



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

SUMILLA: *El primer párrafo del artículo 1428 del Código Civil contiene la potestad de resolución por incumplimiento de la que goza el acreedor, la que puede ser conceptualizada como una consecuencia del ejercicio de un derecho potestativo (de resolución), entendido como un mecanismo de tutela que brinda el ordenamiento para provocar la ineficacia (en sentido estricto) del contrato ante una situación de incumplimiento in genere, derivándose la eliminación de los efectos que habría producido. El segundo párrafo del mismo artículo prescribe que a partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación. Por lo tanto, haciendo una interpretación contrario sensu de esta norma, podemos sostener que la parte deudora en un contrato con prestaciones recíprocas puede cumplir con su prestación hasta antes que se le notifique con la demanda de resolución de contrato.*

Lima, veintiocho de junio
de dos mil diecisiete.-

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

Vista la causa número dos mil ochocientos sesenta y cinco - dos mil dieciséis, en Audiencia Pública de la fecha, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia:-----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Juan Carlos Recavarren Gamarra a fojas seiscientos cincuenta y tres, contra la sentencia de vista de fojas seiscientos quince, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que revocó la sentencia apelada de fojas cuatrocientos cincuenta y uno, de fecha seis de agosto de dos mil quince, que declaró infundada la demanda sobre Ineficacia de Acto Jurídico, fundada la pretensión subordinada sobre Resolución de Contrato e infundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, y reformando la recurrida declaró improcedente la pretensión de Ineficacia de Acto Jurídico, infundada la pretensión subordinada de Resolución de Contrato y fundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública; en los seguidos por Fabiana Érica Elizabeth Abarca de Gamarra contra Juan Carlos Recavarren Gamarra, sobre Otorgamiento de Escritura Pública y otros.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante la resolución de fojas setenta y cuatro del presente cuadernillo, de fecha nueve de setiembre



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

de dos mil dieciséis, ha declarado procedente el recurso en mención, por la causal de infracción normativa de derecho material. El recurrente denuncia: **Infracción normativa material de los artículos 171 y 1428 del Código Civil**, alegando que: **i)** La Sala Superior parte de la premisa que el plazo para el pago del precio de venta vencía el veintiocho de junio de dos mil cuatro, pero concluye que es válido el intento de pago a que se refiere la consignación del diecinueve de enero de dos mil diez, lo que constituye un error de razonamiento y, en concreto, la aplicación indebida del artículo 1428 del Código Civil; **ii)** No considera que en aplicación de lo preceptuado por los artículos 1251 y 1254 del Código Civil, el pago no puede surtir efectos, toda vez que no se cumplió de la manera pactada en el título de la obligación; y, **iii)** No se ha considerado el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva, que es un elemento accidental del acto jurídico, conforme al artículo 171 del Código Civil, ello desde el veintinueve de diciembre de dos mil tres a la fecha, debiendo tenerse en cuenta que son más de doce años, y que al momento de la contratación un departamento valía en el Distrito de Cayma treinta mil dólares americanos (US\$30,000.00) y hoy vale más de ciento cincuenta mil dólares (US\$150,000.00), por lo tanto, el razonamiento de la Sala Superior acerca de que dieciocho mil doscientos dólares americanos (US\$18,200.00) son suficientes para adquirir un departamento, es un abuso del derecho, conforme lo prescribe el artículo II del Título Preliminar del Código Procesal Civil.-----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- De la revisión de los expedientes elevados ante esta Sala Suprema (téngase en cuenta que se trata de la acumulación de dos procesos), se aprecia que a fojas quince del Expediente número 4893-11, Fabiana Érica Elizabeth Abarca de Gamarra interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra Juan Carlos Recavarren Gamarra, solicitando que el demandado cumpla con otorgarle la minuta y escritura pública de compraventa del inmueble signado como departamento número 02, Manzana D, Lote 2,



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Segundo Piso, más car-port del primer piso, ubicado en la Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros del Perú, Filial Arequipa, Distrito de Cayma, Arequipa, o en su defecto que sea el juzgado el que lo realice. Como fundamentos de su demanda manifiesta que con fecha veintinueve de diciembre de dos mil tres, suscribió un contrato de compraventa con el demandado quien le transfirió la propiedad antes señalada, consistente en el cien por ciento (100%) de sus derechos y acciones sobre el mencionado departamento, por la suma de dieciocho mil quinientos dólares americanos (US\$18,500.00), entregándole al demandado a la firma del contrato la suma de trescientos dólares americanos (US\$300.00), y el saldo restante señala que sería cancelado cuando la recurrente obtuviera un préstamo bancario; la demandante refiere que dicho saldo lo canceló mediante el Depósito Judicial número 2009010109779, ante el Banco de la Nación, el mismo que fue ofrecido ante el Octavo Juzgado Especializado en lo Civil, en el Expediente número 5779-2009 (proceso no contencioso de ofrecimiento de pago y consignación). La recurrente ha cumplido con las obligaciones que tenía a su cargo, siendo que ahora le corresponde al demandado otorgarle la escritura pública.-----

SEGUNDO.- Por otro lado, a fojas treinta y siete del Expediente número 3946-11, se advierte que Juan Carlos Recavarren Gamarra interpone una demanda contra Fabiana Érica Elizabeth Abarca de Gamarra y otro solicitando como pretensión principal que se declare la ineficacia de acto jurídico con la finalidad que se disponga que el contrato celebrado entre las partes sea declarado ineficaz y, por lo tanto incapaz de producir efectos jurídicos, y como pretensión subordinada, que se declare la resolución del acto jurídico que contiene el documento privado denominado “Transferencia de Derechos”, celebrado por el suscrito, por la causal de incumplimiento de pago de precio dentro del plazo convenido contractualmente. Como fundamentos de su petitorio expone que es propietario del inmueble ubicado en la Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros del Perú Filial Arequipa, Manzana “D”, Lote 2, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, y de su aparcamiento. Es propietario con título no inscrito, de conformidad con el contrato privado de transferencia



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

de derechos suscrito con José Carpio Camacho, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y ocho; éste celebró un contrato privado con Antonio Welkings Gamarra Abarca (quien actuó en representación de Fabiana Érica Elizabeth Abarca de Gamarra), pero el representante no contaba con las facultades respectivas, toda vez que la demandada jamás le otorgó poder para concluir el acto jurídico a su apoderado, pues el que exhibió era insuficiente. Sobre los hechos que sustentan la pretensión subordinada de resolución de acto jurídico, refiere que el contrato de transferencia de derechos, celebrado entre el recurrente y el demandado, estaba condicionado a que el precio se cancele en un plazo de seis meses, de conformidad con la cláusula tercera del mencionado contrato, siendo que el plazo para el pago del precio de venta venció el veintiocho de junio de dos mil cuatro. Los demandados intentaron consignar el precio de venta iniciando un proceso de Ofrecimiento de Pago en Consignación, tramitado ante el Octavo Juzgado Civil de Arequipa, el cual no tiene efecto de pago.-----

TERCERO.- El *A quo*, resolviendo la controversia de ambos expedientes acumulados, mediante sentencia de fojas cuatrocientos cincuenta y uno, de fecha seis de agosto de dos mil quince, declaró fundada la oposición del Expediente número 03946-2011; infundada la pretensión principal de Ineficacia de Acto Jurídico; fundada la pretensión subordinada de Resolución de Contrato; e infundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública. Como fundamentos de su decisión expone lo siguiente: Sobre la ineficacia, el poder por escritura pública que otorga Fabiana Erica Elizabeth Abarca de Gamarra a favor de Antonio Welkings Gamarra Abarca, es un «poder especial», toda vez que éste está limitado a la celebración de actos jurídicos determinados, como la suscripción de documentos, minutas, contratos privados, etc., relacionados directa o indirectamente a la separación de patrimonios de Elizabeth Abarca de Gamarra, siendo el caso que al haber celebrado el representante, Antonio Welkings Gamarra Abarca un contrato privado de transferencia de derechos con el demandante Juan Carlos Recavarren Gamarra, cuyo objeto era la transferencia de un departamento, de lo que se infiere que éste ha actuado



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

más allá de las facultades conferidas por la poderdante; entonces, la consecuencia de dicho negocio así celebrado deviene en ineficaz, con relación al representado, conforme a lo dispuesto por el artículo 161 primer párrafo del Código Civil, el cual prevé el supuesto «entre otros supuestos de hecho», referido al representante que celebra un negocio jurídico excediéndose del límite de las facultades conferidas. Ahora, a fojas trescientos cincuenta y ocho del Expediente número 04893-2011-0-0401-JR-CI-09, el medio probatorio extemporáneo ofrecido por Fabiana Elizabeth Abarca de Gamarra, es decir, el documento denominado “Ratificación de Contrato de Compraventa”, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil catorce, por el cual la parte codemandada *dominus* ratifica la manifestación de voluntad respecto del acto jurídico celebrado por el apoderado *falsus procurator*, contenido en el documento denominado Contrato Privado de fecha veintinueve de diciembre de dos mil tres; siendo así, se concluye válidamente que se ha producido de parte de Érica Elizabeth Abarca de Gamarra la ratificación del mencionado acto jurídico. De lo dispuesto por el artículo 162 del Código Civil, se desprende que el acto ineficaz por falta o exceso de poder puede ser ratificado por el representado.

Sobre la Resolución del Contrato: Se advierte la existencia de un contrato con prestaciones recíprocas a fojas ocho y nueve del Expediente número 03946-2011-0401-JR-CI.02; toda vez que hay prestaciones a ser cumplidas por las partes, como la de pagar el saldo. Así tenemos que, Juan Carlos Recavarren Gamarra señala que el contrato celebrado entre la demandada y su persona estaba condicionado a que el precio se cancele en un plazo de seis meses, una vez obtenido el crédito bancario [cláusula tercera], refiere que dicho plazo venció el veintiocho de junio de dos mil cuatro; por otro lado, la defensa de los demandados; señala entre otros, que concurren todos los elementos del contrato de transferencia, es así que se advierte la presencia de sujetos, objeto, pago y precio; respecto de la *conditio facti* señala que el pretensor independientemente, pese a haber transcurrido los seis meses, no ha requerido documentalmente el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, afirma que el pretensor debió cursar carta notarial de requerimiento



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

para el cumplimiento de la prestación, y que no habiéndose dado esas condiciones, se ha pagado el precio pactado mediante depósito judicial. Del “Contrato Privado” de fecha veintinueve de diciembre de dos mil tres, de su cláusula tercera, se advierte que la referida transferencia de derechos estaba condicionada a que la adquirente cancele el monto total en un plazo de seis meses, una vez obtenga un crédito bancario; de dicha cláusula se infiere que una vez transcurridos los seis meses, la adquirente debió cancelar el saldo que vendrían a ser dieciocho mil doscientos dólares americanos (US\$18,200.00); en ese orden de ideas se puede concluir válidamente que dicho contrato estaba sometido a una condición, que la adquirente cumpla en el modo o plazo establecido en el contrato, pagando el saldo del precio. La codemandada ofrece judicialmente el pago por la suma de dieciocho mil doscientos dólares americanos (US\$18,200.00), conforme se aprecia del Expediente acompañado número 05779-2009-0-0401-JR-CI-08 «proceso no contencioso», y a fojas ciento noventa y tres de dicho expediente, obra el acta de declaración y actuación judicial (Resolución número 8), la cual autoriza la consignación solicitada por Fabiana Érica Elizabeth Abarca de Gamarra hasta por la suma de dieciocho mil doscientos dólares americanos (US\$18,200.00) a favor de Juan Carlos Recavarren Gamarra; asimismo, en dicha resolución se señala que se da por concluido el proceso sin resolver la contradicción, dejando a salvo el derecho de las partes para que lo hagan valer en la vía respectiva; en ese sentido, para dirimir la controversia acerca de si pagó o no el saldo del precio, corresponde determinar si el procedimiento llevado cabo por la codemandada genera los efectos de pago, pues de reputarse válido el pago no habría la posibilidad de resolver el contrato por incumplimiento de las prestaciones. De lo dispuesto por el artículo 1220 del Código Civil que señala que el pago se entiende efectuado sólo cuando se ha ejecutado íntegramente la prestación, y del artículo 1251 del Código Civil se colige que el hecho de haber ofrecido el pago en consignación por parte de la deudora codemandada, ésta no queda libre de su obligación, de conformidad con el artículo antes referido, toda vez que ésta no cumplió con ofrecer al acreedor Juan Carlos Recavarren Gamarra



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

el pago de la prestación de la manera pactada en el título de la obligación «Contrato Privado de Transferencia de Derechos»; en otras palabras, no cumplió con la forma o modo respecto al plazo que se estableció en el contrato privado de fecha veintiocho de diciembre de dos mil tres, en la “cláusula tercera”; es decir, no cumplió con pagar el saldo del precio en el plazo de seis meses, sino como se advierte del depósito judicial administrativo a fojas ciento sesenta y ocho del expediente acompañado de Ofrecimiento de Pago y Consignación, el cual data del doce de octubre de dos mil nueve; es decir, aproximadamente después de cinco años. Siendo así, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1251 y 1254 del Código Civil, el pago realizado por la codemandada no puede surtir efectos, pues éste no se cumplió de la manera pactada en el título de la obligación; es decir dicho pago no se puede reputarse válido en los términos del contrato, en consecuencia la codemandada ha incurrido en la causal de resolución de contrato por incumplimiento de sus obligaciones, específicamente en lo relacionado “al pago”. Además la demandada no ha demostrado con medio probatorio alguno, que dicho incumplimiento se debió a algún caso fortuito, fuerza mayor, o hecho de tercero, de tal manera que justifique su incumplimiento. La defensa de la parte demandada refiere que el demandante no cumplió con el procedimiento de resolución del contrato y que no hay medio probatorio que corrobore que el demandante haya seguido el trámite de resolución previsto en el artículo 1429 del Código Civil; al tratarse la presente causa de “Resolución Judicial” debe desestimarse lo alegado por la parte demandada, pues ésta no exige como requisito requerir vía notarial al demandado para el cumplimiento de la obligación. Se debe amparar la pretensión subordinada toda vez que la pretensión principal fue desestimada de conformidad con el considerando tercero. Sobre el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública; en referencia al Expediente número 04893-2011-0-0401-JR-CI-09: Al haberse amparado la pretensión subordinada de Resolución de Contrato, el demandado Juan Carlos Recavarren Gamarra, no podría estar obligado a otorgar la escritura pública del bien *sub litis* porque dichas pretensiones son excluyentes. Por otro lado, al



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

pronunciarse sobre la resolución del contrato se está cuestionando la ineficacia funcional de dicho acto jurídico contenido en el referido documento denominado “Transferencia de Derechos” donde se pretende el otorgamiento de la respectiva escritura pública, por lo que al haber sobrevenido la causal de resolución de contrato, éste no puede desplegar sus efectos. En ese sentido, el demandado Juan Carlos Recavarren Gamarra, no se encontraría obligado a otorgar la minuta y escritura pública de compraventa del inmueble *sub litis*.-----

CUARTO.- Apelada la referida resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de vista de fojas seiscientos quince, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, la revoca en cuanto declara infundada la demanda sobre Ineficacia de Acto Jurídico y fundada la pretensión subordinada sobre Resolución de Contrato, e infundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública; y reformándola, declara improcedente la pretensión de Ineficacia de Acto Jurídico e infundada la pretensión subordinada de Resolución de Contrato, y fundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública. Como fundamentos de su decisión expone lo siguiente: **Sobre la ineficacia del acto jurídico**, lo dispuesto por el artículo 161 del Código Civil, faculta a la representada a objetar o cuestionar dicho acto jurídico efectuado en su nombre, o en su defecto, ratificarlo conforme lo establece el artículo 162 del Código Civil, mas no así al demandante Juan Carlos Recavarren Gamarra, quien actúo en calidad de vendedor, por cuanto el interés económico y moral de dicha parte consistiría en vender el inmueble, careciendo entonces de legitimidad para obrar para solicitar la ineficacia del acto jurídico, motivo por el cual revoca la sentencia apelada y la declara improcedente, conforme al artículo 427 inciso 1 del Código Procesal Civil. **Sobre la resolución del contrato**, lo dispuesto por el artículo 1428 del Código Civil hace referencia a la efectivización de la resolución del contrato por incumplimiento de la prestación y/o contraprestación; por lo tanto, la resolución por incumplimiento es una consecuencia del ejercicio de un derecho potestativo entendido como un mecanismo de tutela que brinda el ordenamiento para provocar la ineficacia, aunque dicha norma señala en el último párrafo que la parte demandada queda



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

impedida de cumplir su prestación, lo que da a entender, que por más que se haya pactado el cumplimiento de la contraprestación dentro de los seis meses siguientes a la celebración del contrato de transferencia de derechos, dicha norma no limita al deudor el cumplimiento de su obligación, sino hasta cuando el acreedor decida resolver el contrato a través de la vía judicial o extrajudicial, la misma que impide su cumplimiento una vez que se notifique con la demanda de Resolución de Contrato. La obligada Fabiana Érica Elizabeth Abarca de Gamarra fue notificada con la demanda que contenía la pretensión de Resolución de Contrato el día dos de abril de dos mil doce; es decir, después de dos años de habersele ofrecido pagar judicialmente y autorizado la consignación en pago solicitada, y siendo que la compradora no habría cumplido con pagar dicho saldo en el plazo establecido en el contrato; sin embargo, al haberse ofrecido el pago del precio, debe analizarse si dicho ofrecimiento de pago es válido; por lo tanto, se concluye al tiempo de haberse efectuado el ofrecimiento y la respectiva consignación de pago, que la obligada no estaba impedida de cumplir con el pago del saldo del precio, por lo que dicho ofrecimiento de pago es válido, debiendo revocar la sentencia respecto a la pretensión subordinada, declarándose infundada la demanda. **Sobre el Otorgamiento de Escritura Pública**, el contrato de compraventa se celebró entre las partes del presente proceso, y habiéndose cumplido con el pago del precio total pactado en la cláusula tercera, corresponde que el vendedor proceda a otorgar la escritura pública para perfeccionar la transferencia de la propiedad, conforme lo dispone el artículo 1549 del Código Civil.-----

QUINTO.- Absolviendo la denuncia casatoria de infracción normativa del artículo 171 del Código Civil: El hecho de que el contrato de compraventa de fecha veintinueve de diciembre de dos mil tres se haya celebrado o no bajo la modalidad de condición suspensiva, (que es lo sostenido por el recurrente, según el apartado 1.1.4 de su recurso de casación), no ha sido materia de debate ante las instancias de mérito, razón por la cual no se aprecia su pertinencia a la relación fáctica establecida en el presente proceso.-----

SEXTO.- En cuanto a la denuncia de infracción normativa del artículo 1428 del



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Código Civil, el primer párrafo de este numeral contiene la potestad de resolución por incumplimiento de la que goza el acreedor, la que puede ser conceptualizada como una consecuencia del ejercicio de un derecho potestativo (de resolución), entendido como un mecanismo de tutela que brinda el ordenamiento para provocar la ineficacia (en sentido estricto) del contrato ante una situación de incumplimiento *in genere*, derivándose la eliminación de los efectos que habría producido. El segundo párrafo del numeral bajo estudio prescribe que a partir de la fecha de la citación con la demanda de Resolución de Contrato, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación. Por lo tanto, haciendo una interpretación *contrario sensu* de esta norma, podemos sostener que la parte deudora en un contrato con prestaciones recíprocas puede cumplir con su prestación hasta antes que se le notifique con la demanda de Resolución de Contrato.-----

SÉTIMO.- Precisamente, en el caso de autos, el *Ad quem* (luego de la debida valoración de los medios probatorios), ha determinado que de lo actuado en el Expediente 3946-11 se advierte que la obligada Fabiana Érica Elizabeth Abarca de Gamarra fue notificada con la demanda que contiene la pretensión de Resolución de Contrato el día dos de abril de dos mil doce; es decir, varios años después de haber efectuado el ofrecimiento de pago por consignación, en el Proceso número 5779-2009; esto es, el veintiocho de agosto de dos mil nueve. Recalcamos la validez del pago efectuado por Fabiana Érica Elizabeth Abarca de Gamarra, respecto del saldo del precio a que se había obligado mediante el contrato de compraventa de fecha veintinueve de diciembre de dos mil tres, pues dicho pago estaba condicionado a que cumpliera con lo establecido por el artículo 1428 del Código Civil, según la interpretación antes efectuada; esto es, que lo efectuara con anterioridad a la notificación de la demanda de Resolución de Contrato en su contra; hecho que se ha verificado.

OCTAVO.- La postura en el sentido de que Fabiana Érica Elizabeth Abarca de Gamarra se encontraba en la posibilidad de hacer un pago válido de las obligaciones a su cargo, derivadas del contrato de compraventa de fecha veintinueve de diciembre de dos mil tres, hasta antes de ser notificada con la



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

demanda de resolución de contrato, se ve reforzada por el hecho de que dicho contrato no contaba con cláusula resolutoria expresa, en los términos que establece el artículo 1430 del Código Civil. La simple mención realizada en la cláusula tercera del contrato, en cuanto a que el valor de venta del inmueble ascendente a la suma de dieciocho mil quinientos dólares americanos (US\$18,500.00) se cancelaría en un plazo de seis meses, no puede considerarse como tal, pues no se ha establecido con precisión cuál es la prestación cuyo incumplimiento determinaría la resolución del contrato, ni menos se ha efectuado el procedimiento regulado en el párrafo final del citado artículo 1430 del Código Civil.-----

NOVENO.- Finalmente, en lo referente a la denuncia casatoria de infracción de las normas contenidas en los artículos 1251 y 1254 del Código Civil, debemos indicar que tales normas regulan el pago por consignación de manera abstracta; es decir, aplicado a obligaciones que pueden tener diverso origen; sin embargo, el artículo 1428 del Código Civil regula, en estricto, la validez de un pago hecho por obligaciones derivadas de un contrato con prestaciones recíprocas (como el contrato de compraventa de fecha veintinueve de diciembre de dos mil tres), razón por la cual, por el principio de especialidad, esta última es la norma pertinente aplicable a la relación fáctica establecida en autos, mas no aquéllas. Con mayor razón, si se tiene en cuenta que con la interposición de la demanda de autos, se está exteriorizando la voluntad del acreedor de solicitar la resolución del contrato, que es elemento del supuesto de hecho del artículo 1428 del Código Civil, lo cual conlleva a que ésta sea la norma aplicable en detrimento de aquéllas (artículos 1251 y 1254 del Código Civil).-----

Por las consideraciones expuestas, no se configuran las causales de infracción normativa de carácter material denunciadas, en consecuencia, no procede amparar el presente recurso de casación, por lo que de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Juan Carlos Recavarren Gamarra a fojas seiscientos



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

**CASACIÓN 2865-2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

cincuenta y tres; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas seiscientos quince, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Fabiana Érica Elizabeth Abarca de Gamarra contra Juan Carlos Recavarren Gamarra y otro, sobre Otorgamiento de Escritura Pública y otros; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo Calderón Puertas, por licencia del Señor Juez Supremo Miranda Molina. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA