



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

**CASACIÓN 4407-2016
LAMBAYEQUE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

SUMILLA: No se advierte la incongruencia denunciada, máxime si para argumentarla los recurrentes únicamente han tomado parte de los argumentos de la sentencia de vista dejando de lado el argumento consignado en el 5.14.1 y 5.14.2 donde se precisa con claridad las razones por las cuales la Sala considera que debe desestimarse la retención.

Lima, catorce de mayo
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE

LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatro mil cuatrocientos siete - dos mil dieciséis, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por Jorge Mechán Guevara y Carmen María Mendoza Jaramillo de Mechán a fojas trescientos noventa y dos, contra la sentencia de vista a fojas trescientos setenta y nueve, de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, la cual confirmó la sentencia apelada de fojas trescientos veintiséis, de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciséis, que declaró fundada en parte la demanda sobre Resolución de Contrato y otros. ----

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Por resolución de fecha doce de enero de mil diecisiete, corriente a fojas sesenta del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito por las siguientes causales denunciadas: -----

Infracción normativa de los artículos 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil y del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, por haberse vulnerado los principios de congruencia procesal y del debido proceso: Que, respecto al principio de congruencia procesal se señala que en cuanto a la pretensión materia de Reconvención,



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

**CASACIÓN 4407-2016
LAMBAYEQUE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

sobre Derecho de Retención, existe contradicción entre la parte considerativa y la parte resolutoria de la recurrida puesto que según sostienen los recurrentes, en el considerando 5.14 se indica que: *“Este Colegiado comparte la decisión adoptada en la sentencia apelada de desestimar este medio de defensa de fondo; sin embargo, no comparte las razones dadas, pues según el artículo 1123 del Código Civil, por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado, es decir, el hecho que los demandados hayan incumplido el contrato no les impide ejercitar ese derecho, dado que tienen un crédito a favor, siendo suficiente que exista conexidad entre el crédito y el bien, lo cual se da en el presente caso, pues los demandados pueden retener el bien (...)”*, pero en la parte resolutoria, en lugar de revocar la apelada que declaró infundada la Reconvención sobre derecho de retención y reformarla declararla fundada, erróneamente se confirmó tal extremo de la sentencia de vista; por tanto existe una incongruencia entre la motivación del extremo de la Reconvención respecto del Derecho de Retención, al razonarse que debe ampararse en segunda instancia, y sin embargo, el Colegiado Superior concluyen en confirmar la apelada que desestima el mencionado extremo; que, conforme a la Casación número 3210-2014 Lima, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, ha establecido: *“para el desarrollo de un Debido Proceso debe tenerse en cuenta la plena actuación del Principio de Congruencia, y que de producirse una transgresión al mismo, el efecto será la nulidad de la resolución judicial, conforme a lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como de acuerdo a los incisos 3 y 4 de su artículo 122 e inciso 6 de su artículo 50 del mismo cuerpo legal”*. -----

3. ANTECEDENTES: -----

Previo a la absolución de las denuncias formuladas por la parte recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4407-2016
LAMBAYEQUE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

3.1 El veintitrés de febrero de dos mil once, Nicolasa Flores Carlos interpone una demanda acumulativa de Resolución de Contrato, Compensación por Uso del Bien, Indemnización por Daños y Perjuicios, Declaración de Propiedad por Adquisición, Extinción de Obligación de Pago por Compensación y Entrega de Bien Inmueble. Como **pretensión principal de Resolución de Contrato**, la demandante indica ser propietaria del inmueble ubicado en la calle Alfonso Ugarte número 1196, de ciento treinta y siete punto nueve metros cuadrados (137.9 m²), ubicado en la ciudad de Chiclayo, inscrito en la Partida Registral número 10127114 del Registro de la Propiedad Inmueble. De dicho inmueble, la actora independizó un departamento de treinta y ocho punto veinte siete metros cuadrados (38.27 m²), de construcción nueva de material noble que comprende una sala comedor, dos dormitorios, baño, cocina y otros ambientes propios de un departamento inscrito en la Partida número 10153301 de Registros Públicos. Por Escritura Pública de compraventa de fecha ocho de abril de dos mil cinco, transfirió a los cónyuges Jorge Mechán Guevara y Carmen María Mendoza Jaramillo de Mechán, la propiedad del citado departamento, pactando como precio de venta, la suma de dieciséis mil dólares americanos (US\$16.000.00), pagándole, al firmar la escritura, la suma de nueve mil dólares americanos (US\$9,000.00), acordando que el saldo de siete mil dólares americanos (US\$7,000.00) se lo pagarían dentro del plazo de un año con sus respectivos intereses bancarios al rebatir respectivamente, plazo que venció el siete de abril de dos mil seis. Existe un contrato de compraventa con contraprestaciones recíprocas, en el que como propietaria vendedora asumió la obligación de transferir la propiedad del inmueble a los demandados, a quienes entregó la posesión del bien. Los compradores asumieron la obligación de cancelar el precio total de dieciséis mil dólares americanos (US\$16,000.00); sin embargo, hasta la fecha de interposición de la demanda, y a pesar de sus constantes requerimientos, no han cumplido con pagarle el saldo del precio del inmueble, por lo que debe



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

**CASACIÓN 4407-2016
LAMBAYEQUE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

resolverse dicho contrato. **Con respecto a las pretensiones accesorias**, la demandante solicita: **Pago por Compensación Económica por Uso del Bien**: debe considerarse, a razón de trescientos dólares americanos (US\$300.00) mensuales, por tratarse de un departamento nuevo y ubicado en zona céntrica de la ciudad de Chiclayo, y es usado como vivienda. Para ello, el pago debe computarse, desde el ocho de abril de dos mil cinco, fecha en que hizo entrega y autorizó a la sociedad conyugal demandada el uso del departamento bajo el compromiso de pago (el cual incumplió), hasta que se ejecute la devolución definitiva del inmueble; **Indemnización por Daños y Perjuicios**: al existir una relación contractual entre demandante y demandados, está establecida la conducta antijurídica de estos últimos, pues, la responsabilidad civil, nace de la inejecución de la obligación de pago asumida por los emplazados, por lo que, se le debe resarcir con una valorización justa y equitativa; **Declaración de Propiedad por Accesión**: por ser propietaria del bien, tiene el derecho a adquirir la propiedad por accesión de lo edificado sobre él, previa la valorización de las mismas; **Extinción de Obligaciones de Pago por Compensación**: al declararse la resolución del contrato de compraventa materia de demanda, se debe compensar los montos que se reconozcan por concepto de: Compensación por uso del bien, indemnización por daños y perjuicios a favor de la demandante, con los montos que debían ser cancelados a favor de la demandada por concepto de: pago de edificaciones levantadas y devolución del monto pagado por la demandada al momento de celebrarse el contrato; y, **Entrega del Bien Inmueble**: los demandados deben devolverle el inmueble materia de compraventa cuya resolución se demanda, bajo apercibimiento de lanzamiento, con ayuda de la fuerza pública. -----

- 3.2** Mediante sentencia de primera de primera instancia se **declaró fundada** en parte la demanda acumulativa interpuesta por Nicolasa Flores Carlos contra Jorge Mechán Guevara y Carmen María Mendoza Jaramillo de Mechán, sobre Resolución de Contrato, compensación por el uso del



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

**CASACIÓN 4407-2016
LAMBAYEQUE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

inmueble, declaración de propiedad por accesión, extinción de obligaciones de pago por compensación y entrega de bien inmueble bajo los siguientes argumentos: Los demandados, no cancelaron la totalidad del precio bien de *litis*, en el momento, de la manera y en el lugar pactado, contraviniendo así, la obligación que le impone el artículo 1558 del Código Civil; y contrariamente, luego de vencido el plazo para el pago, trataron de justificar la mora incurrida, utilizando como pretexto, la falta de independización del área adquirida. Si bien es cierto que, en la segunda cláusula del contrato, la vendedora, se comprometió a efectuar la independización del bien, cierto es también que en el citado contrato, no se fijó plazo alguno para realizar este trámite, menos se estipuló como una condición para el pago. El actuar de los demandados no justifica la morosidad incurrida, máxime si vienen usando el inmueble aludido, desde el mes de abril de dos mil cinco, incluso, ante la Municipalidad Provincial de Chiclayo, con fecha veintiocho de febrero de dos mil diez, efectuaron la declaración jurada de auto avalúo, identificando al bien adquirido como el ubicado en la calle Alfonso Ugarte número 1196 Interior 4 y, el catorce de abril de dos mil once, pagaron los tributos municipales; de lo que se colige que no existió el mínimo motivo, que hubiese hecho dudar de la seriedad de la transferencia de la mencionada propiedad; pero aun así, no cumplió con el pago acordado. Al estar resolviéndose el contrato de compraventa, resulta factible declarar a la demandante, propietaria por accesión de las edificaciones levantadas sobre el inmueble de *litis*, pues, al momento de la inspección judicial, se verificó, que los demandados habían construido un segundo piso, hecho que lo corroboran los peritos, en el caso de autos, como consecuencia de la resolución contractual, se han generado obligaciones recíproca entre los justiciables, como son: La demandante debe devolver la suma de nueve mil dólares americanos (US\$9,000.00), que recibió de los compradores como parte del precio de venta del inmueble. Pagar a los demandados, el valor de las edificaciones, determinadas en la suma de mil doscientos doce dólares americanos con



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

**CASACIÓN 4407-2016
LAMBAYEQUE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

diez centavos (US\$1,212.10), en el caso de autos ha quedado establecido que el contrato de compraventa ha sido resuelto por causa imputable a los demandados quienes, sin justificación valedera, incurrieron en mora (incumpliendo su obligación de pago) y, por ende, no les asiste el derecho de retención del inmueble que invocan en la demanda reconvencional, consecuentemente, debe desestimarse dicha pretensión. -----

- 3.3** Apelada la sentencia de primera instancia, se emitió la sentencia de segunda instancia de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, la cual **confirmó** la sentencia contenida en la Resolución número treinta y dos, de veintidós de marzo de dos mil dieciséis, que declaró fundada en parte la demanda por los siguientes fundamentos: En base a este principio de buena fe puede señalarse que en el caso de autos, si los compradores pretendían hacer uso de la excepción de incumplimiento a fin de que la vendedora cumpla con su obligación de realizar las gestiones para obtener la independización del área vendida, o garantice su cumplimiento, debieron compelerla antes del vencimiento del plazo que tenían para cumplir con la prestación a su cargo; sin embargo, pese a que en el contrato se acordó que efectuarían el pago del saldo adeudado en cuotas mensuales luego de transcurridos cuatro meses de celebrado el contrato y durante los ocho meses siguientes; sin embargo, no realizaron ningún pago sino que recién mediante carta de fecha treinta de mayo del dos mil seis, es decir, luego de vencido el plazo, comunicaron a la demandante que harían uso de la excepción para suspender el cumplimiento de una prestación cuyo plazo ya había vencido; por lo que no puede sostenerse que hayan ejercitado válidamente el derecho que alegan. En el caso de autos, la demandante ha cumplido con obtener la independización del inmueble materia de transferencia, y lo hizo antes de interponer la demanda, por lo que no existían razones para que los demandados, al momento de absolver el traslado de la demanda, persistan en que su vendedora no había cumplido con la prestación a su cargo, si es que, a pesar de la demora que consideran que existió dicho



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

**CASACIÓN 4407-2016
LAMBAYEQUE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

cumplimiento, no afectó a su derecho de compradores que ingresaron en posesión del inmueble desde que les fue transferido y lo vienen habitando. Además, las razones que invocan los demandados para justificar su incumplimiento no son estimables. Para poder oponer la excepción de incumplimiento a su vendedora, las prestaciones deben ser simultáneas, es decir, no necesariamente deben cumplirse ambas en forma instantánea, lo que se conoce “mano contra mano”, sino que debe entenderse como en forma inmediata. No existía simultaneidad en las prestaciones, pues el pago del saldo del precio de venta se defirió en el tiempo hasta por un año, y su cumplimiento dependía enteramente de los compradores; en cambio, para la independización del inmueble no se fijó plazo alguno y no dependía de la sola voluntad de la vendedora sino que debía efectuar trámites registrales ante los Registros Públicos, por lo que los demandados no podían oponer válidamente esta excepción de fondo. En relación al cuestionamiento que hace la parte demandada sobre el importe de cuatrocientos cincuenta soles (S/450.00) mensuales, que se ha tomado como referente para el cálculo de la compensación por el uso del bien, alegando que no existe justificación alguna para fijar dicho monto, se aprecia de lo actuado que en el escrito de demanda, los accionantes solicitaron un pago de trescientos dólares americanos (US\$300.00) en forma mensual, habiéndose estimado en parte esta pretensión en base al criterio prudencial que ha adoptado la juzgadora para fijar dicho monto, no habiendo sustentado los apelantes cuál debiera ser dicho monto y en base a qué criterios, por lo que debe confirmarse también en este extremo la recurrida. Finalmente, invocaron el derecho de retención, el mismo que es una defensa de fondo y está dirigida a que puedan continuar en posesión del inmueble hasta que les sean restituidos los importes que corresponden al monto de nueve mil dólares americanos (US\$9,000.00) que pagaron al momento de la suscripción del contrato, y la cantidad de mil doscientos doce dólares americanos con diez centavos (US\$1,212.10) por el valor de las edificaciones, pretensión que ha sido



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

**CASACIÓN 4407-2016
LAMBAYEQUE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

desestimada en la sentencia apelada por considerar la juzgadora que habiendo quedado establecido que los demandados incumplieron de manera injustificada el contrato no les asiste el derecho de retención que invocan. Este Colegiado compartió la decisión adoptada en la sentencia apelada de desestimar este medio de defensa de fondo. No obstante, no comparte las razones dadas, pues según el artículo 1123 del Código Civil, por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado, es decir, el hecho que los demandados hayan incumplido el contrato no les impide en principio ejercitar este derecho, dado que tienen un crédito a su favor, siendo suficiente que exista conexidad entre el crédito y el bien, lo cual se da en el presente caso, pues los demandados pretenden retener el bien en donde han realizado construcciones y respecto del cual al celebrarse el contrato pagaron más del cincuenta por ciento (50%) hasta que la actora cumpla con reembolsarles los montos respectivos por tales conceptos. Sin embargo, lo pretendido debe ser desestimado por las siguientes razones: **En cuanto a la pretensión accesoria sobre compensación por el uso del inmueble:** se ha ordenado que los demandados paguen a la actora cuatrocientos cincuenta soles (S/450.00) mensuales computados desde el uno de mayo de dos mil cinco hasta la fecha de entrega del bien, por lo que sería imposible que se calcule dicho monto si es que se autoriza a los demandados que continúen en posesión del inmueble; **teniendo en cuenta el período que se ha ordenado pagar por concepto de compensación por el uso del inmueble, y el monto mensual fijado prudencialmente,** la suma de dinero que los demandados deberán pagar a favor de la demandante resultará mucho mayor que el monto que a su vez la actora debe restituirles, por lo que no necesitan garantizar un crédito que resulta menor que la deuda a favor de su contraparte. Los demandados incumplieron el contrato de compraventa celebrado con la demandante, no pudiendo oponer la excepción de incumplimiento que alegan. -----



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

**CASACIÓN 4407-2016
LAMBAYEQUE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un **medio de impugnación extraordinario** que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida¹.

SEGUNDO.- Que, previamente al análisis de la causal denunciada consistente en la contravención de los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, referidos al debido proceso y a la Congruencia Procesal, es necesario precisar que el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento legal en el que se dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, de ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada. -----

TERCERO.- Que, con respecto a la causal procesal invocada, referida a la incongruencia entre la parte expositiva y la parte resolutive de la sentencia de vista, este Colegiado Supremo advierte que el Colegiado Superior compartió la decisión adoptada por el *A quo* en el sentido de desestimar la retención, pero no compartió los argumentos –en el sentido que los demandados al incumplir de manera injustificada el contrato no les asiste el derecho de retención que invocan- sino que dicha pretensión no corresponde estimarla dado que no obstante los demandados cuentan con un crédito a su favor (artículo 1123² del

¹ Sánchez- Palacios P (2009). El recurso de casación civil. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.

² Derecho de retención



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

**CASACIÓN 4407-2016
LAMBAYEQUE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Código Civil) respecto del bien donde han realizado construcciones y que al celebrarse el contrato pagaron más del cincuenta por ciento (50%); sin embargo, al haberse ordenado que los demandados paguen a la actora cuatrocientos cincuenta soles (S/450.00) mensuales computados desde el uno de mayo de dos mil cinco, hasta la fecha de entrega del bien, de prosperar la retención dicho monto terminaría superando al monto que la demandante debe restituirle a los recurrentes (los nueve mil dólares americanos –US\$9,000.00- que dieron los demandados como cuota inicial en el contrato de marras más los mil doscientos doce dólares americanos con diez centavos –US\$1,212.10- por concepto de las construcciones realizadas en el inmueble) por lo que no necesitan garantizar un crédito que resulta menor que la deuda a favor de la demandante. Siendo ello así no se advierte la incongruencia denunciada a través de la causal procesal que nos ocupa, máxime si para argumentarla los recurrentes únicamente han tomado parte de los argumentos de la sentencia de vista dejando de lado el argumento consignado en el 5.14.1 y 5.14.2 donde se precisa con claridad las razones por las cuales la Sala considera que debe desestimarse la retención, circunstancia que no ha sido analizada y tomada en cuenta por la parte recurrente previo a la interposición del recurso de casación. Razones por las cuales la causal denunciada deviene en infundada. -----

5. DECISIÓN: -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Jorge Mechán Guevara y Carmen María Mendoza Jaramillo de Mechán a fojas trescientos noventa y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos setenta y nueve, de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; **DISPUSIERON** la publicación

Artículo 1123.- Por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene.



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

**CASACIÓN 4407-2016
LAMBAYEQUE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Nicolasa Flores Carlos y Jorge Mechán Guevara y otra, sobre Resolución de Contrato y otros; y *los devolvieron*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA