normas contenidas en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y en el artículo 6 del Texto Único Ordenado de Ley Orgánica del Poder Judicial, referidas a la tutela jurisdiccional efectiva y a que todo proceso judicial, debe ser sustanciado bajo los principios procesales de legalidad, inmediación, concentración, celeridad, preclusión, igualdad de las partes, oralidad y economía procesal, por falta de coherencia con los fundamentos del recurso relacionados a defectos de motivación de la sentencia de vista.

2.4. Para verificar si se ha transgredido el derecho al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, el análisis a efectuarse debe partir necesariamente de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento al auto de vista; por lo tanto, cabe realizar un examen de las razones o justificaciones expuestas en la resolución materia de casación.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

2.5. De la lectura de la sentencia de vista se extrae que se ha planteado como materia a resolver la excepción de incumplimiento de contrato promovida por la parte demandada como argumento de defensa al contestar la demanda, la cual según se señala ha tenido como sustento que el incumplimiento del pago se debe a que el demandante no habría cumplido con todas las obligaciones a las que se habría comprometido dentro del contrato de compra venta, refiriéndose específicamente a las obligaciones contenidas en las cláusulas séptima, octava y décima y el artículo 1426 del Código Civil.

2.6. En la resolución impugnada se ha señalado las siguientes premisas fácticas:

- i) En la cláusula séptima** del contrato de compraventa de derechos y acciones de fecha cuatro de enero de dos mil diez, ambas partes convinieron en que el precio de la transferencia sería pagado, \$/. 100,000.00 al momento de suscribir el contrato y el saldo ascendente a la suma de \$/. 340,124.25 sería pagado dentro del plazo máximo de sesenta días calendario contados a partir del momento en que el hoy demandante procediera a comunicar mediante carta notarial a la hoy demandada que el derecho de propiedad del vendedor sobre el predio objeto de venta había sido inscrito.
- ii) En la cláusula octava** se ha estipulado que el vendedor (demandante) se obliga a asumir los trámites, los costos y gastos referidos a la subdivisión e independización de los derechos y acciones de los cuales son propietarios y que forman parte integrante del predio matriz. Obligación que no ha sido supeditada al pago total del precio pactado como justiprecio de la venta, ni ha sido sujeta a un plazo suspensorio para su ejecución.
- iii) En la cláusula décima**, el vendedor (demandante) declara que sobre sus derechos y acciones (cuota ideal) que transfiere no pesa ningún acto, carga, gravamen, medida judicial o extrajudicial que limite su derecho de libre disposición, obligándose al saneamiento y evicción de ley a favor de la compradora”.
- iv)** El título de propiedad del actor fue inscrito el dieciséis de setiembre de dos mil diez, conforme la copia informativa del asiento C – 00006 de la Partida Registral N° 11067935.
- v)** Se cursó comunicación notarial a la demandada para que proceda al pago del saldo restante, conforme a la carta notarial de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil diez.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

vi) No se observa en autos documento alguno que pueda demostrar que el demandante haya iniciado los trámites tendientes al cumplimiento de la **cláusula octava**.

2.7. Y de las premisas fácticas se ha inferido lo siguiente:

i) La obligación contenida en la **cláusula séptima** ha sido cumplida, no pudiendo sustentar por ende la excepción sustantiva que pretende la demandada.

ii) La obligación contraída por el demandante a través de la **cláusula décima** está referida al saneamiento por evicción, controversia para la cual existe una vía procedimental específica.

iii) La obligación contenida en la **cláusula octava** es una obligación de ejecución inmediata que no ha sido oportunamente cumplida y respecto a la cual tampoco se ha garantizado su cumplimiento, con lo que se demuestra la existencia de una obligación por parte del vendedor (demandante) que aún se encuentra pendiente de cumplimiento y que bien puede justificar la excepción de incumplimiento a la que recurre la demandada.

iv) Que nos encontramos ante el supuesto al que el artículo 1426 del Código Civil hace referencia, siendo atendible la excepción de incumplimiento invocada por la demandada.

2.8. De lo anotado, esta Sala Suprema advierte lo siguiente:

i) Al determinar la premisa fáctica anotada en el literal i) del punto 2.6, se ha hecho referencia erróneamente a la cláusula séptima cuando el contenido corresponde a la cláusula cuarta, conforme se aprecia del contrato obrante a fojas tres.

ii) Se ha señalado como premisas fácticas que según la cláusula cuarta las partes convinieron en que el precio sería pagado, \$/. 100,000.00 al momento de suscribir el contrato y la suma de \$/. 340,124.25 dentro del plazo máximo de sesenta días calendario contados a partir del momento en que el demandante procediera a comunicar mediante carta notarial a la demandada que su derecho de propiedad sobre el predio objeto de venta había sido inscrito, y que de acuerdo a la cláusula octava el demandante se obligó a asumir los trámites, los costos y gastos referidos a la subdivisión e independización de los derechos y



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

acciones de los cuales son propietarios y que forman parte integrante del predio matriz, precisando que dicha obligación no fue supeditada al pago total del precio, ni sujeta a un plazo suspensorio para su ejecución; premisas fácticas de las cuales en la sentencia impugnada se ha inferido implícitamente que el demandante tiene que cumplir también su obligación contenida en la cláusula octava, referida a asumir los trámites, los costos y gastos referidos a la subdivisión e independización de los derechos y acciones de los cuales son propietarios y que forman parte integrante del predio matriz, para que la demandada cumpla con su obligación contenida en la cláusula cuarta, referida al pago del saldo del precio de la compraventa, sin que dicha inferencia se desprenda de las premisas fácticas establecidas en la sentencia recurrida, pues el cumplimiento de la obligación de la demandada referida al pago del saldo del precio de la compraventa dentro del plazo de sesenta días, según la propia premisa fáctica señalada precedentemente, se condicionó únicamente al cumplimiento de la obligación del demandante de comunicarle mediante carta notarial que su derecho de propiedad sobre el predio objeto de venta ha sido inscrito; por lo que la anotada inferencia implícita resulta inválida, habiendo incurrido en falta de motivación interna del razonamiento¹¹.

iii) Se ha indicado como premisas fácticas que la obligación del demandante contenida en la cláusula octava es de ejecución inmediata al no encontrarse sujeta a condición alguna y que esta obligación se encuentra pendiente de cumplimiento, infiriendo que este incumplimiento justifica la excepción de incumplimiento a la que recurre la demandada, esto es, el incumplimiento de la obligación referida al pago del precio faltante contenida en la cláusula cuarta; de lo anotado se advierte que en la fundamentación expuesta no se ha analizado la

¹¹ “b) Falta de motivación interna del razonamiento. La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa”. EXP. N.º 00728-2008-PHC/TC-LIMA.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

naturaleza de ambas obligaciones, esto es, si son principales o secundarias, a efectos de establecer si el incumplimiento de la demandada en el pago del precio puede o no justificar el incumplimiento del demandante de su obligación referida a asumir los trámites, los costos y gastos referidos a la subdivisión e independización de los derechos y acciones de los cuales son propietarios y que forman parte integrante del predio matriz, presentado motivación insuficiente¹².

iv) Asimismo, en la resolución impugnada se infiere que es atendible la excepción de incumplimiento de contrato invocada por la demandada, sin que se haya establecido de las premisas fácticas que la obligación de la demandada contenida en la cláusula cuarta del contrato de compraventa de acciones y derechos sub litis y la obligación de la parte demandante contenida en la octava cláusula del mismo contrato, sean prestaciones recíprocas de cumplimiento simultáneo, entendiéndose por prestaciones recíprocas a aquellas que presentan interdependencia entre ellas, debido a que la causa de la obligación de una de las partes está constituida, justamente, por la obligación asumida por la otra parte¹³, y que deben ser cumplidas la vez, siendo ello, parte del supuesto de hecho contenido en la norma del artículo 1426 del Código Civil¹⁴, habiendo incurrido en motivación insuficiente.

v) De las premisas fácticas se ha establecido que la obligación contenida en la cláusula cuarta ha sido cumplida por el demandante, es decir, que registró su

¹² "d) *La motivación insuficiente*. Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal en reiterada jurisprudencia, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la "insuficiencia" de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo". EXP. N.º 00728-2008-PHC/TC-LIMA.

¹³ Donde más claramente se percibe la causa de la obligación es, sin duda, en los contratos de prestaciones recíprocas, porque ella explica la interdependencia existente, al tiempo de su formación, entre dichas obligaciones. Si en esta clase de contratos las obligaciones no pueden nacer la una sin la otra, es decir, si existe interdependencia en el momento de la formación del contrato, es porque la causa de la obligación de una de las partes está constituida, justamente, por la obligación asumida por la otra parte. Osterling Parodi, Felipe, *Las Obligaciones*, Grijley, Octava Edición, febrero de 2007, pág. 37 y 38.

¹⁴ Incumplimiento

Artículo 1426.- En los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

título de propiedad y comunicó notarialmente de dicho evento a la demandada para que proceda al pago del saldo restante, esto es, para que cumpla con su obligación también contenida en la cláusula cuarta, obligación cuyo incumplimiento ha sido reconocido por la parte demandada al sustentar su contestación a la demanda; por lo que era necesario analizar cuál es el efecto de dicho incumplimiento respecto al argumento de defensa de la parte demandada, pues ateniendo a la buena fe en el cumplimiento de los contratos quien invoca la excepción de incumplimiento de contrato debe haber cumplido con la obligación a su cargo, incurriendo por lo tanto en motivación insuficiente.

vi) Finalmente, se advierte que se ha inferido que nos encontramos ante el supuesto al que el artículo 1426 del Código Civil hace referencia, sin precisar cuál es la norma contenida en dicho dispositivo legal que resulta aplicable al caso de autos y cuál es el supuesto de hecho establecido en la misma, por lo que la anotada inferencia resulta inválida al no desprender de una premisa normativa establecida en la sentencia recurrida, habiendo incurriendo en falta de motivación interna del razonamiento.

2.9. En consecuencia, la sentencia recurrida presenta una deficiente motivación, infringiendo los artículos 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y 7 del Texto Único Ordenado de Ley Orgánica del Poder Judicial, encontrándose incurso en nulidad insubsanable conforme al artículo 171 del Código Procesal Civil; por lo que resultando fundado el recurso de casación, corresponde declarar la nulidad de la resolución impugnada, de conformidad a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 396 numeral 3 del Código Procesal Civil, modificada con el artículo 1 de la Ley N° 29 364: *“Si la infracción de la norma procesal produjo la afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o del debido proceso del impugnante, la Corte casa la resolución impugnada y, además, según corresponda: 3. anula la resolución apelada y ordena al juez de primer grado que*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 15247 – 2014
CUSCO**

expida otra (...)”; debiendo la Sala de mérito emitir nueva resolución con arreglo a los hechos y al derecho.

Por las consideraciones expuestas, coincido en que se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Jaime Fernando Venero Colunge, con fecha veintiocho de agosto del dos mil catorce, obrante a fojas quinientos sesenta y tres; en consecuencia, se declare **NULA** la sentencia de vista contenida en la resolución número cincuenta de fecha trece de agosto de dos mil catorce, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, obrante a fojas quinientos cincuenta y uno; y se **DISPONGA** que la Sala de mérito cumpla con emitir una nueva resolución teniendo en cuenta lo expuesto en la presente resolución; en los seguidos por Jaime Fernando Venero Colunge contra Jane Solange Laguna Orozco, sobre Resolución de contrato de compra venta de inmueble y otros; **SE ORDENE** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y se devuelva.- Juez Supremo **Rueda Fernández.**

S.S.

LAMA MORE

RUEDA FERNÁNDEZ