



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

SUMILLA: El derecho contractual surge como expresión de la manifestación de la voluntad, que sólo puede ser válida cuando los agentes quieren celebrar el acto jurídico, disciernen sobre él y libremente expresan dicha voluntad. Ello supone la posibilidad de escoger cuándo y con quién se quiere contratar (libertad de contratar) y cuáles van a ser los términos del contrato (libertad contractual).

Lima, dos de mayo del dos mil trece.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil doscientos noventa y nueve guión dos mil doce, en audiencia pública realizada en la fecha 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 demandado **Félix Hipólito Flores Guadamur**, mediante escrito de fecha quince de junio del dos mil doce, obrante a fojas diez del cuaderno de casación, contra la resolución número cuatro de fecha veintidós de mayo de dos mil doce obrante a fojas quinientos treinta y siete y siguientes, que confirma e integra la sentencia número treinta y cuatro de fecha treinta y uno de mayo de dos mil once, que declara fundada la demanda con lo demás que contiene, en el proceso de resolución de contrato iniciado por Inmobiliaria Lambayeque S.A.

II. ANTECEDENTES:

1. DEMANDA:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

Por escrito de fojas setenta y cuatro, Inmobiliaria Lambayeque S.A. interpone demanda de Resolución de Contrato e Indemnización de Daños y Perjuicios, señalando que con el demandado celebró un contrato de compraventa del bien inmueble ubicado en avenida Abancay número novecientos setenta y nueve, oficina número trescientos siete, Cercado de Lima. Refiere que el precio de la compraventa al contado era de US\$ 13,000.00 (trece mil con 00/100 Dólares Americanos), pactándose que el demandado pagaría a plazos un total de US\$ 26,702.00 (veintiséis mil setecientos dos con 00/100 Dólares Americanos), de la siguiente manera: US\$ 1,982.00 (mil novecientos ochenta y dos con 00/100 Dólares Americanos) de cuota inicial y el saldo de US\$ 11,018.00 (once mil dieciocho con 00/100 Dólares Americanos) en ciento veinte letras de cambio de US\$ 206.00 (doscientos seis con 00/100 Dólares Americanos) cada una, por un total de US\$ 24,720.00 (veinticuatro mil setecientos veinte con 00/100 Dólares Americanos). El demandante señala que el demandado únicamente cumplió con su obligación de abonarle la cuota inicial y cuarenta letras de cambio hasta el mes de agosto de mil novecientos noventa y siete, en el que dejó de pagar las cuotas pactadas, adeudando desde esa fecha ochenta letras de cambio. Ante dicho incumplimiento, el accionante señala que se generó la situación prevista en la tercera cláusula del contrato, que es una cláusula resolutive expresa, por cuyo motivo, mediante carta notarial de fecha quince abril de dos mil uno, le comunicó al demandado que hacía valer la referida cláusula ante el reiterado incumplimiento de la obligación, solicitando además la devolución del inmueble. Indica que también corresponde que se le indemnice por los daños causados por el incumplimiento del contrato de compraventa. Finalmente hace extensiva la demanda al pago por gastos de administración y mantenimiento (limpieza, ascensor, guardianía, consumo de agua, etc.) desde mil novecientos noventa y seis



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

hasta agosto de dos mil, ascendente a US\$ 697.33 (seiscientos noventa y siete con 33/100 Dólares Americanos).

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Por su parte, el demandado Félix Hipólito Flores Guadamur contesta la demanda alegando que ha cancelado la suma de US\$ 10,222.00 (diez mil doscientos veintidós con 00/100 Dólares Americanos), es decir, más de la mitad del precio estipulado en el contrato de compraventa. Señala que comunicó al demandante que no iba a desocupar el bien hasta que le restituya el dinero abonado dado que el inmueble se encontraba deteriorado. Respecto a la compensación por daños y perjuicios, señala que debe rechazarse por cuanto los servicios básicos proporcionados fueron pésimos; asimismo señala que nunca fue invitado para que asista al Centro de Conciliación por no haber sido notificado.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Conforme aparece a fojas ciento cincuenta y ocho, se fijaron como puntos controvertidos los siguientes:

- Determinar si procede declarar la resolución del contrato de compraventa del inmueble ubicado en avenida Abancay número novecientos setenta y nueve, oficina número trescientos siete, Cercado de Lima, celebrado entre la empresa demandante y el demandado con fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y cuatro. (Pretensión principal).
- Determinar si procede establecer la compensación económica por el uso del bien inmueble e indemnización por daños y perjuicios por lucro cesante por la suma de US\$ 17,550.00 (diecisiete mil quinientos cincuenta con 00/100 Dólares Americanos) (Pretensión subordinada).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

- Determinar si procede el pago de la deuda por cuotas impagas de mantenimiento del bien inmueble desde febrero de mil novecientos noventa y seis hasta agosto de dos mil por la suma de US\$ 697.33 (seiscientos noventa y siete con 33/100 Dólares Americanos). (Pretensión subordinada).
- Determinar si procede la restitución del inmueble sub litis inscrito en la Partida 20124934 del Registro de Propiedad Inmueble. (Pretensión accesoria).

4. RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA:

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fojas cuatrocientos setenta y tres, su fecha treinta y uno de mayo de dos mil once, declara fundada la demanda, precisando que respecto a la pretensión principal los contratos son obligatorios para los que lo suscriben, siendo que la tercera cláusula del contrato de compraventa del cinco de abril de mil novecientos noventa y cuatro señala: *“Por el saldo del precio representado por las 120 letras de cambio, se constituye única y preferencial hipoteca, a favor de INMOBILIARIA LAMBAYEQUE SA., en liquidación, por la suma de US\$ 11,018.00 dólares americanos entendiéndose que la falta de pago de dos letras consecutivas o alternadas originarán la rescisión del presente, y la VENDEDORA podrá dar por rescindido el contrato o ejecutar la hipoteca para el cobro del saldo del precio no pagado”*. En tal sentido, el *A quo* expresa que se advierte que el incumplimiento en el pago determina su resolución automática, circunstancia que ubica el contrato dentro de la figura del artículo 1430 del Código Civil, y, como tal, la resolución de éste se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria, lo que ocurrió el dieciséis de abril de dos mil uno, cuando la demandante Inmobiliaria Lambayeque S.A.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

cursó la carta notarial al demandado haciéndole saber que daba por resuelto el contrato de compraventa, conforme lo pactado en la tercera cláusula del contrato.

Respecto a la pretensión accesorio, al haberse amparado la pretensión principal -esto es, declarar la resolución del contrato de compraventa de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y cuatro- corresponde amparar la pretensión accesorio de restitución del bien inmueble sub litis.

Respecto a las pretensiones subordinadas, al haberse amparado la pretensión principal y la accesorio, la sentencia no se pronuncia sobre dichas pretensiones, por cuanto éstas quedaban sujetas a la eventualidad de que la pretensión principal sea desestimada, lo que no ha ocurrido en el presente caso.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Mediante escrito de fojas cuatrocientos noventa y dos el demandado fundamenta su apelación señalando que la sentencia apelada afecta su derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional al no valorar las pruebas que ha ofrecido, obviando los tres sistemas de valoración de la prueba (prueba tasada, de libre disposición y de sana crítica). Refiere que el juez ha declarado fundada la demanda pese a que no se ha acreditado fehacientemente que el inmueble sub litis esté destinado a oficina y que al momento de adquirirlo faltaban los servicios básicos de luz, agua, ascensor y mantenimiento, a lo que debe añadirse que dicho inmueble aún no ha sido independizado. Agrega que se resuelve el contrato sin tomar en cuenta que la carta notarial del dieciséis de octubre de dos mil uno no le fue notificada en su domicilio real y no se toma en consideración que ha cancelado más del cincuenta por ciento (50%) del valor de la compraventa, por lo que corresponde a la demandante otorgarle la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

escritura pública, considerando para tal efecto que el inmueble ha sufrido una devaluación.

Asimismo expresa que se ha omitido valorar la declaración de parte efectuada por el demandante en la audiencia de pruebas, quien manifestó que el recurrente es propietario del inmueble sub litis; que no se ha tenido en cuenta que habiéndose celebrado el contrato de compraventa el cinco de abril de mil novecientos noventa y cuatro, han transcurrido más de diez años y el derecho de la demandante ha prescrito. Indica también que debió declararse la rescisión del contrato por cuanto se está anulando un acto jurídico donde el bien se había tasado en la suma de US\$ 13,000.00 (trece mil con 00/100 Dólares Americanos) en caso de incumplimiento. Finalmente, sostiene que no se ha considerado que resultó vencedor en el proceso de desalojo por ocupación precaria seguido por el demandante y que el monto del petitorio no excede las cincuenta Unidades de Referencia Procesal, lo que resulta verificable con la compensación económica y el pago por deudas impagas de mantenimiento del inmueble solicitadas en la demanda.

6. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Sala Superior confirmó la resolución apelada e integrándola declaró improcedentes las pretensiones subordinadas de compensación económica por el uso del bien e indemnización de daños y perjuicios, y pago de deuda por concepto de cuotas impagas. La sentencia de vista señala que si bien la cláusula tercera del contrato de compraventa alude a la figura de rescisión contractual, de conformidad con el principio de buena fe y común intención de las partes que informa la negociación, celebración, ejecución e interpretación de los contratos, conforme lo prescriben los artículos 168 y 1362 del Código Civil, y apreciándose que dicha cláusula tiene por finalidad asegurar el cumplimiento del pago del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

precio, siendo por ende una causa sobreviniente a su celebración, se está frente a la resolución contractual prevista en el artículo 1371 del Código Civil. Estando a lo expuesto, la Sala Superior refiere que en virtud del principio de libertad contractual y lo previsto en el artículo 1430 del Código Civil, resulta válido que las partes celebrantes de un contrato convengan expresamente que éste se resuelva cuando una de ellas incumple determinada prestación a su cargo, pudiendo producirse la resolución de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de dicha cláusula resolutoria. En tal sentido, sostiene que se ha probado el incumplimiento de los términos del contrato por parte del recurrente, al presentar el accionante ochenta letras impagas de US\$ 206.00 (doscientos seis con 00/100 Dólares Americanos) cada una, giradas por Inmobiliaria Lambayeque S.A. y aceptadas por el demandado; quien no ha presentado prueba alguna que acredite su pago y por ende desvirtúe de manera fehaciente su incumplimiento contractual.

En relación a que la demandante no habría cumplido con determinadas obligaciones a su cargo, la sentencia de vista señala que el uso que se le dé al inmueble, la ausencia de servicios y/o de independización, en nada impiden la resolución del contrato en comento, en tanto en él no se ha pactado que tales situaciones eximan al demandado del cumplimiento de las prestaciones a su cargo, de allí que éste agravio debe desestimarse. Consecuentemente, la Sala Superior, conforme al tercer párrafo del artículo 1372 del Código Civil, según el cual por razón de la resolución las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encuentran al momento en que se produce la causal que la motiva, concluye que la restitución del predio ordenada es una decisión acertada, debiendo entenderse que dicha restitución implica igualmente la devolución de la parte del precio que fuera pagado por el demandado.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

III. RECURSO DE CASACIÓN:

La Suprema Sala mediante resolución de fecha siete de enero de dos mil trece ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado Félix Hipólito Flores Guadamur, por la **infracción normativa material del artículo 1372 del Código Civil**, y, en forma excepcional por la causal de **infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3° y 5° de la Constitución Política del Estado**; al haber sido expuestas las infracciones con claridad y precisión, señalándose la incidencia de las infracciones en la decisión impugnada.

IV. CUESTIÓN JURIDICA A DEBATIR:

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate radica en determinar lo siguiente:

1. Si se han infringido las normas del debido proceso y la debida motivación.
2. Si en uso de la autonomía de la voluntad se puede resolver el contrato y si debe primar la denominación que las partes den al instituto jurídico o lo que realmente estos son.

V. FUNDAMENTOS:

PRIMERO.- Que, se ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones de orden procesal y material; por tal motivo, corresponde realizar el análisis de las primeras pues de ampararse acarrearía la nulidad de los actuados, conforme se desprende de lo prescrito en el artículo 396 del Código Procesal Civil. Que, en ese orden de ideas, se ha admitido la casación de manera excepcional por infracción al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, por lo que se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

realizará el análisis respectivo a efectos de verificar si se ha infringido tales derechos.

SEGUNDO.- Que, con respecto a la causal procesal excepcional debe verificarse si en la resolución que se impugna se presentan algunas de las hipótesis de vulneración a la motivación señaladas por el Tribunal Constitucional¹, esto es: (i) si hay justificación interna (verificar que *“el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido”* sin que interese la validez de las propias premisas); (ii) si hay justificación externa (validez de las premisas)²; y, (iii) si se está ante una motivación aparente, insuficiente o incongruente.

TERCERO.- Que, expuestos así los hechos, en cuanto a la justificación interna, se observa que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: (i) Como **premisa normativa** ha establecido: a) que el artículo 1362 del Código Civil prescribe que los contratos son obligatorios para las partes; b) que las partes pactaron una cláusula de resolución automática conforme a las normas del artículo 1430 del Código Civil; y, c) que el artículo 1372 del mismo cuerpo legal ordena la restitución de las cosas. (ii) La **premisa fáctica** estuvo constituida por el hecho que para la Sala Superior la demandada no cumplió con cancelar el total de lo adeudado. (iii) La **conclusión** a la que arriba es que no habiéndose efectuado el pago, el contrato debía ser resuelto y las prestaciones restituidas. Tal como se puede advertir, la deducción lógica de la Sala es compatible con el silogismo que ha establecido, por lo que se puede colegir que su resolución presenta una debida justificación interna.

CUARTO.- Que, de otro lado, en lo que concierne a la justificación externa, tal como se ha señalado en los considerandos precedentes, esta

¹ Ver: Sentencia del Tribunal Constitucional, Expediente 03493-2006-PA/TC.

² Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas, lo que supone que la norma contenida en la premisa normativa sea una norma aplicable en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera³. En esa perspectiva este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior es adecuada. En efecto, las normas indicadas son las correctas para resolver el presente caso (pues atañen a la obligatoriedad del contrato, a los efectos de la resolución y a la resolución por cláusula expresa) y la premisa fáctica comprende el hecho materia de controversia (en tanto, inquiriere si se había cumplido con las prestaciones pactadas por las partes).

QUINTO.- En lo que respecta a los problemas específicos de motivación se tiene que, existe *motivación aparente* cuando en una determinada resolución judicial parece que se justifica la decisión pero su contenido no explica las razones del fallo; que existe *motivación insuficiente* cuando no hay un mínimo de motivación exigible y que existe *motivación incongruente* cuando se dejan incontestadas las pretensiones o se desvía la decisión del marco del debate judicial⁴. Tales incorrecciones no se encuentran en la sentencia recurrida. Así en los considerandos sexto a undécimo de la sentencia de vista, la Sala Superior ha contestado los puntos materia de controversia y ha explicitado las razones de su fallo. En efecto, allí detalla la naturaleza de la resolución contractual, la autonomía de la voluntad y el establecimiento de cláusula resolutoria, el incumplimiento de los términos contractuales por parte del demandado, el uso de la referida cláusula resolutoria por parte de la empresa demandante, la inexistencia de prescripción y el hecho que se había realizado pago menor al cincuenta por ciento (50%) de lo pactado. En tal

³ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.

⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2 012-PA/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

sentido, este Tribunal Supremo estima que se ha fundamentado el por qué del sentido del fallo y se han contestado rigurosamente las pretensiones existentes.

SEXTO.- Que, en relación a supuestas faltas al debido proceso debe señalarse que ella consiste en no ser privado de la vida, libertad o propiedad sin la garantía de un proceso correcto y equitativo. Un proceso será debido si se siguen las formas establecidas del derecho o, si, al adaptar formas antiguas preservan los principios de libertad y justicia. Se trata de una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos⁵. Para Bernardis, ese “*máximo de mínimos*” estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (*notice and hearing*)⁶, sin embargo, más atendible parece ser la opinión de Caroca, para quien el concepto mínimo de debido proceso debe abarcar los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; y, (vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

⁵ Carocca Pérez, Alex. **El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España**. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

⁶ Ver: Bernardis, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

SÉTIMO.- Que, en esa perspectiva, ninguna de esas anomalías se presentan en el caso materia de esta sentencia; por el contrario, las partes no han objetado el desarrollo del proceso; se les ha otorgado la posibilidad de defensa, suscitándose el contradictorio respectivo y se ha resuelto en torno a las pruebas actuadas en el proceso; de hecho, el recurrente no ha denunciado esta infracción. Por ende, no ocurre en este proceso vicios que afecten la motivación de la resolución judicial ni el debido proceso.

OCTAVO.- Que, en cuanto a las infracciones materiales se tiene que es necesario que mediante la presente resolución, se determine si efectivamente en la sentencia de vista se ha aplicado erróneamente el artículo 1372 del Código Civil. Para ello debe delimitarse el papel de la autonomía de la voluntad, los efectos del contrato, la interpretación contractual y las clases de ineficacia funcional.

NOVENO.- Que, el derecho contractual surge como expresión de la manifestación de la voluntad, que sólo puede ser válida cuando los agentes quieren celebrar el acto jurídico, disciernen sobre él y libremente expresan dicha voluntad. Ello supone la posibilidad de escoger cuándo y con quién se quiere contratar (libertad de contratar) y cuáles van a ser los términos del contrato (libertad contractual).

DÉCIMO.- Que, en esa línea se advierte que a fojas nueve y diez obra el contrato de compraventa suscrito por la sociedad demandante con el recurrente. Ninguna de las partes ha cuestionado que no se haya querido suscribir el referido contrato, ni ha expresado que el programa contractual allí detallado no haya sido al que se comprometieron. Por consiguiente, siendo que se trata de un hecho no controvertido, se tiene que ese acto jurídico fue el que de común intención y buena fe, negociaron, celebraron



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

y deben ejecutar las partes, pues tal es el mandato que emana de lo prescrito en el artículo 1362 del Código Civil.

UNDÉCIMO.- Que, si bien es cierto no existen problemas con respecto a la estructura propia del contrato, sí los hay con respecto a su funcionamiento, en tanto, la sociedad demandante ha alegado que un hecho posterior a la celebración del acto jurídico perjudica su operatividad. Se alega, entonces, un caso de ineficacia funcional, y siendo que el impasse es posterior a la celebración del contrato, se está ante un problema de resolución contractual dado que este implica dejar sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración, conforme lo dispone el artículo 1371 del Código Civil.

DUODÉCIMO.- Que, es verdad, que en el contrato de compraventa suscrito por las partes, no se hace mención a la resolución sino a la rescisión contractual, pero sobre tal punto debe mencionarse que no son las denominaciones que dan las partes sino su naturaleza la que califica al contrato. En buena cuenta, si bien el acto jurídico debe ser interpretado según lo declarado en él, no es menos cierto que su interpretación debe efectuarse según las reglas de la buena fe (artículo 168 del Código Civil). Dicho principio, impone un límite a la propia declaración, y sirve como elemento que permite descubrir lo que las partes negociaron, celebraron y deben ejecutar.

DÉCIMO TERCERO.- Que, en esa perspectiva, se tiene que la cláusula tercera del referido contrato de compraventa señala que: “*la falta de pago de dos letras consecutivas o alternadas originarán la rescisión*” del contrato. Si bien dicha estipulación menciona el término “*rescisión*” a criterio de este Tribunal Supremo (en uso del principio de irrelevancia del *nomen juris*, por el cual los contratos son lo que son y no lo que las partes dicen que son) el concepto jurídico que se está utilizando es el de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

“*resolución*”, desde que la compraventa se deja sin efecto por hecho sobreviniente (el no pago de dos letras), que es precisamente la forma en que es definida la resolución en el artículo 1371 del Código Civil. Por el contrario, la rescisión es siempre un hecho coetáneo a la celebración del acto jurídico (como en el típico caso de la lesión contractual), circunstancia que aquí no ocurre y que descarta que las partes hayan querido hacer referencia a dicho instituto.

DÉCIMO CUARTO.- Que, con la cláusula tercera del contrato al que se ha hecho referencia, se diseña una forma de resolución convenida por las partes. Se trata de designación específica de prestaciones no cumplidas, a lo que debe agregarse que con el documento de fojas trece, se informa a la parte demandada que se va a hacer uso de la cláusula resolutoria. En tal sentido, se cumple con los requisitos consignados en el artículo 1430 del Código Civil para resolver el contrato y, en consecuencia, resuelto éste, se originaban las consecuencias establecidas en el numeral 1372 del acotado cuerpo legal que son las que precisamente han sido establecidas en la sentencia recurrida.

DÉCIMO QUINTO.- Que, estando a lo expuesto, no se aprecia ninguna irregularidad en la sentencia de vista, la que ha emitido su fallo ajustado a derecho y en estricta aplicación del derecho objetivo vigente.

VI. DECISIÓN:

Por tales fundamentos, y de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Félix Hipólito Flores Guadamur a fojas diez del cuaderno de casación; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista del veintidós de mayo del año dos mil doce obrante a fojas quinientos treinta y siete; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 2299-2012
LIMA

Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Inmobiliaria Lambayeque S.A. contra Félix Hipólito Flores Guadamur, sobre resolución de contrato; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

SS.

ALMENARA BRYSON

HUAMANÍ LLAMAS

ESTRELLA CAMA

CALDERÓN CASTILLO

CALDERÓN PUERTAS

Jcvp/Ymbs