



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

**CASACIÓN 3220-2017**  
**LIMA ESTE**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

**Sumilla:** *“El recurso deviene en infundado, puesto que conforme al artículo 1430 del Código Civil, solo se exige que la parte requirente comunique a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria, advirtiéndose que dicha norma no señala expresamente la formalidad que debe cumplir la comunicación, entendiéndose que puede realizarse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 141 del Código Civil”.*

Lima, diecisiete de mayo  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número tres mil doscientos veinte - dos mil diecisiete; efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia: ----

**I. MATERIA DEL RECURSO.**- Se trata del recurso de casación de fojas doscientos noventa y seis interpuesto por Grimaldo Jaime Mercado Bravo contra la sentencia de fojas doscientos ochenta contenida en la resolución número veintiséis de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que confirmó la sentencia apelada de fecha siete de octubre de dos mil quince, que declaró fundada en parte la demanda sobre resolución de contrato. -----  
-----

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO.**- Esta Sala Suprema, mediante la resolución de fojas ochenta y ocho del presente cuadernillo, de fecha veinte de junio de dos mil dieciocho, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes infracciones: **i) La infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 14 de la Constitución Política del Perú;**



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

**CASACIÓN 3220-2017**  
**LIMA ESTE**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

alegando que se afecta su derecho al debido proceso, su derecho de defensa y su derecho a probar, en tanto que se le ha declarado rebelde, no obstante haber contestado la demanda adjuntando medios probatorios. Señala que, no se ha valorado la nutrida instrumental aportada al proceso, así como tampoco se ha valorado de manera conjunta y congruente la carta notarial de fojas once presentada por el demandante y con la que, sorprendiendo al juzgado, pretende dar por cumplido el requisito de la "intimación previa" para dar por resuelto el contrato submateria, pues del mismo se advierte claramente que dicha carta notarial nunca fue entregada al recurrente en su domicilio real, ubicado en la manzana Y lote número 6 de la Asociación Asentamiento Humano 13 de Agosto del anexo 22 de la Comunidad Campesina de Jicamarca - distrito de San Antonio - provincia de Huarochirí. Precisa que la Sala ha sustituido el valor probatorio de dicha carta notarial por el acta de conciliación que recauda la demanda, poniendo a dichos documentos en el mismo nivel probatorio, pues se sabe que una cosa es la carta notarial como "comunicación o intimación previa" a efectos de valerse de la cláusula resolutoria expresa para la posterior resolución de pleno derecho de un contrato de prestaciones recíprocas o correspectivas según así expresamente se ha convenido en la cláusula quinta de dicho contrato y otra cosa totalmente distinta es un acta de conciliación como requisito previo al inicio de un proceso judicial, (y en el que obviamente se entiende que la carta notarial ya fue cursada oportunamente), por consiguiente no se puede dar el mismo valor probatorio a ambos documentos, desde que sus efectos jurídicos son totalmente distintos; indica que también se ha soslayado valorar la naturaleza jurídica del contenido del contrato submateria en especial las cláusulas referidas a los vicios redhibitorios y sobre todo a la cláusula resolutoria expresa o pacto comisorio expreso como las cláusulas tercera y quinta. Indica que la cláusula tercera supuestamente se le vende un inmueble de libre disposición, pues se precisa que no pesa gravamen y que en todo caso el vendedor se obliga al saneamiento por



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

**CASACIÓN 3220-2017**  
**LIMA ESTE**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

evicción: mientras que la cláusula quinta contiene un pacto comisorio expreso, pues se pacta que en caso la compradora dejara de pagar o aportar tres cuotas consecutivas o alternas, el vendedor queda facultado para dar por vencidos todos los plazos y exigir la cancelación del total del saldo del precio y/o alternativamente resolver el contrato quedando el monto pagado a favor del vendedor por concepto de costas, costos e indemnización. Agrega que, con el criterio expuesto de la Sala, tampoco se ha valorado correctamente la copia literal donde consta la anotación de una demanda sobre nulidad de acto jurídico, ni la copia de la sentencia que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico; las cuales acreditan de manera indubitable que el contrato objeto del proceso es nulo por contener un fin ilícito y al haber sido celebrado sobre un bien litigioso. Precisa que de no haberse infringido las referidas normas se habría determinado que la demanda es manifiestamente improcedente. Indica que además, se señaló fecha para el informe oral para el día quince de abril de dos mil quince, sin haberse realizado dicho acto procesal y sin el avocamiento se dictó de manera sorpresiva la sentencia de vista. **ii) Inaplicación e interpretación errónea de los artículos 1335, 1426, 1428, 1429 y 1430 del Código Civil;** sustentando que, conforme al artículo 1430 del Código Civil cuando un contrato cuenta con condición resolutoria expresa, la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra parte que quiere valerse de la cláusula resolutoria; por lo que, advirtiéndose que el demandante no ha acreditado haber cumplido con cursar la carta notarial al recurrente comunicando que hará valer la cláusula resolutoria, para la procedibilidad de la presente acción, la demanda debió ser declarada improcedente; si se tiene en cuenta que el demandante ha presentado a fojas once el cargo de una carta notarial remitida maliciosamente a una dirección totalmente distinta a su domicilio real, circunstancia que corrobora plenamente la total ausencia de la denominada "intimación previa" a la interposición de la demanda de autos. Indica que la Sala, pese que reconoce



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

**CASACIÓN 3220-2017**  
**LIMA ESTE**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

la estrecha vinculación entre el artículo 1428 y 1430 del Código Civil, en tanto establece como requisito de procedibilidad la intimación previa; ha incurrido en una indebida interpretación de dicha norma, en tanto se omite considerar que de acuerdo a lo convenido en la cláusula quinta del contrato es de aplicación el artículo 1430 del Código Civil. Alega que la Sala ha infringido el artículo 1426 del Código Civil, que regula una de las consecuencias más importantes de la resolución de contrato, la cual es la figura de la *Exceptio Non Adimpleti Contractus*, cuyo fundamento consiste en proteger el mantenimiento del equilibrio patrimonial entre las prestaciones recíprocas que se manifiesta en que cada parte puede rehusar o rechazar el cumplimiento de la obligación prevista a su cargo, mientras la otra parte no cumpla con la suya, en este orden de ideas el artículo 1335 del Código Civil establece como uno de los efectos sustanciales de la excepción de incumplimiento, la suspensión de la prestación a cargo del deudor, no genera que este incurra en mora, siendo que dicho deudor no responderá de los daños y perjuicios que ocasione el retraso en el cumplimiento de su obligación; precisa que, en el presente caso al existir un riesgo lógico que el vendedor (demandante) pueda incumplir con su obligación de evicción y saneamiento de ley expresamente convenida en la referida cláusula tercera del contrato de auto obviamente acorde a lo dispuesto en los artículos 1484 y 1485 del Código Civil, es facultad del comprador (demandado-recurrente) negarse válidamente a cumplirla y suspender el cumplimiento de su contraprestación; como en efecto ha ocurrido con su negativa a seguir pagando las cuotas convenidas, en tanto el vendedor no le garantice plenamente la evicción y saneamiento del bien submateria, toda vez que está plenamente acreditado en autos con la sentencia expedida en el proceso 102-02 del veintisiete de enero de dos mil nueve por el Juzgado Mixto de Matucana (proceso sobre nulidad de acto jurídico seguido por la Matriz Comunidad Campesina de Jicamarca contra Gavino Marcelo Loarte Vivar y esposa quienes vendieron el inmueble al demandante) el evidente accionar delictivo del



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

**CASACIÓN 3220-2017  
LIMA ESTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

demandante, quien aprovechándose de su condición de abogado ha transferido un bien litigioso, incurriendo en el delito de estafa tipificado en el artículo 206 del Código Penal. Precisa que, la recurrida sostiene erróneamente que, al momento de la suscripción del contrato (dos de agosto de dos mil nueve) ya existía la anotación de la demanda (doce de febrero de dos mil tres) según consta en la inscripción registral y que por tanto es de aplicación la presunción contenida en el artículo 2012 del Código Civil, sin embargo no ha considerado que es imposible que el recurrente haya podido tener conocimiento de la anotación de la demanda al momento de la suscripción del contrato, toda vez que en la aludida partida registral no existe aún independización del predio matriz, donde se asienta el lote de terreno sobre el que recae el contrato materia de la demanda, habiendo realizado una adquisición de buena fe; sin advertir la extrema malicia del demandante al haberle inducido a error al consignar maliciosamente en la cláusula tercera la inexistencia de cargas o gravamen que afecte la libre disposición del bien y obligarse al saneamiento de ley, valiéndose de su condición de abogado, pues en un primer momento les pidió que le cuidaran el terreno durante tres meses ante el peligro que lo invadan, con la condición de venderles posteriormente, como en efecto así ocurrió sin saber de la referida anotación registral de la cual se enteraron posteriormente y fue lo que les obligó a suspender los pagos pendientes de conformidad a lo establecido en el artículo 1426 del Código Civil. iii) Excepcionalmente por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.-----

**III. CONSIDERANDO:** -----

-

**PRIMERO.**- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito de fecha veintiséis de diciembre de



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

**CASACIÓN 3220-2017**  
**LIMA ESTE**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

dos mil trece, obrante a fojas dieciséis Vicente Sabino Rivera Loarte, interpone demanda de resolución de contrato contra Grimaldo Jaime Mercado Bravo, solicitando como pretensión la resolución de contrato de compraventa de derechos y acciones de fecha de veintitrés de noviembre del año dos mil nueve, por la causal de incumplimiento de pago y como pretensión accesoria el pago de indemnización de daños y perjuicios, con costos y costas del proceso. Como fundamento de su demanda, sostiene que: **a)** Con fecha veintitrés de noviembre de dos mil nueve, celebró con Grimaldo Jaime Mercado Bravo un contrato de compraventa de 0.06807% de derechos y acciones, mediante el pago de armadas y resolución de contrato en caso de incumplimiento de pagos de tres armadas, mediando la remisión de una carta notarial. **b)** El obligado ha incumplido con los pagos, constituyéndose en un deudor moroso sobre el predio ubicado en manzana K19 lote 17 sector San Isidro Quebrada Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho. **c)** El demandado, a pesar que tiene la posesión de dicho bien, mantiene su negativa al pago bajo el argumento que debe formalizar con la escritura pública de compraventa. Respecto a la contestación de la demanda, se señala que mediante resolución dos de fecha catorce de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas ochenta y cinco fue rechazada la contestación por extemporánea declarándose rebelde al demandado. Sin embargo se desprende de su escrito de contestación obrante a fojas setenta y cuatro y siguientes que dejó de pagar en razón que el demandante le vendió un bien litigioso, toda vez que existe un proceso de nulidad de acto jurídico con el titular anterior, por lo que no continuó con el pago del saldo del valor de inmueble, señalando además que el demandante al tener la condición de abogado elaboró la respectiva minuta de compraventa, ocultando de forma dolosa que el bien materia de *litis* era litigioso.

**SEGUNDO.**- Tramitada la demanda según su naturaleza, el *a quo*, mediante sentencia de fojas ciento noventa y dos, contenida en la resolución número



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

**CASACIÓN 3220-2017  
LIMA ESTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

diecisiete de fecha siete de octubre de dos mil quince, declaró fundada en parte la demanda, declarando la resolución del contrato de compraventa de derechos y acciones de fecha veintitrés de noviembre de dos mil nueve e infundada en el extremo de pretensión de indemnización de daños y perjuicios. Como fundamentos de su decisión sostiene, que merituados los hechos y medios probatorios presentados, conforme al contrato de compraventa, el precio pactado fue la suma de S/ 3,000.00, pagándose un pago inicial de S/ 400.00, quedando pendiente un saldo en 10 armadas y/o cuotas de S/ 262.00. Sin embargo, el demandado no realizó ninguno de estos pagos a pesar que viene haciendo uso del inmueble objeto del contrato, procediendo a remitir una carta notarial de fecha dieciséis de abril de dos mil diez, obrante a fojas once, donde se comunica la resolución del contrato materia de *litis*, no existiendo respuesta alguna por parte del demandado. Asimismo, se indica que el demandado no contestó la demanda de manera oportuna, por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 461 del Código Procesal Civil, en caso de rebeldía de la demandada sí le causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, por lo que en aplicación del artículo 1428 del Código Civil declaró judicialmente la resolución del contrato. -----  
-----

**TERCERO.-** Apelada la mencionada resolución, la sala superior, mediante sentencia de fojas doscientos ochenta, de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis, resuelve confirmar la sentencia. Como sustento de su decisión señala que: **i)** No corresponde la suspensión del pago regulado en los artículos 1428, 1429 y 1430 del Código Civil, en referencia a la excepción de pago por incumplimiento, toda vez que conforme se aprecia de la cláusula tercera del contrato que si bien el vendedor declaró respecto de las acciones y derechos materia del contrato no pesaba ninguna carga o gravamen que limite la libre disposición, sin embargo en caso de incumplimiento en la misma cláusula se



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

**CASACIÓN 3220-2017**  
**LIMA ESTE**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

estableció que el vendedor se obligaba al saneamiento por evicción. Cabe señalar además que al momento de la suscripción del contrato, realizado con fecha veintitrés de noviembre del año dos mil nueve, ya existía la anotación de la demanda de fecha doce de febrero de dos mil tres, conforme obra en el asiento 0002 de la Partida 11294320, obrante a fojas veintiséis, siendo de aplicación la presunción contemplada en el artículo 2012 del Código Civil, respecto a que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, sin admitirse prueba en contrario, por lo que no resulta amparable en ese sentido la excepción de incumplimiento. **ii)** Que si bien, el demandado aduce que fue afectado con el proceso de nulidad de acto jurídico entablado al demandante por terceros ajenos a la celebración del contrato de compraventa, tenía expedido su derecho para obligarlo al cumplimiento de saneamiento, conforme así se indica en la cláusula tercera del contrato y al amparo de los artículos 1484, 1485 y 1491 del Código Civil, teniendo la posesión del predio materia de compraventa, y no realizando ningún pago estipulado en la cláusula cuarta del contrato, por lo que no se constituye la excepción prevista en el artículo 1430 del Código Civil. **iii)** Respecto a la carta notarial enviada, si bien el demandado señala que fue dejada bajo puerta, indicando que no fue debidamente diligenciada, se señala que igual tuvo conocimiento respecto a la intención de hacer uso de la cláusula resolutoria, conforme a la invitación a la conciliación al demandado, quien asistió a la misma, con la cual ha operado de pleno derecho la resolución contractual, debiendo subrayarse que el segundo párrafo del artículo 1430 del Código Civil, no establece una forma específica de comunicación, por tanto, resulta válido concluir que dicha invitación constituye una vía idónea para noticiar a la parte deudora la voluntad de la parte interesada de resolver el contrato. -----

-----





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

**CASACIÓN 3220-2017**  
**LIMA ESTE**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

**CUARTO.**- Estando a los fundamentos del recurso que nos ocupa, es necesario destacar que el debido proceso es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales, los cuales impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho (incluyendo el Estado) que pretenda hacer uso abusivo de estos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Este, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal, que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración<sup>1</sup>. -----  
-----

**QUINTO.**- En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la

---

<sup>1</sup> Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.



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

**CASACIÓN 3220-2017**  
**LIMA ESTE**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma). -----

**Infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Perú**

**SEXTO**.- Del contenido de la sentencia de vista, se aprecia que la decisión adoptada por el Colegiado Superior se ha ceñido a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, en el sentido que si bien señala que se ha afectado su derecho de defensa, conforme a los actuados se indica que el mismo fue declarado rebelde en primera instancia, habiéndose notificado correctamente la demanda por lo que no puede aducir en el presente caso que se habría afectado su derecho de defensa, habiéndose otorgado todas las garantías correspondientes y los mecanismos de defensa en ambas instancias. Asimismo, si bien indica que no se habrían evaluado en su conjunto todos los medios probatorios aportados al proceso por el recurrente, se advierte que el recurrente en estricto busca que este Colegiado Supremo efectúe una revaloración de los medios de prueba actuados en el presente proceso, lo cual difiere de la finalidad del recurso de casación, esto es, buscar la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia. A pesar de ello, se señala en relación a la notificación de la Carta Notarial en donde se le comunica la resolución de contrato, en la cual indica que fue dejado bajo puerta, el recurrente indica que la Sala habría sustituido el valor probatorio de dicha carta notarial por el acta de conciliación adjuntada a la demanda, poniendo a ambos documentos en el mismo nivel probatorio, siendo que



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

**CASACIÓN 3220-2017**  
**LIMA ESTE**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

ambos documentos tienen efectos jurídicos distintos. Al respecto, conforme está establecido en el segundo párrafo del artículo 1430 del Código Civil<sup>2</sup>, respecto a la comunicación de la condición resolutoria, expresamente indica que *“La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”*, aspecto que se ha realizado conforme a los actuados, llevándose una audiencia de conciliación donde el recurrente fue comunicado de la intención de resolución de contrato por parte del demandante, previa interposición de su demanda, por lo que la norma correspondiente no señala expresamente la notificación de un medio de comunicación específico, solo indica la comunicación a la parte interesada a la contratante, acto que se encuentra acreditado con la asistencia a la conciliación del recurrente, no teniendo asidero lo señalado por el mismo. Finalmente, señala que la Sala Superior no valoró correctamente la copia literal donde consta la anotación de una demanda sobre nulidad de acto jurídico, ni la copia de la sentencia que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico; las cuales acreditan de manera indubitable que el contrato objeto del proceso es nulo por contener un fin ilícito y al haber sido celebrado sobre un bien litigioso. Al respecto, conforme lo señala y desarrolla la sentencia de vista, en caso de verse afectado ante tal situación, debía de actuar conforme a lo estipulado en la cláusula tercera del contrato materia de *litis*, en amparo de los artículos 1484, 1485 y 1491 del Código Civil. Consiguientemente se aprecia que la sentencia de vista no puede ser cuestionada por ausencia o defecto en la motivación o vulneración al debido proceso, en tanto se ha cumplido con analizar las pruebas ofrecidas por las partes y con precisar la norma que le permite asumir un criterio interpretativo en el que sustenta su *ratio decidendi*, en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha quedado establecido,

---

<sup>2</sup> **Condición resolutoria**

**Artículo 1430º.-** Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

**La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.**



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

**CASACIÓN 3220-2017  
LIMA ESTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

no puede ser causal para cuestionar la motivación; asimismo, no se advierte la existencia de vicio alguno durante el trámite del proceso que atente contra las garantías procesales constitucionales como el derecho de defensa contemplado en el artículo 139 inciso 14 de la Constitución Política del Perú, tal como lo señala el recurrente. -----  
-----

**Inaplicación e interpretación errónea de los artículos 1335, 1426, 1428, 1429 y 1430 del Código Civil**

**SÉTIMO.**- Al respecto, el recurrente señala que el demandante no ha cumplido con remitir la correspondiente carta notarial con la cual pueda ejercer la resolución del contrato, incurriendo en una indebida interpretación de los artículos 1428 y 1430 del Código Civil, lo cual reconocen como requisito la intimación previa, infringiéndose además el artículo 1426 del Código Civil, que regula una de las consecuencias más importantes de la resolución de contrato, el cual se encarga de proteger el mantenimiento del equilibrio patrimonial entre las prestaciones recíprocas que se manifiesta en que cada parte puede rehusar o rechazar el cumplimiento de la obligación prevista a su cargo, mientras la otra parte no cumpla con la suya, en concordancia con el artículo 1335 del Código Civil, no considerando la Sala Superior el evidente accionar delictivo del demandante, respecto a la venta del predio, que se trataba de un bien litigioso, no considerando además que resultaba imposible que el recurrente haya podido tener conocimiento de la anotación de la demanda al momento de la suscripción del contrato, habiendo realizado una adquisición de buena fe. -----  
-----

**OCTAVO.**- En el caso concreto, el impugnante denuncia la infracción de normas de derecho material, por lo que esta Sala Suprema deberá examinar si



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

**CASACIÓN 3220-2017  
LIMA ESTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

en efecto se ha producido o no la infracción normativa de los artículos 1335<sup>3</sup>, 1426<sup>4</sup>, 1428, 1429 y 1430 del Código Civil, normas que regulan la resolución del contrato con prestaciones recíprocas por incumplimiento de una de las partes, y además si estas incidirán en la parte decisoria de la impugnada. Sobre el particular, conviene ahora establecer que el ordenamiento jurídico prevé hasta tres modalidades de resolución por incumplimiento en los contratos con prestaciones recíprocas, a saber: (i) la resolución judicial prevista en el artículo 1428 del Código Civil; (ii) la resolución por intimación o llamada también por autoridad del acreedor, regulada en el artículo 1429 del Código Sustantivo; y, (iii) la resolución por cláusula resolutoria expresa o denominada pacto comisorio, prevista en el artículo 1430 del mismo Código. -----  
-----

**NOVENO:** En este contexto, es necesario anotar que además de las semejanzas que comparten tales modalidades de resolución, también se caracterizan por sus diferencias, las que a continuación se desarrollan, pues aquellas resultan pertinentes para resolver el recurso objeto de examen. En relación al artículo 1428 del Código Civil<sup>5</sup>, existen dos alternativas, la primera es que la parte que ha cumplido su prestación o que está dispuesta a cumplirla requiere que el incumplimiento la satisfaga, o que dicha parte solicite la

---

<sup>3</sup> **Mora en obligaciones recíprocas**

Artículo 1335º.- En las obligaciones recíprocas, ninguno de los obligados incurre en mora sino que desde que alguno de ellos cumple su obligación u otorga garantías de que la cumplirá.

<sup>4</sup> **Incumplimiento**

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

<sup>5</sup> **Resolución por incumplimiento**

Artículo 1428º.- En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.



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

**CASACIÓN 3220-2017  
LIMA ESTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

resolución del contrato. La segunda alternativa regula, por excelencia la resolución del contrato por incumplimiento, debiéndose acudir a la vía judicial. En tal sentido, debe señalarse que interpuesta la demanda de resolución la parte fiel ya no puede variarla y solicitar luego el cumplimiento de la prestación, además de ello no se permite al deudor, después de ser citado con la demanda, deje sin efecto, a través de la ejecución de su prestación, la alternativa resolutoria elegida por la parte cumplidora. -----  
-----

**DÉCIMO:** Respecto al artículo 1429 del Código Civil<sup>6</sup> señala que permite a la parte fiel solicitar la resolución contractual extrajudicialmente mediante el requerimiento a la parte infiel para que satisfaga su prestación, otorgándole un plazo adicional para ello y, solo si esta no lo hiciera dentro de dicho plazo, el contrato quedará resuelto de pleno derecho. Como se aprecia, esta resolución se diferencia de la anterior en cuanto al procedimiento, pues no requiere solicitarla judicialmente ya que una vez cumplida la formalidad requerida por la ley el contrato se convierte en ineficaz. -----  
-----

**DÉCIMO PRIMERO.-** Respecto a la figura contemplada en el artículo 1430 del Código Civil, esto es, el pacto comisorio o condición resolutoria expresa, se puede señalar que permite la resolución extrajudicial del contrato cuando se ha convenido expresamente la cláusula resolutoria en caso una de las partes no ejecute determinada prestación a su cargo, la que debe ser establecida con toda precisión y queda formalizada con el envío de la comunicación que

---

<sup>6</sup> Resolución de pleno derecho

Artículo 1429º.- 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 señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.



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

**CASACIÓN 3220-2017  
LIMA ESTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

exprese en forma indubitable la voluntad de la parte fiel de hacer uso del pacto comisorio, operando de pleno derecho la declaración de ineficacia del vínculo contractual. Esta resolución se produce como consecuencia del incumplimiento previsto en el pacto comisorio, pero que es ineficaz, es decir que nadie puede valerse de ella, hasta que la parte fiel, mediante su declaración en ese sentido, le concede efecto resolutorio, entonces mientras que la parte fiel no haga uso de dicho pacto la parte infiel puede ejecutar la prestación de cargo. -----  
-----

**DÉCIMO SEGUNDO.**- En cuanto al presente caso, en el recurso materia de examen se denuncia la infracción normativa del artículo 1428 y 1429 del Código Civil, conforme a los actuados, se tiene que el demandante no ha solicitado la resolución judicial prevista en dichos artículos, sino la regulada en el artículo 1430 del mismo Código, la que, como ya se ha señalado, cumplida la formalidad de la comunicación opera automáticamente, situación que en el caso concreto se produjo con la notificación de la Carta Notarial de fecha dieciséis de abril de dos mil diez, obrante a fojas once, así como también con la conciliación llevada a cabo entre las partes, las cuales conforme se desprende del Acta de Conciliación número 225-2013 de fecha veinticinco de octubre de dos mil trece, en donde se establece que las partes no llegaron a un acuerdo, por tanto, a partir de dicha fecha el demandado no podía ejecutar la prestación a su cargo debido a los efectos de la condición resolutoria expresa; siendo esto así, el precitado artículo 1428 no tiene incidencia alguna en la decisión impugnada por no tener relación con la cuestión jurídica en debate. Si bien el recurso de casación sustenta la infracción normativa del artículo 1429 del Código Civil, refiriéndose que el demandante no ha cumplido con el requisito del envío de la carta notarial correspondiente, se indica que el demandante no ha solicitado la resolución prevista en el artículo 1429 del Código Civil, sino la regula en el artículo 1430 del mismo Código, modalidades de resolución que si



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

**CASACIÓN 3220-2017**  
**LIMA ESTE**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

bien operan extrajudicialmente, sin embargo, en la primera de ellas se exige el envío de la carta notarial a la parte infiel a fin de otorgarle un plazo para que cumpla con la prestación a su cargo y recién vencido dicho plazo sin cumplimiento alguno opera la resolución; por tal razón, esta Sala Suprema estima que no se evidencia la infracción normativa del artículo 1429 del Código sustantivo al no tener incidencia alguna en la decisión impugnada por no tener relación con la cuestión jurídica en debate, no resultando atendible la infracción respecto a los artículos 1428 y 1429 del Código Civil. -----

**DÉCIMO TERCERO.**- Finalmente, el recurrente denuncia la infracción normativa del artículo 1430 del Código Civil, argumentando que la Carta Notarial de fecha dieciséis de abril de dos mil diez, obrante a fojas once, que supuestamente resuelve el contrato de compraventa del veintitrés de noviembre de dos mil nueve, y que no ha sido remitida correctamente, se señala sobre dicha alegación que conviene precisar que la parte demandada no cuestiona el presupuesto del pacto comisorio referido al incumplimiento de la prestación establecida con toda precisión, pues solo cuestiona el requisito de la comunicación por lo que el análisis del recurso se centrará sobre ello, señalándose al respecto que en cuanto a la forma de la declaración, el precitado artículo 1430 solo exige que la parte requirente comunique a la otra parte que quiere valerse de la cláusula resolutoria. La norma al no señalar la formalidad que debe cumplir la comunicación, se entiende que puede realizarse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 141 del Código Civil<sup>7</sup>, siempre que de dicha comunicación se evidencie la voluntad indubitable de la parte fiel de hacer valer la cláusula resolutoria, tal como sucedió conforme a los

---

<sup>7</sup> Artículo 141º del Código Civil.- La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia. No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.





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

**CASACIÓN 3220-2017  
LIMA ESTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

actuados en el proceso, por lo que se puede concluir que la manifestación del demandante es indubitable, por tanto, ha cumplido satisfactoriamente los presupuestos para que opere de pleno derecho la resolución contemplada en el artículo 1335 y 1426 del Código Civil, referidos a la mora en las obligaciones recíprocas y su incumplimiento, habiéndose determinado los actos realizados por el demandante respecto a la resolución del contrato conforme a los actuados en el proceso, corresponde desestimar las normas denunciadas por cuanto no inciden en la decisión arribada por este Tribunal Supremo. -----  
-----

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Grimaldo Jaime Mercado Bravo a fojas doscientos noventa y seis; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos ochenta, contenida en la resolución número veintiséis de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Vicente Sabino Rivera Loarte contra Grimaldo Jaime Mercado Bravo, sobre resolución de contrato y otra; y *los devolvieron*. Ponente Cabello Matamala, Juez Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**



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

**CASACIÓN 3220-2017  
LIMA ESTE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

**LÉVANO VERGARA**

JCC/JMT/JSV/EEV