



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

La recurrente pretende que en sede casatoria se analice sus argumentos referidos a sostener que sí operó la resolución de pleno derecho, cuando la sentencia de mérito determinó que no operó esta tipo de resolución contractual, lo cual no fue cuestionado por casacionista; por lo tanto, al haber determinado la sentencia de vista que resultaba impertinente el análisis de las cartas diligenciadas el 25 de junio y 24 de julio de 2012 para efectos de verificar la resolución judicial, no incurrió en infracción de las normas contenidas en el artículo 1429 del Código Civil.

Lima, trece de abril
de dos mil veintiuno. -

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

I. VISTA, la causa número tres mil ochocientos setenta y dos - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I.1. Asunto

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, interpuesto por la **Compañía y Promotora Provelanz E.I.R.L.** contra la sentencia de vista de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, en el extremo que resuelve revocar la sentencia contenida en la resolución número treinta y cuatro, de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda, y reformándola, la declararon infundada la demanda de resolución de contrato y desalojo. En los seguidos por la Compañía y Promotora Provelanz E.I.R.L. contra Sonia Aide Colos Campos y Jesús Fernando Benavides Gutarra, sobre resolución de contrato y otro.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

I.2. Antecedentes

a. Demanda

Compañía y Promotora Provelanz E.I.R.L. ha interpuesto demanda contra Jesús Fernando Benavides Gutarra y Sonia Aide Colos Campos, promoviendo como pretensión, la resolución del contrato de compraventa de fecha quince de julio de dos mil siete, por falta de pago y se le restituya vía desalojo accesorio el inmueble sito en Mz. H, Lote 02 del Programa de Vivienda Villas de Oquendo - 1ra. Etapa- Callao.

Se han expresado los siguientes fundamentos que sustentan la demanda: **(i)** Mediante contrato de compraventa de fecha quince de julio de dos mil siete, entregaron a los demandados el Lote 02 de la Manzana “H” del Programa de Viviendas “Villas de Oquendo” – 1ra. Etapa, Callao, por la suma de U\$ 14,900.00, pagaderos en setenta cuotas y/o letras de cambio; **(ii)** los demandados se negaron a abonarles más de tres cuotas, de ahí que mediante carta notarial de fecha veintidós de junio de dos mil doce, les requirieron para que cumplan con abonar las cuotas impagas a esa fecha por concepto de una parte del saldo del precio, posteriormente, mediante una segunda carta notarial de fecha veintitrés de julio de dos mil doce, hicieron de conocimiento de los demandados que habían dado por resuelto el contrato de compraventa, siendo que habiéndole otorgado a los demandados el plazo de quince días para el cumplimiento de su obligación y dado el incumplimiento, el contrato quedó resuelto de pleno derecho de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1429 del Código Civil; y **(iii)** los demandados se encuentran obligados a restituirles la posesión física del inmueble, conforme a lo dispuesto por el artículo 1372 del Código Civil.

b. Contestación de demanda

Sonia Aide Colos Campos y Jesús Fernando Benavides Gutarra han indicado los siguientes argumentos de defensa: **(i)** en todo momento han intentado cumplir sus obligaciones contractuales que tienen con la demandante, sin embargo, ha existido una negativa maliciosa en aceptar los pagos que le ofrecía. Asimismo, no tuvieron conocimiento de la notificación notarial que alega la parte demandante, pues es



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

extraño que en ambas cartas notariales no se les haya encontrado en el domicilio que tienen, pese a ser su domicilio real; **(ii)** la intención de la demandante no es que sus acreedores cumplan con la obligación de pagar sus deudas, sino el querer recuperar el bien inmueble, recuperación de mala fe por cuanto no se justifica que los compradores habiendo pagado más del ochenta por ciento del precio pactado se nieguen a cumplir con su obligación; **(iii)** con fecha veinticuatro de setiembre de dos mil doce les dirigieron carta notarial con la finalidad de proponer la forma de pago de las deudas pendientes, es decir, pagarle en dos armadas, una de \$2,220.00 en el mes de setiembre y \$ 880.00 en el mes de diciembre, no obteniendo respuesta alguna por parte de la demandante; **(iv)** con fecha catorce de noviembre de dos mil doce la demandante fue invitada a una audiencia de conciliación con la finalidad de llegar a un acuerdo conciliatorio, sin embargo, no asistió; **(v)** con fecha dieciocho de marzo de dos mil trece se vieron en la obligación de acudir al órgano jurisdiccional con la finalidad de cumplir con su obligación de efectuar el pago y que judicialmente se obligue a la demandante que cumpla con aceptar el ofrecimiento de pago, encontrándose dicho proceso en trámite ante el Noveno Juzgado de Paz Letrado de Lima, Expediente N° 1334-2013; y **(vi)** ha cumplido con el pago de más del ochenta por ciento, el demandante debe exigirle el pago de la totalidad de la deuda, sin embargo, ha optado por la resolución del contrato con la única finalidad de tomar para sí el inmueble.

c. Trámite

Mediante sentencia de vista contenida en la resolución número veinticinco de fecha veintisiete de agosto de dos mil quince, se declaró nula la sentencia contenida en la resolución número diecisiete de fecha diecinueve de junio de dos mil catorce y nula la resolución que declara saneado el proceso y que fija los puntos controvertidos, dejándose subsistente los demás actos procesales.

d. Sentencia de mérito

Tramitada la causa conforme a ley, el Juez del Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia contenida en la resolución número treinta y cuatro, de fecha veintidós de agosto de dos mil diecisiete, declaró fundada la



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

demanda, y en consecuencia: **i)** Resuelto el contrato de compraventa de fecha quince de julio del dos mil siete, celebrado por la demandante Compañía y Promotora Provelanz E.I.R.L. con Jesús Fernando Benavides Gutarra y Sonia Aide Colos Campos, respecto del inmueble constituido por el Lote de terreno de la Manzana H, Lote N.º 02 del Programa de Vivienda Villas de Oquendo 1ra. Etapa, Provincia Constitucional del Callao; y **ii)** fundada la pretensión accesoria de desalojo y ordena que los demandados cumplan en el plazo de seis días con desocupar el inmueble materia de proceso, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento.

Se exponen las siguientes razones que justifican la decisión: **(i)** Se aprecia que existen seis letras de cambio impagas; **(ii)** se tiene que los demandados han incumplido con el pago de seis cuotas representadas en letras de cambio, por el contrario, de su escrito de contestación de demanda se advierte que han reconocido que mantienen está, conforme a la declaración asimilada señalada líneas arriba, motivo por el cual, se ha configurado lo dispuesto por los artículos señalados, acreditándose que el comprador ha dejado de pagar más de tres cuotas y que, de este modo, ha faltado al cumplimiento de su obligación; **(iii)** tratándose de un contrato con prestaciones recíprocas, acreditado el incumplimiento de la prestación asumida por la demandada, la pretensión principal de la demanda de resolución del contrato de compraventa, resulta amparable conforme a lo estipulado en los artículos 1428 y 1561 del Código Civil; y **(iv)** estando a que la parte demandante ha solicitado el desalojo del inmueble, siendo que éste es una consecuencia de la resolución del contrato por incumplimiento de pago de los demandados, resulta amparable la pretensión accesoria, dejando a salvo el derecho de la parte demandada a reclamar en otro proceso los que considere conveniente, respecto a las construcciones realizadas.

e. Apelación

Mediante escrito de fecha tres de octubre de dos mil diecisiete¹, Sonia Aide Colos Campos y Jesús Fernando Benavides Gutarra, interponen recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando esencialmente que: **(i)** La sentencia

¹ Ver página 622



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

impugnada contraviene lo normado en el artículo 590 del Código Procesal Civil, pues el desalojo accesorio requiere que la restitución se haya demandado acumulativamente, lo que no ha ocurrido en autos en razón que la emplazante se desistió precisamente de la restitución del bien, en consecuencia, la demanda deviene en improcedente toda vez que su petitorio resulta jurídicamente imposible; **(ii)** en el hipotético caso de resultar amparable la inexistente pretensión accesorio de desalojo, la sentencia no ha motivado con medios probatorios fehacientes la presunta calidad de propietaria de la emplazante, es decir, no se precisa los fundamentos de hecho y de derecho por la cual no se adjudica a la emplazante la calidad de propietaria conforme exigen los artículos 586 del Código Procesal Civil y 850 del Código Civil; y **(iii)** la sentencia apelada le causa agravios toda vez que los medios probatorios no han sido valorados en forma conjunta y razonada.

f. Sentencia de vista

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, resuelve revocar la sentencia contenida en la resolución número treinta y cuatro, y reformándola, la declararon infundada la demanda de resolución de contrato y desalojo.

Se exponen las siguientes razones esenciales que justifican la decisión: **(i)** Los demandados han señalado que en todo momento han intentado cumplir con su obligación y que existió una negativa maliciosa por parte de la demandante en aceptar los pagos que le ofrecía; **(ii)** se encuentra acreditado el ofrecimiento de pago que realizó la parte demandada a la demandante con anterioridad a la fecha de que se interpusiera la demanda de resolución contractual, por lo que se demuestra su voluntad de ejecutar su prestación, inclusive antes de la fecha pactada; en ese sentido, del análisis y valoración de los medios probatorios antes mencionados, resulta razonable sostener que la parte actora ha provocado el estado de incumplimiento de los demandados respecto del pago de las cuotas vencidas hasta el momento en que interpuso su demanda, por tanto, no puede considerarse que una de las partes se encuentre en estado de incumplimiento respecto de su obligación para que proceda la



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

resolución judicial; y **(iii)** el impago de seis letras no puede configurarse como un incumplimiento importante como para poder dejar sin efecto el contrato de compraventa celebrado entre las partes procesales, pues no representa ni el 10% de las cuotas pendientes de pago a la fecha de interposición de la demanda, tanto más si ya se había pagado una cuota inicial de USD 1,860.00.

I.3. Del recurso de casación y auto calificadorio

El demandante interpuso recurso de casación, con fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas setecientos doce del expediente principal, el cual fue declarado **procedente** por auto calificadorio de fecha catorce de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas sesenta y seis del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, por las siguientes causales:

(i) Infracción normativa de los artículos 1333, 1257, 1561, 1429 del Código Civil. Señala esencialmente que la sentencia de vista inaplicó dichos artículos, pues con las cartas notariales que se les remitió a los emplazados de fecha veintidós y veintitrés de julio de dos mil doce, se les requirió el pago del saldo del precio adeudado, quienes no cumplieron con abonar dicha suma en el plazo de quince días; alega que lo antes indicado se corrobora con la consignación efectuada por los demandados recién el quince de octubre de dos mil trece, pretendiendo abonar catorce letras impagadas mediante certificado de depósito a nombre del Noveno Juzgado de Paz Letrado, después de haber incurrido en mora y después de haber sido demandados, además de que nunca le fue notificado dicho ofrecimiento de pago; refiere que en la sentencia de vista también se ha inaplicado el artículo 1561 del Código Civil, ya que el mismo establece taxativamente los presupuestos para dar por resuelto un contrato y no señala que el incumplimiento deba ser importante y menos precisa porcentaje alguno, para poder dar por resuelto un contrato, finalmente aduce que la sentencia recurrida no ha tenido en cuenta que la carta notarial que dice haberle remitido data del veinticuatro de setiembre de dos mil doce, es decir posterior a las cartas notariales de requerimiento de pago que data del veintidós de julio de ese mismo año, es decir fue hecha fuera del plazo de quince días que otorga el artículo 1429 del Código Civil.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

(ii) Infracción normativa del artículo 139 numeral 3 y 5 de la Constitución. Señala que la Sala Superior en su sentencia de vista infringe dicho artículo, por cuanto no explica cómo es que llega a dicha conclusión.

II. Considerando:

Primero: Objeto de pronunciamiento

1.1. El presente es un caso en materia civil, que viene en casación en control de derecho por una presunta infracción normativa del artículo 139 numeral 3 y 5 de la Constitución [causal procesal] y de los artículos 1333, 1257, 1561, 1429 del Código Civil [causal material]; que en ese orden serán absueltas en el desarrollo de la sentencia casatoria.

1.2. Es importante reiterar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en función nomofiláctica por control de derecho, solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

Segundo: Sobre la denuncia de infracción normativa del artículo 139 numeral 3 y 5 de la Constitución

2.1. El auto calificador tiene anotado como fundamento medular que la sentencia impugnada infringe el artículo 139 numeral 3 y 5 de la Constitución por cuanto no explica cómo es que llega a la conclusión arribada en la misma. En relación al tema casatorio, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales se encuentra reconocido en el numeral 5 del artículo 139 de la Constitución², el cual

² Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 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.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

también encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluido como garantía procesal en el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Siendo que este derecho fundamental es uno de los derechos que conforman el derecho fundamental al debido proceso³, que se encuentra reconocido en el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución.

El derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final Transitoria de la Constitución), 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 y pruebas han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos⁴, y 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 (...)”*⁵.

2.2. En ese contexto, el examen a efectuarse debe partir necesariamente de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento a la sentencia de vista. Por lo que, al realizar el control de derecho de la resolución impugnada, se analizarán las razones expuestas en la resolución materia de casación que justificaron la decisión contenida en la recurrida de declarar infundada la demanda de resolución de contrato y desalojo. Se exponen las siguientes razones que justifican la decisión, en torno al

³ El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es parte del derecho al debido proceso consagrado en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, el cual 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.

⁴ Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del veintisiete de enero de dos mil nueve, párrafo 153.

⁵ Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de fecha cinco de agosto de dos mil ocho, fundamento 77.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

argumento que sustenta la causal procesal, siendo dichas **razones esenciales [r]** las siguientes:

r₁. Los requisitos para que se ampare una pretensión de resolución judicial son los siguientes: **i)** Que el contrato materia de resolución sea válida pues no se puede resolver un contrato (ineficacia funcional) que sea nulo a o anulable (ineficacia estructural); **ii)** que el contrato impugnado sea de prestaciones recíprocas, es decir que del contrato nazcan obligaciones para ambas partes, las cuales se encuentren ligadas recíprocamente entre sí; **iii)** que una de las partes contratantes se encuentre en estado de incumplimiento respecto de su obligación; **iv)** que el incumplimiento sea importante, pues de lo contrario, cuando se quiera resolver el contrato por cuestiones nimias, se estaría cometiendo un abuso del derecho de resolución contractual.

r₂. Los demandados han señalado que en todo momento han intentado cumplir con su obligación y que existió una negativa maliciosa por parte de la demandante en aceptar los pagos que le ofrecía, para acreditar estas afirmaciones han adjuntado una carta notarial de fecha dieciocho de setiembre del dos mil doce, en virtud de la cual la codemandada Sonia Aidé Colos Campos hace referencia a que el atraso en el pago de cinco letras se debe a la negativa de la demandante de aceptar su pago y que le requiere a dicha parte que acepte el pago que le ofrece.

r₃. Si bien la demandante ha negado haber tomado conocimiento de esta carta, lo cierto es que la misma fue diligenciada con fecha veinticinco de setiembre del dos mil doce a la dirección que la demandante consignó como suya en el contrato de compraventa materia de resolución, tal como puede verificarse del reverso de la mencionada carta y en el informe de la carta notarial en mención expedida por el mismo notario que la diligenció; en ese sentido, y estando a lo establecido en el primer párrafo del artículo 1374 del Código Civil, se concluye que, aunque lo niegue, la demandante ha tenido conocimiento del contenido de la citada carta notarial, esto es, del ofrecimiento de pago.

r₄. Se tiene en cuenta además la conducta de la demandante respecto a las contradicciones de sus afirmaciones, pues si bien es cierto que, en la audiencia de pruebas, ante la pregunta “¿Cómo es verdad que Ud. que los demandados le han invitado en conciliación total de la deuda?”, contestó “Que, los demandados no le han invitado a ninguna conciliación”; empero, figura la copia del escrito presentado por la demandante con fecha veintinueve de octubre de dos mil doce, mediante el cual da respuesta a la invitación de conciliación, indicando inclusive en la sumilla de la misma “hechos para una probable reconvencción”; documento que corrobora lo sostenido por la parte demandada en el sentido que ha intentado cumplir las obligaciones contractuales asumiendo la demandante una conducta de no aceptar el pago que le ofrecían los demandados.

r₅. Se encuentra acreditado el ofrecimiento de pago que realizó la parte demandada a la demandante con anterioridad a la fecha de que se interpusiera la demanda de resolución contractual, por lo que se demuestra su



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

voluntad de ejecutar su prestación, inclusive antes de la fecha pactada, lo cual le está permitido, en virtud del artículo 179 del Código Civil.

r₆. Resulta razonable sostener que la demandante ha provocado el estado de incumplimiento de los demandados respecto del pago de las cuotas vencidas hasta el momento en que interpuso su demanda; por tanto, no puede considerarse que se haya configurado que una de las partes se encuentre en estado de incumplimiento respecto de su obligación para que proceda la resolución judicial.

r₇. El impago de seis letras no puede configurarse como un incumplimiento importante como para poder dejar sin efecto el contrato de compraventa celebrado entre las partes procesales, pues no representa ni el 10% de las cuotas pendientes de pago a la fecha de interposición de la demanda, tanto más si ya se había pagado una cuota inicial de USD 1,860.00; por lo tanto, el incumplimiento no es importante.

c. Estando a que no se ha cumplido dos de los requisitos de una resolución judicial, y atendiendo a que estos deben configurarse copulativamente, la demanda no puede prosperar.

2.3. Examinando las razones esenciales de la sentencia de vista se aprecia que la **conclusión**, referida a que no prospera la resolución del contrato de compraventa de fecha quince de julio de dos mil siete, sí se deduce de las premisas jurídicas y fácticas previamente determinadas, como son: para que se ampare una pretensión de resolución judicial se requiere: que el contrato sea válido; que el contrato sea de prestaciones recíprocas; que una de las partes se encuentre en estado de incumplimiento respecto de su obligación; y que el incumplimiento sea importante **[premisa normativa]**; se encuentra acreditado el ofrecimiento de pago que realizó la parte demandada a la demandante con anterioridad a la fecha de que se interpusiera la demanda de resolución contractual **[premisa fáctica]**; la demandante ha provocado el estado de incumplimiento de los demandados respecto del pago de las cuotas vencidas hasta el momento en que interpuso su demanda **[premisa fáctica]**; el pago de seis cuotas no representa ni el 10% de las cuotas pendientes de pago a la fecha de interposición de la demanda **[premisa fáctica]**; y que ya se había pagado una cuota inicial de USD 1,860.00; por correlato, la denuncia por vulneración de los derechos al debido y la debida motivación de las resoluciones judiciales, derechos reconocidos en el artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución, **corresponden ser desestimada.**



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

Tercero: Sobre la denuncia de infracción normativa de los artículos 1333, 1257, 1561, 1429 del Código Civil

3.1. El auto calificador tiene recogido como sustentos esenciales de las causales materiales respectivamente, que: **(i)** Con las cartas notariales que se les remitió a los emplazados de fecha veintidós de junio y veintitrés de julio de dos mil doce, se les requirió el pago del saldo del precio adeudado, quienes no cumplieron con abonar dicha suma en el plazo de quince días; alega que lo antes indicado se corrobora con la consignación efectuada por los demandados recién el quince de octubre de dos mil trece, pretendiendo abonar catorce letras impagadas mediante certificado de depósito, después de haber incurrido en mora y después de haber sido demandados, además de que nunca le fue notificado dicho ofrecimiento de pago; **(ii)** no señala que el incumplimiento deba ser importante y menos precisa porcentaje alguno, para poder dar resuelto un contrato; y **(iii)** no se ha tenido en cuenta que la carta notarial que dice haberle remitido data del veinticuatro de setiembre de dos mil doce, es decir posterior a las cartas notariales de requerimiento de pago que data del veintidós de julio de ese mismo año, es decir fue hecha fuera del plazo de quince días que otorga el artículo 1429 del Código Civil.

3.2. Absolviendo la causal se procede a la labor interpretativa, la cual se inicia acudiendo al texto de las disposiciones de los artículos 1333, 1257, 1561 y 1429 del Código Civil⁶, y luego atendiendo a la distinción entre disposición y norma⁷ [por la cual

⁶ Constitución en mora

Artículo 1333.- Incurrir en mora el obligado desde que el acreedor le exija, judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de su obligación. No es necesaria la intimación para que la mora exista:

1.- Cuando la ley o el pacto lo declaren expresamente.

2.- Cuando de la naturaleza y circunstancias de la obligación resultare que la designación del tiempo en que había de entregarse el bien, o practicarse el servicio, hubiese sido motivo determinante para contraerla.

3.- Cuando el deudor manifieste por escrito su negativa a cumplir la obligación.

4.- Cuando la intimación no fuese posible por causa imputable al deudor.

Orden de la imputación convencional

Artículo 1257.- Quien deba capital, gastos e intereses, no puede, sin el asentimiento del acreedor, aplicar el pago al capital antes que, a los gastos, ni a estos antes que a los intereses.

Incumplimiento de pago por armadas

Artículo 1561.- Cuando el precio debe pagarse por armadas en diversos plazos, si el comprador deja de pagar tres de ellas, sucesivas o no, el vendedor puede pedir la resolución del contrato o exigir al deudor el inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuvieren pendientes.

Resolución de pleno derecho

Artículo 1429.- En el caso del artículo 1428 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



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

la primera remite al enunciado sin interpretar como fuente del derecho, y la segunda contiene el resultado del enunciado ya interpretado por el operador jurídico], se extraen respectivamente las siguientes **normas [n]**:

n₁. Incurre en mora el obligado desde que el acreedor le exija, judicial o extrajudicialmente [artículo 1333 del Código Civil]

n₂. No se puede, sin el asentimiento del acreedor, aplicar el pago al capital antes que, a los gastos, ni a estos antes que a los intereses [artículo 1257 del Código Civil]

n₃. Cuando el precio debe pagarse por armadas en diversos plazos, si el comprador deja de pagar tres de ellas, sucesivas o no, el vendedor puede pedir la resolución del contrato [artículo 1561 del Código Civil]

n₄. En el caso de los contratos con prestaciones recíprocas 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 [artículo 1429 del Código Civil].

n₅. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho [artículo 1429 del Código Civil].

3.3. En ese entendido, verificado el contenido normativo de las disposiciones legales cuya infracción se denuncia, resulta que **n₁** y **n₂**, contenidas en los artículos 1333 y 1257 del Código Civil, son enunciados normativos que se encuentran referidos a la constitución en mora y al orden de la imputación convencional del pago, resultando impertinentes para resolver la pretensión principal de autos, dado que esta se encuentra referida a una de resolución judicial de contrato y no es materia controvertida si la parte demandada fue constituida o no en mora o si ha existido o no una correcta imputación de los pagos realizados por los demandados; en consecuencia, la denuncia de infracción de **n₁** y **n₂** corresponde ser **desestimada**.

señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

⁷ Podemos llamar disposición a todo enunciado perteneciente a una fuente del derecho y reservar el nombre de norma para designar el contenido de sentido de la disposición, su significado, que es una variable dependiente de la interpretación. En este sentido. La disposición constituye el objeto de la actividad interpretativa, y la norma su resultado. Guastini, Riccardo (1999) *Estudios sobre la Teoría de la Interpretación Jurídica*. Instituto de Investigaciones jurídicas de la UNAM, México. Pag. 11.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

3.4. Por otro lado, en lo que concierne a las alegaciones de la recurrente anotadas en los literal **(i)** y **(iii)** del considerando 3.1 de la presente resolución referidas a la denuncia de infracción de **n₄** y **n₅** que regulan la resolución contractual de pleno derecho; señalando la doctrina en relación a la resolución por intimación que “Se le ha caracterizado bajo la estructura de un derecho potestativo del acreedor que aparece en el momento en que se produce el incumplimiento por parte del deudor”⁸; se señala que “El artículo 1429 de nuestro Código Civil establece que en los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su obligación, la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de 15 días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto”⁹.

No obstante, cabe indicar que la sentencia de vista tiene anotado en el considerando cuatro punto trece que la pretensión planteada por la demandante quedó circunscrita a la resolución judicial (y desalojo accesorio) y en razón de ello determinó que resulta impertinente el análisis de las cartas de fecha veinticinco de junio de dos mil doce y veinticuatro de julio de dos mil doce para efectos de verificar la resolución, precisando que en la apelada se ha desestimado el extremo de la demanda mediante la cual se sostiene la resolución contractual en base a lo contemplado por el artículo 1429 del Código Civil y ello no ha sido apelado por la parte demandante, en el considerando cuatro punto catorce puntualiza que la parte actora al momento de presentar su demanda ha adjuntado seis letras de cambio, las mismas que se encuentran vencidas, que representan la parte incumplida de la obligación en que sustenta la pretensión de resolución contractual.

En relación a la resolución del contrato, es pertinente anotar que se distingue la resolución como remedio ante el incumplimiento del deudor, y la resolución clásica sustentada que deviene de una condición tácita o implícita del contrato: “Al tratar los remedios frente al incumplimiento, la resolución del contrato es uno de los remedios contractuales que la ley ofrece al acreedor perjudicado por el incumplimiento de la otra

⁸ Hugo Forno Flórez. Resolución por intimación. Revista Themis nro. 38, DIKÉ, Portal de Información y Opinión Legal, Pontificia Universidad Católica del Perú, página 103.

⁹ Hugo Forno Flórez, op. Citado, página 103.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

parte. Sin embargo, no siempre ha sido considerado así en todos los sistemas jurídicos ni en todos los momentos históricos dentro de un mismo sistema jurídico. Podemos afirmar, por el contrario, que, junto al concepto antes descrito (resolución como remedio), propio de la CISG, encontramos la tradicional concepción de la resolución como fruto de una condición resolutoria tácita o implícita en el contrato, propia de algunos sistemas herederos del derecho romano (como el francés, el derogado código civil italiano o el español)¹⁰.

Ciertamente, la sentencia apelada en su sétimo considerando tiene determinado que la tercera cuota señalada por la demandante como incumplida, tiene como fecha de vencimiento el treinta de junio de dos mil doce, que la carta notarial dirigida a los demandados es de fecha diecinueve de junio de dos mil doce, esto es, que a la fecha del envío de la misma, los demandados aún no habían incumplido con las tres letras de cambio, concluyendo que esta carta notarial y la remitida con fecha veinte de julio del mismo año, no han producido la resolución de pleno derecho [lo cual no fue apelado por la parte recurrente].

De lo anotado trasciende que, se tiene determinado en autos que cuando se cursó la carta de fecha diecinueve de junio de dos mil doce [diligenciada el veinticinco de junio de dos mil doce] la tercera cuota [de vencimiento treinta de junio de dos mil doce] aún no estaba vencida y que por lo tanto la carta de fecha veinte de julio de dos mil doce [diligenciada el veinticuatro de julio de dos mil doce] no resolvió de pleno derecho el contrato de compraventa de fecha quince de julio de dos mil siete.

En ese sentido, al alegar la recurrente que la parte demandada no cumplió con abonar el pago del saldo del precio requerido en el plazo de quince días, y que la carta notarial del veinticuatro de setiembre de dos mil doce, es posterior a las cartas notariales de requerimiento de pago, pretende que en sede casatoria se analice sus argumentos referidos a sostener que sí operó la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa de fecha quince de julio de dos mil siete, cuando la sentencia

¹⁰ LI YUN, Estudio sobre la resolución del contrato desde la perspectiva del derecho comparado bajo el contexto de la modernización del derecho contractual. Cuarta Época, año 6, número 16, julio-diciembre 2019. <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-privado/issue/view/652>



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

de mérito determinó que no operó este tipo de resolución contractual, dado que no se produjo la resolución por incumplimiento, en razón que la cuota de junio no estaba vencida, lo cual no fue cuestionado por la ahora casacionista; por lo tanto, al haber determinado la sentencia de vista que resultaba impertinente el análisis de las cartas diligenciadas el veinticinco de junio de dos mil doce y veinticuatro de julio de dos mil doce para efectos de verificar la resolución judicial del contrato de compraventa de fecha quince de julio de dos mil siete, no incurrió en infracción de **n₄** y **n₅**, contenidas en el artículo 1429 del Código Civil; correspondiendo **desestimar la causal**.

3.5. Finalmente, en lo que concierne a la alegación de la recurrente anotada en el literal **(ii)** referida a la denuncia de infracción de **n₃** que regula la resolución judicial de contrato, como se tiene anotado líneas arriba la recurrida tiene establecido que para que se ampare una pretensión de resolución judicial se requiere: Que el contrato sea válido; que el contrato sea de prestaciones recíprocas; que una de las partes se encuentre en estado de incumplimiento respecto de su obligación; y que el incumplimiento sea importante [**premisa normativa**]. Al respecto, cabe indicar que **n₃**, norma especial aplicable a la resolución judicial de contrato de compraventa contenida en el artículo 1561 del Código Civil, si contiene un requisito referido a la gravedad del incumplimiento, al establecer que el incumplimiento que posibilita pedir la resolución del contrato es la falta de pago de tres armadas, sucesivas o no; por lo tanto, al establecer que para que se ampare una pretensión de resolución judicial se requiere que el incumplimiento sea importante, no se ha incurrido en infracción de **n₃**, contenida en el artículo 1561 del Código Civil.

Ahora bien, ciertamente la sentencia de vista al señalar que el impago de seis letras no puede configurarse como un incumplimiento importante, por cuanto no representa ni el diez por ciento de las cuotas pendientes de pago a la fecha de interposición de la demanda y en tanto ya se había pagado una cuota inicial de USD 1,860.00, ha utilizado un criterio de gravedad distinto al establecido en **n₃**; sin embargo, cabe anotar que es también un argumento esencial de la decisión de la sentencia de vista la conducta asumida por la demandante de dificultar el cumplimiento de los demandados respecto del pago de las cuotas vencidas hasta el momento en que interpuso su demanda, considerando acreditado el ofrecimiento de pago de la parte emplazada con



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3872-2018
CALLAO
Resolución judicial de contrato**

anterioridad a la fecha de interposición de la demanda; correspondiendo **desestimar la causal.**

III. Decisión:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas setecientos doce, por la empresa **Compañía y Promotora Provelanz E.I.R.L.**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y tres, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, en los seguidos con Sonia Aide Colos Campos y Jesús Fernando Benavides Gutarra, sobre resolución de contrato y otro; y los devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova integra este Supremo Tribunal el señor Juez Supremo Lévano Vergara. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Rueda Fernández.**

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

LÉVANO VERGARA

Mat/Csa