



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

**CASACIÓN 1796-2017  
LIMA NORTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

**SUMILLA.-** Tres son las características de la prescripción extintiva: el transcurso del tiempo, la inactividad de la parte titular del derecho subjetivo y la falta de reconocimiento del sujeto pasivo de la relación jurídica. El primer requisito es un hecho natural en el que, sin embargo, interviene el legislador para establecer un inicio y un final para el cómputo respectivo. Los otros requisitos tienen que ver con el comportamiento que los sujetos de la relación jurídica tengan, ya porque optaron por el “silencio” de su derecho, ya porque invocaron ese silencio y el plazo señalado por ley para promover la inexistencia de la pretensión.  
**Art. 1989 del Código Civil.**

Lima, quince de abril  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número mil setecientos noventa y seis – dos mil diecisiete, y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:-----

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandante **Jorge Luis Zanabria Alejandro** (página doscientos cincuenta y tres), contra el auto de vista de fecha quince de noviembre de dos mil dieciséis (página doscientos treinta y ocho), que revocó la resolución número ocho de fecha nueve de junio de dos mil catorce (página ciento cincuenta y uno), en el extremo que resolvió declarar infundada la excepción de prescripción extintiva interpuesta por la demandada, con lo demás que contiene y es objeto de apelación; y, reformándola, declaró fundada la excepción de prescripción extintiva, con costas y costos, y en consecuencia declaró nula la sentencia de fecha quince de marzo de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda; asimismo, declaró nulo todo lo actuado y concluido el proceso.-----

**II. ANTECEDENTES**



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

**CASACIÓN 1796-2017  
LIMA NORTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

**1. Demanda**

Por escrito de fecha diecinueve de abril de dos mil trece (página cuarenta) y escritos de subsanación (páginas cincuenta y cuatro y sesenta y seis), Jorge Luis Zanabria Alejandro interpone demanda contra Celia Paulina Miguel Rojas, teniendo como pretensión principal que se declare resuelto el contrato de compraventa de fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y nueve, contenido en la escritura pública del nueve de junio de mil novecientos noventa y nueve. Asimismo, como pretensión accesoria subordinada solicita la reivindicación a su favor del inmueble matriz con frente al Jirón Santa Verónica número 272, Urbanización Palao, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; y se ordene el pago de catorce mil dólares americanos (US\$ 14,000.00), por concepto de uso indebido del bien inmueble antes citado. Argumenta la demanda señalando que:-----

- Con fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y nueve suscribió un contrato de compraventa con la demandada, el mismo que está contenido en la escritura pública del nueve de junio de mil novecientos noventa y nueve, por el cual le transfirió en propiedad el inmueble ubicado con frente al Jirón Santa Verónica número 272 de la Urbanización Palao, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.-----
- Se pactó en la cláusula novena que en caso de que la compradora dejara de pagar tres cuotas o armadas sucesivas, el contrato quedaba resuelto teniendo el vendedor derecho a una compensación equitativa por el uso del bien.-----
- Que la demandada no ha cumplido con pagar las seis últimas cuotas pactadas, y que reconoce adeudar conforme se advierte de su escrito de invitación a conciliar y la carta notarial de fecha nueve de enero de dos mil doce.-----



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

**CASACIÓN 1796-2017  
LIMA NORTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- Mediante carta notarial de fecha cinco de enero de dos mil doce, dio por resuelto de pleno derecho el contrato ya señalado, decisión que ratificó mediante carta notarial del diez de enero de dos mil doce.-----
- Habiendo quedado sin efecto el contrato desde su celebración, la demandada no tiene justo título ni derecho para que siga poseyendo el inmueble, por lo que está haciendo uso indebido del bien.-----
- Respecto del uso indebido del inmueble, indica que ha dejado de usufructuar el bien y de recibir utilidad alguna por más de trece años, por lo que exige la suma de catorce mil dólares americanos (US\$ 14,000.00) como compensación.-----

**2. Excepción de prescripción extintiva**

Por escrito de fecha veintidós de octubre de dos mil trece (página ochenta y dos), la demandada dedujo excepción de prescripción extintiva de la acción, bajo los siguientes fundamentos:-----

- A partir de octubre de dos mil, suspendió los pagos por incumplimiento atribuible al demandante de sanear la transferencia del inmueble materia de litigio.-----
- Conforme a la minuta de compraventa de fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y nueve y la escritura pública de fecha nueve de junio de mil novecientos noventa y nueve, la última cuota de mil quinientos dólares americanos (US\$ 1,500.00) venció el ocho de enero de dos mil uno; por lo que el plazo para exigir el pago del saldo del precio de la compraventa y la resolución del contrato venció el ocho de enero de dos mil once.-----
- El demandante nunca le requirió el pago del saldo de precio.-----
- El demandante le comunicó la resolución del contrato de compraventa el seis de enero de dos mil doce, después de un año de haber operado la



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

**CASACIÓN 1796-2017  
LIMA NORTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

prescripción de la acción personal y real establecida en el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil.-----

**3. Contestación de la demanda**

Por escrito de fecha veintiuno de noviembre de dos mil trece (página noventa y cinco), la demandada contesta la demanda y formula reconvención para que el demandante le pague la suma de diez mil dólares americanos (US\$ 10,000.00) por concepto de daños y perjuicios al no cumplirse con perfeccionar la transferencia del bien.-----

**4. Resolución número ocho**

El Juez mediante resolución número ocho de fecha nueve de junio de dos mil catorce (página ciento cincuenta y uno) declaró, entre otros, infundada la excepción de prescripción extintiva; bajo los siguientes fundamentos:-----

- Se aprecia de la cláusula quinta del contrato de compraventa que el precio de venta se estableció en once mil dólares americanos (US\$ 11,000.00), una cuota inicial de dos mil quinientos dólares americanos (US\$ 2,500.00) y el saldo del precio a pagarse en dieciocho cuotas, siendo que la última cuota tiene como fecha de vencimiento ocho de enero de dos mil uno; asimismo, en la cláusula décimo primero, se establecieron como obligaciones recíprocas que el vendedor se compromete “(...) a efectuar el saneamiento total del bien materia de la venta, es decir la independización, declaración de fábrica (...) antes del vencimiento de las dos últimas cuotas del cronograma de pagos(...)”, y la compradora además de los pagos del cronograma, a suspender el pago de las dos últimas cuotas para efectos de los gastos de saneamiento.-----
- En ese sentido, al haberse pactado obligaciones recíprocas, resulta de aplicación el artículo 1993 del Código Civil, que establece que la prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción; por lo



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

**CASACIÓN 1796-2017  
LIMA NORTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

cual, ante el incumplimiento de ambas partes, no se podía ejercitar el derecho a accionar la resolución del contrato materia de litigio.-----

- De la copia literal del inmueble objeto de la compraventa se advierte que la independización del inmueble materia de litigio se efectuó el veintidós de agosto de dos mil cinco, fecha en la cual el demandante cumplió su obligación de saneamiento, y a partir de la cual podía ejercer la acción resolutoria mencionada, siendo que desde esa fecha a la fecha de interposición de la demanda han transcurrido solo ocho años.-----

### **5. Apelación**

Mediante escrito de fecha diez de julio de dos mil catorce (página ciento sesenta y uno), **Celia Paulina Miguel Rojas**, por intermedio de su representante interpone recurso de apelación, señalando que:-----

- Se ha incurrido en error al interpretar la norma en cuanto a los términos del plazo de la prescripción, en razón a que el inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil es de aplicación tanto a la acción real como a la personal.-----
- El plazo para exigir el pago del saldo del precio de la compraventa y la resolución del contrato de fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y nueve, venció indefectiblemente el día ocho de enero de dos mil once.-----

### **6. Resolución de vista**

Elevados los autos en virtud a los recursos de apelación interpuestos, la Sala Superior mediante resolución número veinticuatro, de fecha quince de noviembre de dos mil dieciséis (página doscientos treinta y ocho), revocó la resolución número ocho, en el extremo que resolvió declarar infundada la excepción de prescripción extintiva interpuesta por la demandada; y, reformándola, declaró fundada la excepción de prescripción, con costas y costos, y en consecuencia, declaró nula la sentencia de fecha quince de marzo de dos mil dieciséis que declaró fundada la demanda; asimismo, declaró nulo



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

**CASACIÓN 1796-2017  
LIMA NORTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

todo lo actuado y concluido el proceso. Fundamenta su decisión indicando que:-----

- No existe discusión respecto a que la demandada no ha cumplido con el pago de las seis últimas cuotas, cuyo vencimiento es el ocho de agosto de dos mil, ocho de setiembre de dos mil, ocho de octubre de dos mil, ocho de noviembre de dos mil, ocho de diciembre de dos mil y ocho de enero de dos mil uno, dado que ella misma ha reconocido tal situación.-----
  
- El vendedor podía ejercitar la acción destinada a obtener la resolución contractual fundada en la falta de pago de las cuotas mencionadas, desde el ocho de enero de dos mil uno, ya que el cumplimiento de esta prestación a cargo de la compradora no está subordinada al saneamiento físico - legal del inmueble objeto del acto jurídico indicado, excepto que a tenor de lo pactado en la cláusula décimo primera del contrato, posibilitaba que la compradora podía suspender el pago de las dos últimas cuotas en caso el vendedor ahora demandante incumpliera con el compromiso asumido de efectuar el saneamiento total del inmueble materia de la venta, es decir la independización, declaratoria de fábrica y reglamento interno con su debida inscripción en los Registros Públicos, pues, además, no se ha probado que a dicha fecha, la demandada haya hecho valer su derecho dirigido a suspender el pago de las dos últimas cuotas, más aun si antes del vencimiento de estas ya se encontraba adeudando tres cuotas anteriores, que no guardaban relación con la prestación a la que se obligó el demandante.-----

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha once de enero de dos mil dieciocho ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **Jorge Luis Zanabria Alejandro**, por la causal de infracción normativa material del artículo 1361 del Código Civil; y, como procedencia excepcional por la



causal de infracción normativa material relacionada con el artículo 1365 del Código Civil.-----

#### **IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

##### **PRIMERO. Los efectos del tiempo en el acontecer jurídico**

Los hechos que acontecen pueden tener efectos en el mundo del derecho. Así, un suceso natural como el mero transcurso del tiempo puede originar el inicio de la ciudadanía, la adquisición de un derecho o la pérdida de este para impedir que se atienda una causa judicialmente.-----

##### **SEGUNDO. La prescripción extintiva**

1. Mediante el instituto de la prescripción extintiva se sanciona al titular de un derecho que no ejerció este durante cierto tiempo. La sanción que establece el legislador peruano es la pérdida de la acción (en realidad, pretensión, desde que la “acción” es siempre un derecho abstracto), si bien, más propiamente, puede señalarse que lo que se extingue es la facultad de exigir<sup>1</sup> el derecho que se dice poseer.-----
2. Tres son las características de la prescripción extintiva: el transcurso del tiempo, la inactividad de la parte titular del derecho subjetivo y la falta de reconocimiento del sujeto pasivo de la relación jurídica. El primer requisito, como se advierte, es un hecho natural en el que, sin embargo, interviene el legislador para establecer un inicio y un final para el cómputo respectivo. Los otros requisitos tienen que ver con el comportamiento que los sujetos de la relación jurídica tengan, ya porque optaron por el “silencio” de su derecho, ya porque invocaron ese silencio y el plazo señalado por ley para promover la inexigencia de la pretensión.-----
3. La sanción tiene como fin impedir situaciones de incertidumbre, objetivo que se justifica por la presencia de determinados principios constitucionales,

---

<sup>1</sup> DIEZ-PICAZO, Luis. “En torno al concepto de prescripción”. En: Anuario de Derecho Civil. Madrid, 1936, fascículo V, tomo XVI, pág. 987.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1796-2017  
LIMA NORTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

tales como el de seguridad jurídica y el de orden público, los cuales se desprenden de la fórmula de Estado de Derecho contenida en los artículos 3 y 43 de la Constitución Política del Estado, tal como lo ha expuesto el Tribunal Constitucional<sup>2</sup> y como lo ha señalado Manuel Albaladejo en estos términos: *“El fundamento de la prescripción se halla en la opinión (más o menos discutible) de que el poder público no debe proteger indefinidamente, y con el vigor con que dispensa esa protección en los casos normales, a los derechos que ni se usan por su titular ni son reconocidos por aquel sobre quien pesan, pues ello iría contra la seguridad jurídica general, que sufriría alteración si una situación que se ha prolongado durante largo tiempo sin ser impugnada, pudiera verse atacada, después, mediante acciones no hechas valer nunca por nadie”*<sup>3</sup>.-----

4. El diseño realizado por el legislador peruano sobre este instituto es el siguiente:-----

a. Con respecto al plazo de prescripción: El artículo 2001 del Código Civil señala que las pretensiones prescriben en un tiempo que va de dos a diez años, según el interés sea de orden particular (como en el caso de las indemnizaciones) o de asuntos que interesen al Estado, dada la gravedad de la infracción (como en el caso de las nulidades de los actos jurídicos). Hay, además, plazos especiales, como aquel que corresponde a la separación de cuerpos por la causal de adulterio, que culmina a los seis meses de conocida la causa y, en todo caso, a los cinco años de producida.-----

b. Con respecto al inicio y término del plazo: Ellos se computan siguiendo lo prescrito en el artículo 183 del Código Civil; por ello no comprende el día inicial pero sí el de vencimiento, y cuando se establece por años, el

<sup>2</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente número 02132-2008-PA/TC, fundamento 32. “Ahora bien, este objetivo (se refiere a la prescripción) se justifica con la protección de determinados principios constitucionales tales como el principio de seguridad jurídica y el orden público”.

<sup>3</sup> ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil I. Librería Bosch. Barcelona, 1985, pág. 496.





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1796-2017  
LIMA NORTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

plazo vence en el mes del vencimiento y en el día de este correspondiente a la fecha del mes inicial.-----

- c. Con respecto a la suspensión e interrupción del plazo: Cabe suspensión por los vínculos personales existentes entre los sujetos de la relación jurídica y por la imposibilidad de reclamar el derecho ante un Tribunal Peruano (artículo 1994 del Código Civil); y cabe interrupción por: **1.** Reconocimiento de la obligación; **2.** Intimación para constituir en mora al deudor; **3.** Citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un Juez o autoridad incompetente; **4.** Oponer judicialmente la compensación (artículo 1996 del Código Civil). En este punto, debe señalarse que la citación con la demanda debe vincularse con lo expuesto en el artículo 438 del Código Procesal Civil, cuyo tenor prescribe: *“El emplazamiento válido con la demanda produce los siguientes efectos: (...) 4. Interrumpe la prescripción extintiva”*.-----
- d. Con respecto a la conciliación: La norma específica (artículo 19 de la Ley de Conciliación) señala que en la conciliación el plazo se suspende, de forma tal que concluido el procedimiento el plazo se reanuda.-----
- e. Con respecto al cómputo del plazo: La prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción (artículo 1993 del Código Civil).-----

**TERCERO. La infracción normativa denunciada**

El impugnante invoca como causal de su recurso que se habría afectado el artículo 1361 del Código Civil, en tanto siendo el contrato uno de prestaciones recíprocas, el decurso prescriptorio solo puede computarse desde el momento en que el propio accionante cumplió con el saneamiento físico legal, esto es, el veintidós de agosto de dos mil cinco y a la fecha de la presentación de la demanda su derecho no ha desaparecido, dado que solo a esa fecha el derecho resultaba exigible.-----



**CUARTO. El *pacta sunt servanda***

El artículo 1361 del Código Civil prescribe que los contratos son obligatorios entre las partes, de ello sigue que: **(i)** se ejecuta en sus propios términos; **(ii)** no existe modificación unilateral; y, **(iii)** no cabe modificación por Ley u otra disposición. En esa perspectiva, De La Puente y Lavalle ha sostenido que la consecuencia de la obligatoriedad es su intangibilidad o irrevocabilidad, que supone que *“una vez formado el contrato por el acuerdo de declaraciones voluntad, la relación jurídico patrimonial que constituye su objeto, aun cuando no haya entrado en vigencia (...) no puede ser modificada, sino por un nuevo acuerdo”*<sup>4</sup>.-----

**QUINTO. Los contratos con prestaciones recíprocas**

1. Así las cosas, lo que las partes suscribieron el treinta de mayo de mil novecientos noventa y nueve fue un contrato de compraventa, una de cuyas características es la de ser un contrato de prestaciones recíprocas. En efecto, se ha señalado que: *“[...] el contrato de prestaciones es aquel en el cual las partes del mismo tienen a su cargo prestaciones, que son el contenido de las obligaciones que este crea, encontrándose estas correlativamente vinculadas entre sí”*<sup>5</sup>.-----
2. Que sea un negocio jurídico de prestaciones recíprocas supone que estamos ante prestaciones que son interdependientes genética y funcionalmente. De La Puente y Lavalle ha indicado que: *“[...] la reciprocidad no es connatural al contrato en general, salvo que por indicación de la ley o por voluntad de los contratantes se establezca la reciprocidad, los contratos son autónomos. Por ello, solo si mediante tales salvedades se ligan las obligaciones y prestaciones correspondientes a un determinado contrato con el vínculo de la reciprocidad, gozarán los contratantes de los derechos que ella concede, que son la excepción de incumplimiento, la excepción de*

<sup>4</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Palestra Editores, Lima, 2017, Tomo I, pág. 257

<sup>5</sup> TORRES MÉNDEZ, Miguel. Estudios sobre el contrato de compraventa (Parte I). Editora Jurídica Grijley, Lima, 1993, Parte I, pág. 160.



*caducidad de término, la resolución por incumplimiento y la teoría del riesgo*<sup>6</sup>.-----

**SEXTO. Decurso del plazo prescriptorio**

1. Sin embargo, que un contrato sea de prestaciones recíprocas no supone que la parte que no cumple con su prestación pueda alegar que el decurso prescriptivo ha sido suspendido por esa omisión.-----
2. Hay un equívoco en esa idea por dos razones fundamentales:-----
  - a. Lo que importa para determinar el cómputo del plazo prescriptivo es verificar el tiempo que el titular del derecho subjetivo dejó inactivo este, es decir, no importan las prestaciones a su cargo, sino las de su contraparte porque eso es lo que se exige<sup>7</sup>.-----
  - b. No se puede invocar el incumplimiento de su propia prestación en provecho propio; ello no solo significaría beneficiar al que inejecuta sus obligaciones en perjuicio de quien quiere hacerlo, sino además propiciaría que el infractor pudiera alegar en el momento en que quisiera o el cumplimiento de la obligación o la resolución del mismo, generando un estado de incerteza provocado por su propio comportamiento. En buena cuenta, lo que se lograría es modificar la tutela del crédito por la tutela del que desdeña los acuerdos que pactó.-----
3. Así las cosas se observa que entre la última cuota vencida (ocho de enero de dos mil uno) y la fecha de presentación de la demanda (diecinueve de abril de dos mil trece), han transcurrido más de doce años, por lo que, operando la prescripción de las acciones personales en el plazo de diez años, este ha vencido con exceso, no advirtiéndose error alguno en la decisión tomada en la sentencia impugnada.-----

<sup>6</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Palestra Editores, Lima, 2017, Tomo II, pág. 34.

<sup>7</sup> Desde luego, si hubiera suspensión de las obligaciones por haberse invocado la excepción de incumplimiento, otra sería la respuesta. Sin embargo, tal circunstancia aquí no se da.



**SÉTIMO. Procedencia excepcional**

El recurso de casación también fue admitido de manera extraordinaria por aparente infracción del artículo 1365 del Código Civil. Sin embargo, dicho dispositivo regula la forma de poner fin a un contrato de ejecución continuada que no tenga plazo convencional o legal determinado, situación que no es la que se discute aquí, en tanto la *ratio decidendi* de la sentencia impugnada pone énfasis en la prescripción extintiva (las consecuencias del transcurso del tiempo para presentar la demanda), y no en los plazos resolutorios (la carencia de plazos determinados específicamente). Se trata de categorías jurídicas distintas que no cabe confundir.-----

**V. DECISIÓN**

Por estas consideraciones, y con lo establecido en el artículo 397 del Código Procesal Civil: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Jorge Luis Zanabria Alejandro** (página doscientos cincuenta y tres); en consecuencia, **NO CASARON** el auto de vista de fecha quince de noviembre de dos mil dieciséis (página doscientos treinta y ocho); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Luis Zanabria Alejandro contra Celia Paulina Miguel Rojas, sobre Resolución de Contrato y otros; y *los devolvieron*. **Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**