



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

Las partes pueden pactar libremente el contenido de los contratos, siempre que no contravengan normas de carácter imperativo, conforme lo señala el artículo 1354° del Código Civil. En tal contexto, se advierte que, en el contrato de compraventa materia de autos, las partes fijaron determinados intereses compensatorios y moratorios que, de acuerdo a las pericias practicadas, excedieron la tasa máxima de interés fijada por el Banco Central de Reserva del Perú, contraviniendo lo previsto en el artículo 1243° del precitado Código. De manera que, el exceso de intereses pagados puede dar lugar a su devolución o ser imputado al capital adeudado, según convenga al deudor.

Lima, cinco de setiembre  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número ciento noventa y seis del 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. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación<sup>1</sup> interpuesto por el **apoderado de la parte demandante, Graciela María Ato de Burneo y la Sucesión de Guillermo Enrique Vicente Burneo Cardo**, contra la sentencia de vista de fecha doce de octubre de dos mil diecisiete<sup>2</sup>, corregida por resolución del veintinueve de noviembre de dos

---

<sup>1</sup> Páginas 1634.

<sup>2</sup> Página 1578



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 196 - 2018  
LIMA  
REIVINDICACIÓN Y OTRO**

mil diecisiete<sup>3</sup>, en el **extremo** que **confirmó** la sentencia apelada de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis<sup>4</sup>, que declaró **infundada** la demanda de reivindicación; **revocaron** en el extremo que declaró **infundada** la *reconvención sobre otorgamiento de escritura pública*; y **reformándola** declararon **fundada** la **reconvención** sobre otorgamiento de escritura pública.

**II. ANTECEDENTES**

**1.- DEMANDA**

Mediante escrito de fecha treinta de abril de dos mil diez<sup>5</sup>, Graciela Ato de Avellanal y Guillermo Burneo Cardó, interponen la presente demanda de reivindicación contra Guillermo Rodolfo Estenos Alva y Lucia Mariela Chong Geng, Raúl Oswaldo Chumán Castillo y Diana Esther Piscocoya de Chumán, planteando: **a) Pretensión principal**, la reivindicación del inmueble ubicado en la Avenida Guillermo Dansey N° 551, 553 y 555 del Cercado de Lima, ordenándose como consecuencia de la reivindicación, la restitución y el desalojo de los demandados o de quienes se encuentren ocupándolo; **b) Pretensión accesorio**, el pago de una indemnización por daños y perjuicios, por la suma de US\$ 1,000.00 dólares americanos diarios, por la ocupación indebida de los inmuebles desde que se produjo la resolución del contrato hasta la entrega efectiva de los inmuebles, más el pago de intereses correspondientes desde la fecha en que los demandados poseyeron el inmueble en forma ilegítima; con costas y costos.

---

<sup>3</sup> Página 1616

<sup>4</sup> Página 1289

<sup>5</sup> Página 67



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

Sustentan su pretensión en que la propiedad la adquirieron mediante remate judicial convocado por el Segundo Juzgado Civil de Lima, en rebeldía de la Compañía Vista Alegre S.A, adjudicándoseles la propiedad mediante escritura pública de adjudicación de remate de fecha trece de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro, inscribiéndose en las fichas N° 1662477, 1662478 y 1662479 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Posteriormente, mediante documento privado de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y dos, celebraron con las demandadas un contrato privado de compraventa con reserva de dominio, el cual quedó resuelto por incumplimiento de pago del precio de los inmuebles. En la cláusula sexta del referido contrato, se estipuló un pacto de reserva de dominio en favor de los vendedores; se estableció que mientras que no se pague la totalidad del precio e intereses, los vendedores mantendrán la titularidad de los predios, de acuerdo al artículo 1583º del Código Civil; mientras que en la cláusula octava, se estipuló una cláusula resolutoria, estableciendo que ante la falta de pago de tres cuotas sucesivas, sin requerimiento previo, se produce la resolución automática. En ese sentido, alegan que al no haber cumplido los demandados con las obligaciones contenidas en las veinticinco letras impagas y, al haberles cursado las cartas notariales del treinta de junio y siete de julio de dos mil cuatro, comunicándoles formalmente la resolución del contrato de compraventa, ratificado por carta notarial del nueve de marzo de dos mil siete, se constituye de manera automática la mora conforme lo prevé el artículo 1333º, inciso 1 del Código Civil; asimismo, en la cláusula décima, se estipuló que al resolverse el contrato, los compradores deberán



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

desocuparlo de manera inmediata, y en caso de no hacerlo, deberán cancelar la suma de US\$ 1,000.00 (mil dólares americanos) por cada día de ocupación; por lo que, en calidad de propietarios solicitan la reivindicación de los inmuebles señalados.

**2.- CONTESTACIÓN POR LOS EMPLAZADOS<sup>6</sup>**

Mediante escrito de fecha quince de octubre del dos mil diez, subsanado con fecha veintidós de diciembre del dos mil diez<sup>7</sup>, los demandados contestan la demanda y formulan reconvencción.

En su contestación sostienen que la obligación ha sido cancelada, tanto el capital como los intereses compensatorios, excediendo el máximo límite legal, convirtiéndose en propietarios del inmueble sub litis; niegan deuda alguna con los demandantes al haber cumplido con cancelar la suma de US\$ 85,129.22 que cubre en exceso el capital y los intereses máximos permitidos por la ley y que debieron pagar US\$ 70,679.01. Refieren que, los demandantes hicieron ejercicio abusivo del derecho, al estipular intereses que excedían las tasas máximas de interés, de acuerdo al artículo 1243° del Código Civil. Les asiste el derecho previsto en el artículo 1562° del Código Civil, en cuyo texto original se estableció que al pagarse más del 50% del precio, el vendedor pierde el derecho de optar por la resolución del contrato; además, ambas partes han reconocido que se ha pagado US\$ 85,129.22, esto es, más del 50% del monto señalado como precio del inmueble, por tal motivo solicita la aplicación de dicha norma. No ha existido resolución de contrato contra los cónyuges de las

---

<sup>6</sup> Página 280

<sup>7</sup> Página 364



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

demandadas, pese que también participaron en el contrato; la ratificación de la carta de fecha dos de julio de dos mil cuatro dirigida a la demandada Diana Piscoya de Chuman, carece de validez al haber sido enviado a un domicilio equivocado pese que la parte demandante fue notificada del cambio de domicilio el veintitrés de marzo de dos mil cuatro, por lo que no procede la resolución de contrato. Además, el apoderado de los demandantes carece de facultades para pactar el pago de la obligación por letras de cambio, las letras que caducaron por culpa del acreedor, quedando extinguida la acción causal, pretensión que debió ser tramitada ante el juzgado comercial; además sostienen que la resolución de contrato no es automática.

**2.1.- RECONVENCIÓN POR LOS EMPLAZADOS<sup>8</sup>**

Los emplazados plantean reconvencción planteando: **1)** Primera pretensión principal, se declare la extinción de la obligación de pago del precio del contrato de compraventa de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y dos; **2)** Segunda pretensión principal, se ordene a los reconvenidos, la restitución de US\$ 14,072.22 pagados en exceso, más sus intereses legales; **3)** Primera pretensión accesoria, se ordene el otorgamiento de escritura pública de la compraventa de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y dos; con costas y costos.

Afirman haber sido víctimas de un interés egoísta de los demandantes, los cuales aprovechándose de la necesidad y desesperación de los demandados por un mandato de desalojo contra la empresa Electro Carbón S.A, poseedora de los inmuebles sub litis, hasta la actualidad, les

---

<sup>8</sup> Página 280



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

hicieron firmar un contrato de compraventa, pactándose para la adquisición de tales bienes, la suma de US\$46,500.00, entregándose una cuota inicial de US\$ 1,500.00 y el saldo de US\$ 45,000.00, garantizadas por ciento veinte letras de cambio, pactándose un interés compensatorio y moratorio anual del veinticinco por ciento, incluido en cada una de las cuotas, haciendo un total de US\$ 101,718.66; a la fecha los demandados pagaron US\$ 85,129.22, que incluye noventa y cinco letras de cambio con intereses compensatorios y moratorios. Alegan que, al haberse establecido mediante pericia contable, la cancelación del capital e intereses e imputándose al capital de las veinticinco letras impagas, el exceso de interés pagado, cuentan con un saldo a su favor por la suma de US\$ 14,072.22. Sin perjuicio de ello, refiere que las veinticinco letras impagas se encuentran extintas, de conformidad con el artículo 1233º del Código Civil. Finalmente, sostienen que en mérito al artículo 1412º del Código Civil, les corresponde el otorgamiento de la escritura pública del contrato de compraventa.

**3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA<sup>9</sup>**

Mediante sentencia contenida en la resolución número noventa y cuatro, de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, se declararon infundadas las observaciones formuladas por la parte demandante contra los dictámenes periciales; infundada en todos los extremos la demanda, con costos y costas; e infundada la reconvenición formulada por los demandados, sin costas ni costos.

---

<sup>9</sup> Página 1289



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

- Se estableció que, teniendo en cuenta la fecha de celebración del contrato de compraventa sub litis, en mérito al texto del artículo 1562º del Código Civil, antes de su modificatoria, al pagarse más del cincuenta por ciento del precio, el contrato no podía ser resuelto. Siendo que, de las ciento veinte letras de cambio emitidas, los demandados han cancelado noventa y cinco, quedando impagos veinticinco títulos valores. Queda claro que, la parte demandada ha pagado más del cincuenta por ciento del precio total con anterioridad a la remisión de las cartas notariales, por lo que resulta imposible resolver el contrato de compraventa celebrado.

- Según el dictamen pericial, se ha determinado que los compradores, han pagado un total de US\$ 81,195.82 (capital: US\$ 35,625.00; interés compensatorio: US\$ 38,005 e interés moratorio US\$ 7,565.72). Las pericias también han determinado que el interés compensatorio y moratorio pactados, exceden la tasa máxima fijada por el Banco Central de Reserva.

- Se estableció que, si bien las partes pactaron la resolución automática del contrato por la falta de pago de tres letras sucesivas, no podía producirse la resolución del contrato; ello, en virtud de que al celebrarse el contrato de compraventa el tres de diciembre de mil novecientos noventa y dos, estaba vigente el texto del artículo 1562º del Código Civil, que estableció que el vendedor no podía resolver el contrato en caso el comprador haya pagado más del cincuenta por ciento del precio. Al determinarse que los demandados cancelaron noventa y cinco letras de cambio de un total de ciento veinte, estos pagaron más del cincuenta por ciento del precio acordado.



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

- Asimismo, al no haber quedado resuelto el aludido contrato de compraventa, tampoco resulta aplicable la cláusula de pacto de reserva de propiedad; por tanto, la posesión de los demandados se encuentra justificada, al tener un título que los legitima.

- Si bien las partes acordaron un pacto de reserva de propiedad, no puede perderse de vista que la parte demandada ejerce la posesión merced a un contrato de compraventa válido, que mantiene vigor y vigencia plenos, el cual justamente les confiere este derecho, de manera que la posesión no se torna en ilegítima sino que emerge de un título sin posibilidad de dejarse sin efecto, y que sólo otorga a la parte vendedora (demandante) la posibilidad de exigir el pago del saldo del precio; por lo cual, la demanda deviene en infundada. Corre igual suerte la pretensión accesoria, si se tiene en cuenta que la penalidad pactada surge a partir de la obligación de las demandadas de restituir los bienes, en caso de resolución contractual, cuya circunstancia no se ha configurado.

- En lo concerniente a la reconvención planteada, las pericias determinaron que las demandadas pagaron US\$ 81,195.82, más la cuota inicial, cuyos montos no cubren el íntegro del total adeudado que representa la suma de US\$ 83,364.56; por lo cual, la extinción de la obligación formulada deviene en infundada. Asimismo, en relación a la pretensión de restitución de la suma de US\$14,072.22, también debe desestimarse, en razón de que las pericias aludidas establecieron la existencia de obligación impaga a cargo de los demandados; corriendo igual suerte la pretensión accesoria sobre otorgamiento de escritura pública, pues, las partes han establecido pacto con reserva de propiedad,



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

cuya situación trae consigo se pague previamente el total del precio a fin de formalizarse el acto de compraventa.

**4.- RECURSO DE APELACIÓN**

Mediante escrito del veinte de julio de dos mil dieciséis<sup>10</sup> la parte demandante, representada por Roberto Ato del Avellanal, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia en los extremos que declaró infundada la demanda e infundadas las observaciones al dictamen pericial.

Asimismo, mediante escrito del veintiséis de julio de dos mil dieciséis<sup>11</sup> la parte demandada, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia en el extremo que declaró infundada la reconvencción formulada por esta parte.

**5.- SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

Por resolución de vista número siete del doce de octubre de dos mil diecisiete<sup>12</sup>, corregida por resolución del veintinueve de noviembre de ese mismo año<sup>13</sup>, el Ad quem: **i) Confirmó** la sentencia apelada en el extremo que declaró *infundadas las observaciones formuladas* por el demandante contra los dictámenes periciales; *infundada en todos los extremos la demanda*, con costos y costas; e infundada la reconvencción formulada por los demandados (extinción de la obligación y devolución de pago), sin costas ni costos; y **ii) Revocaron** la sentencia apelada, en el extremo relacionado al otorgamiento de escritura pública; **reformando**

---

<sup>10</sup> Página 1307

<sup>11</sup> Página 1348

<sup>12</sup> Páginas 1578

<sup>13</sup> Página 1616



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

declararon *fundada la reconvención de otorgamiento de escritura pública*; en consecuencia, ordena que los vendedores cumplan con otorgar la escritura pública de la minuta de compraventa de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y dos, a favor de los compradores respecto de los inmuebles ubicados en la Avenida Guillermo Dansey N° 551, inscrito en la ficha N° 1662477 (que continúa en la partida N° 12479946), el inmueble N° 553, inscrito en la ficha N° 1662478 (que continúa en la partida N° 49088991) y el inmueble N° 555, registrado en la ficha 1662479 (que continúa en la partida N° 49088992 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima), *debiendo los compradores cumplir con cancelar US\$ 2,165.28 pendiente de pago, sin intereses; con costas y costos.*

-Se estableció que, si bien las partes pactaron la resolución automática del contrato por la falta de pago de tres letras sucesivas, la misma no podía producirse, en virtud de que al celebrarse el contrato de compraventa el tres de diciembre de mil novecientos noventa y dos, se encontraba vigente el texto del artículo 1562° del Código Civil, que estableció que el vendedor no podía resolver el contrato en caso el comprador haya pagado más del cincuenta por ciento del precio. Al determinarse que los demandados cancelaron noventa y cinco letras de cambio de un total de ciento veinte, estos pagaron más del cincuenta por ciento del precio acordado, por cuya razón la resolución automática no resulta viable. Asimismo, al no haber quedado resuelto el aludido contrato de compraventa, tampoco resulta aplicable la cláusula de pacto de reserva de propiedad; por tanto, la posesión de los demandados se encuentra justificada, al tener un título que los legitima, por lo cual, no corresponde amparar la pretensión reivindicatoria.



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

-En relación a la pretensión reconvenzional relacionada a la extinción de la obligación de pago de los demandados, mediante dictámenes periciales, se ha determinado que los compradores, han pagado un total de US\$ 81,195.82 (capital: US\$ 35,625.00; interés compensatorio: US\$ 38,005 e interés moratorio US\$ 7,565.72). Las pericias también han determinado que el interés compensatorio y moratorio pactados, exceden la tasa máxima fijada por el Banco Central de Reserva, llegándose a establecer que *debieron* haber pagado US\$ 83,361.10 dólares americanos, por el capital (precio) y los intereses legales (tasas fijadas por el Banco Central de Reserva del Perú), quedando pendiente de pago US\$ 2,165.28 dólares americanos; por lo que, no corresponde declarar la extinción de la obligación de pago.

-En cuanto a la pretensión reconvenzional de otorgamiento de escritura pública, siendo que estos procesos tienen por objeto formalizar el referido acto jurídico, sin entrar a analizar el pago del precio -salvo que el mismo, se hubiera pactado como un presupuesto y/o requisito para su otorgamiento-, y teniendo en cuenta que la parte demandada cumplió con pagar US\$ 81,195.82, quedando pendiente el pago de US\$ 2,165.28, no es óbice para dejar de otorgar la escritura pública correspondiente, la cual resulta amparable, debiendo los compradores-demandados cumplir con cancelar US\$ 2,165.28 pendiente de pago, sin intereses.

**III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN**



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha trece de agosto de dos mil dieciocho<sup>14</sup>, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el **apoderado de la parte demandante, Graciela María Ato de Burneo y la Sucesión de Guillermo Enrique Vicente Burneo Cardo**, por las siguientes infracciones normativas:

- a) Infracción normativa del artículo 122° inciso 3 del Código Procesal Civil.** Refiere que, la sentencia impugnada no resolvió conforme al mérito de lo actuado, toda vez que en forma errónea se declaró infundadas las observaciones realizadas a los dictámenes periciales, sin tener en consideración las veinticinco letras de cambio presentadas como prueba del incumplimiento por parte de las demandadas, así como tampoco se dio mérito al contrato de compraventa en donde se estipuló el pago del veinticinco por ciento anual por concepto de interés moratorio y veinticinco por ciento anual por concepto de interés compensatorio. Argumenta que, los peritos han consignado montos mayores a los pagos efectuados lo que ocasionó que se considere que la parte demandada efectuó un pago mayor al cincuenta por ciento del precio de los inmuebles.
- b) Infracción normativa de los artículos 1583°; 923°; 1354°; 1426°; 1562° y 1257° del Código Civil.** Alega que, se ha infringido el artículo 1562° del Código Civil, toda vez que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2120° del Código Sustantivo, solo es aplicable la norma anterior cuando el nuevo ordenamiento no

---

<sup>14</sup> Página 294 del cuaderno de casación.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 196 - 2018  
LIMA  
REIVINDICACIÓN Y OTRO**

regula una institución que si regula el derogado. En el presente caso, refiere que el artículo 1562° del Código Civil establece que el vendedor perderá el derecho de optar por la resolución de contrato solo si lo conviene expresamente; en ese sentido, señala que las partes convinieron contractualmente en la cláusula octava del contrato de compraventa, reserva de propiedad a favor de los vendedores. Argumenta que, se han inaplicado los artículos 923° y 1583° del Código Civil, que norma la compraventa con reserva de propiedad del bien hasta el pago de todo el precio. Asimismo, se ha inaplicado el artículo 1257° del Código Civil, al soslayar el hecho que los demandados solo realizaron pagos parciales de las obligaciones. En el mismo sentido se ha inaplicado el artículo 1426° del Código Civil; pues, mientras los demandados no cumplan con el pago, no existe obligación por parte del vendedor de otorgar la escritura pública.

- c) Apartamiento inmotivado del precedente judicial recaído en la Casación N° 4442-2015-Moquegua (IX Pleno Casatorio Civil).** Arguye que, se contraviene el IX Pleno Casatorio Civil, toda vez que mientras los demandados no hayan cumplido con el pago no existe obligación por parte del vendedor de otorgar la escritura pública.

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.-** El recurso ha sido declarado procedente por infracción de normas de derecho procesal, así como por infracción de normas de



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

derecho material; correspondiendo pronunciarnos en primer lugar, conforme a lo prescrito por el artículo 388° del Código Procesal Civil, sobre las infracciones procesales, las que deberán entenderse como principales dados sus efectos anulatorios, si es que fuesen amparadas. Resultando pertinente pronunciarse, respecto de las infracciones materiales, si es que previamente se desestiman las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas si coexisten con las procesales.

**SEGUNDO.**- De análisis de la infracción normativa a que se contrae el acápite **a) del ítem III** de la presente resolución, referida a la vulneración del inciso 3) del artículo 122° del Código Procesal Civil; es de advertirse que dicha disposición normativa, se refiere a que las resoluciones judiciales deben comprender los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto controvertido según el mérito de lo actuado. Este derecho del justiciable, se encuentra vinculado al debido proceso, el cual engloba diversos principios de la función jurisdiccional, como es el derecho fundamental a la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; motivación que de acuerdo al inciso 4) del artículo 122° del Código Procesal Civil, debe incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes conforme lo prevé el artículo VII del Título Preliminar del Código acotado.



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

**TERCERO.**- Tal decisión, debe adoptarse luego de considerarse los hechos expuestos, valorarse en forma conjunta el caudal probatorio como lo estipula el artículo 197° del Código Procesal Civil y determinarse el derecho aplicable pertinente a la controversia; de ahí que, con convicción se debe decidir a fin de lograr la composición de la litis o eliminar la incertidumbre jurídica, como lo establece el artículo III del Título Preliminar del Código acotado, así como la finalidad abstracta del proceso que es lograr la paz social en justicia.

**CUARTO.**- Es por ello que las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a adoptar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”<sup>15</sup>.

**QUINTO.**- En ese orden de ideas, las infracciones a que se contrae el acápite **a)** del ítem III, se encuentran esencialmente referidas a cuestionar, por un lado, el criterio jurisdiccional adoptado por las instancias de mérito en la valoración del dictamen pericial practicado a los intereses pactados en el contrato de compraventa de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y dos, y, de otro lado, el no

---

<sup>15</sup> Expediente N.° 03433-2013-PA/ TC, Lima dieciocho de marzo de dos mil catorce, fundamento 4.



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

haberse tenido en cuenta que en el contrato sub materia, las partes pactaron los intereses compensatorios y moratorios en 25% anual.

**SEXTO.**- Respecto a la alegación de valoración errónea del dictamen pericial practicado y, al no tomarse en cuenta que las partes estipularon el interés compensatorio y moratorio a una tasa del 25%, cabe señalar que al tratarse de un criterio jurisdiccional que compete a las instancias de mérito, tal circunstancia no corresponde ser materia de debate en sede casatoria; conforme lo ha establecido esta Sala Suprema, en reiteradas ocasiones<sup>16</sup>. Sin perjuicio de ello, corresponde sí, garantizar que haya existido un debido proceso, en lo que respecta al contradictorio y el debate que eventualmente se haya podido originar en torno a los dictámenes periciales y a las observaciones oportunamente formuladas por la parte recurrente. Al respecto, es de verse en autos, que la parte demandante formuló oposición<sup>17</sup> contra los dictámenes periciales de fecha veinticuatro de abril de dos mil trece<sup>18</sup> y del diez de junio del mismo año<sup>19</sup>, que una vez absuelto fue materia de pronunciamiento por las instancias de mérito. Así, el Colegiado Superior, en su fundamento jurídico décimo segundo, estableció: “(...) *De acuerdo a lo reseñado, y conforme a los artículos 1243 y 1354 del Código Civil, las partes si bien tienen la libertad de establecer el contenido del contrato, este pacto no puede estar por sobre lo que manda la ley, el contrato debe estipularse conforme a la normativa legal vigente sin transgredir los mandatos imperativos previstos*

---

<sup>16</sup> Casación 343-2017-LAMBAYEQUE, fundamento jurídico 12; Casación 4213-2017-LIMA NORTE, fundamento jurídico 16. Ejecutorias Supremas publicadas en el Diario Oficial El Peruano el nueve de diciembre de dos mil diecinueve.

<sup>17</sup> Ver fojas 804 y 860.

<sup>18</sup> Ver fojas 740.

<sup>19</sup> Ver fojas 834.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 196 - 2018  
LIMA  
REIVINDICACIÓN Y OTRO**

*en la ley, por ejemplo al pactar la tasa máxima del interés convencional 'no se puede fijar un porcentaje mayor al establecido por el BCR', pues de existir algún exceso sobre la tasa máxima establecida por el BCR, la ley ha previsto la posibilidad que el exceso se puede devolver o imputarse al capital, a voluntad del deudor, como ha ocurrido en el presente caso que se ha judicializado la eficacia del contrato de compraventa respecto de la tasa de interés (...)*". De esta manera, como acertadamente lo ha establecido el Colegiado Superior, la autonomía de las partes no puede estar por encima de lo previsto en la ley.

**SÉTIMO.**- A mayor abundamiento, conforme a los dictámenes periciales obrantes en autos, los porcentajes de los intereses compensatorios y moratorios pactados del veinticinco por ciento anual en el contrato de compraventa sub materia, excede lo establecido por el Banco Central de Reserva del Perú y lo publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP para la moneda extranjera (TAMEX). En efecto, según estas entidades, el 16.91% anual es la tasa máxima para el interés compensatorio y el 3.38% es la tasa máxima del interés moratorio (20% del promedio del interés compensatorio que corresponde el 16.91% del TAMEX), tasas anuales y no capitalizables; tales porcentajes, no fueron objetados ni cuestionados por la parte demandante, quien se limitó a sustentar sus observaciones en la validez del acuerdo entre las partes por encima de lo que la ley ordena.



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

**OCTAVO.**- Siendo así, según los dictámenes periciales<sup>20</sup>, el monto que se debió pagar **en total US\$ 83,364.56** (capital por US\$ 45,000.00 e intereses compensatorios por US\$ 38,364.56); mientras que los demandados, al pagar las noventa y cinco letras de cambio, **pagaron la suma de US\$ 81,195.82**, suma que incluía los conceptos: capital por US\$ 35,625 e intereses compensatorios por US\$ 38,005 por interés compensatorio y, US\$ 7,565.72 por interés moratorio. Estas son las razones por las que, las observaciones formuladas contra los dictámenes periciales carecen de sustento; por tanto, las instancias de mérito han emitido su decisión con la motivación debida y dentro del marco legal vigente, sin vulnerar el debido proceso y el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.

**NOVENO.**- Ahora bien, respecto a las infracciones normativas a que se contrae el **literal b) del ítem III**, se advierte que se tratan de infracciones de carácter material, en torno a la aplicación temporal del artículo 1562° del Código Civil; así como a la indebida aplicación de los artículos 1583°, 923°, 1354°, 1426° y 1257° del precitado Código. Para tal efecto, corresponde analizar tales infracciones, a partir de lo que fue planteado por las partes en el proceso.

**DÉCIMO.**- Ahora bien, este proceso es uno en el que, por un lado, la parte demandante pretende la reivindicación de los predios sub litis, además de una indemnización por ocupación indebida, bajo el fundamento que si bien suscribieron con los emplazados un contrato de compraventa de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y

---

<sup>20</sup> Ver fojas 748 y 836.



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

dos, en él se pactó la reserva de dominio, condicionada al pago de la totalidad del precio y los intereses (cláusula sexta); y, se pactó una cláusula resolutoria cuando se dejen de pagar tres letras sucesivas (cláusula octava); además, se pactó una penalidad de US\$ 1,000.00 (mil dólares), por cada día de ocupación, desde la resolución del contrato. Alega que la parte demandada, incumplió con pagar veinticinco letras de cambio emitidas, por cuya razón procedió a resolver el contrato, pretendiendo la reivindicación de los predios, además de la indemnización respectiva a partir del tres de marzo del dos mil en que se resolvió el contrato.

A su turno, los demandados reconvinieron, planteando la pretensión de extinción de la obligación contraída en el contrato de compraventa contenido en la minuta de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y dos, con la correspondiente devolución del pago en exceso; pretendiendo, además, el otorgamiento de escritura pública del referido contrato, fundamentando que los intereses compensatorios y moratorios del veinticinco por ciento anual, estipulados en el aludido contrato y que se expresaron en las ciento veinte letras de cambio emitidas, ascendentes a US\$ 101,718.66, contravenían lo establecido en el artículo 1243º del Código Civil, al superar la tasa máxima de intereses convencionales dispuesta por el Banco Central de Reserva del Perú; asimismo, el pago efectuado por los emplazados fue de US\$ 85,129.22, el cual -según pericia- comprende la cancelación del capital, intereses compensatorios y moratorios, así como de las veinticinco letras impagas, con un saldo a favor de US\$ 14.072.22 que le deben ser devueltos;



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

siendo así, solicita el otorgamiento de la escritura pública del precitado contrato de compraventa.

**DÉCIMO PRIMERO.**- Al respecto, debe observarse que si bien es función de este Supremo Tribunal, en sede casatoria, la detección de las infracciones normativas incurridas en la sentencia de vista impugnada, también es cierto que dicha función tiene como límite el principio de congruencia procesal, el que viene expresado en el principio *tantum devolutum, quantum appellatum*, contemplado en el artículo VII *in fine* del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 366° del citado Código.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Ahora bien, respecto a las infracciones normativas a que se contrae el literal b) del ítem III, de la presente resolución, se tiene lo siguiente: respecto a la vulneración del actual artículo 1562° del Código Civil, se aprecia de autos que para la fecha de celebración del aludido contrato, estaba vigente el texto original del artículo 1562° del precitado Código<sup>21</sup>, el cual disponía: “*el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si se ha pagado más del cincuenta por ciento del precio. Es nulo todo pacto en contrario*” (subrayado nuestro); por consiguiente, el vendedor puede optar por la resolución del contrato, siempre y cuando el comprador dejara de pagar un monto menor al cincuenta por ciento del precio pactado, caso contrario, si el comprador dejaba de pagar cuando ya había abonado más del cincuenta por ciento del precio, no podía producirse la resolución del contrato por una

---

<sup>21</sup> Artículo sustituido por el Artículo Único de la Ley N° 27420, publicada el siete febrero de dos mil uno.



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

prohibición legal de nulidad, prevista en el texto original del artículo 1562° del Código Civil, al estar esta norma vigente a la fecha de celebrarse el contrato de compraventa en cuestión, de acuerdo a la teoría de los hechos cumplidos, en concordancia con lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil.

**DÉCIMO TERCERO.**- En esa línea argumentativa, el Colegiado Superior ha determinado acertadamente que, la parte demandada canceló más del cincuenta por ciento del precio pactado en el contrato de compraventa de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y dos. En efecto, si bien -como afirman ambas partes- existen veinticinco letras de cambio impagas, la parte emplazada cumplió con pagar noventa y cinco letras de cambio y, al haberse establecido mediante las pericias antes referidas que la parte emplazada debió pagar **en total US\$ 83,364.56**, del que canceló la suma de **US\$ 81,195.82**; por tanto, al verificarse que dicha parte pagó más del cincuenta por ciento del precio total, no puede operar la resolución automática del contrato precitado por falta de pago de tres letras consecutivas y por consiguiente, tampoco resulta amparable la reivindicación de los bienes a favor de la parte demandante, tal y como los sustentaron las instancias de mérito en sus respectivas decisiones. Por tanto, lo resuelto en el extremo analizado se encuentra de acuerdo a derecho y, las alegaciones del casacionista respecto a la vulneración del vigente artículo 1562° del Código Civil, deben ser rechazadas.

**DÉCIMO CUARTO.**- En lo relativo a la infracción normativa del artículo 1583° del Código Civil, se advierte que las partes estipularon un pacto de reserva de propiedad en el contrato de compraventa que data desde el



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

tres de diciembre de mil novecientos noventa y dos; por otro lado, conforme ha sido demostrado en las instancias de mérito, si bien la parte emplazada reconviniendo no cumplió con cancelar la totalidad del precio pactado en el contrato sub materia, debe tenerse en cuenta que el acuerdo sobre los intereses pactados contravinieron las disposiciones legales de la materia, en beneficio de la parte vendedora y en perjuicio de los compradores; estas circunstancias plantean una problemática en torno a la finalidad del proceso, que está dirigida a resolver el conflicto de intereses o eliminar la incertidumbre jurídica que subyace en el caso concreto. En tal sentido, de conformidad con el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 50 inciso 1) del citado Código, este Supremo Tribunal, con la facultad conferida por tales disposiciones, con criterio de justicia, equidad y economía procesal, atendiendo a evitar mayor dilación en el proceso y la dilucidación de la controversia, surgida a raíz de un contrato que data de más de veintiséis años, tiene a bien considerar -de acuerdo a los dictámenes periciales-, que el monto adeudado por la parte emplazada resulta ínfimo respecto del que ya fue pagado, por lo que no constituiría un obstáculo para proceder a la pretensión de otorgamiento de escritura pública planteada por los emplazados reconviniendo, máxime cuando estos vienen ocupando tales inmuebles incluso desde antes de la celebración del contrato, conforme es de verse en autos. De ahí que la referida infracción normativa del artículo 1583º del Código Civil, deviene en infundada.

**DÉCIMO QUINTO.**- Teniendo en cuenta que las infracciones de los artículos 923º, 1354º, 1257º y 1426º del Código Civil, están referidas



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 196 - 2018**  
**LIMA**  
**REIVINDICACIÓN Y OTRO**

esencialmente a que los demandados realizaron pagos parciales de las obligaciones y, al no cumplir con el pago total no existe obligación de otorgar la escritura pública del contrato de compraventa sub materia, corresponde remitirnos a los argumentos desarrollados en el considerando precedente; por lo que, tales infracciones devienen en infundadas.

**DÉCIMO SEXTO.-** Finalmente, sobre el apartamiento inmotivado del precedente judicial recaído en la Casación N° 4442- 2015-Moquegua (IX Pleno Casatorio Civil), se advierte que el recurrente lo sustenta en que al no haber cumplido los demandados con el pago total, no existe obligación para el vendedor de otorgar la escritura pública. Sobre el particular, es necesario tener en cuenta que, de acuerdo a los numerales 74 y 76 del citado Pleno Casatorio Civil, ello es factible, sólo si la obligación de otorgar la escritura pública está sometida a condición suspensiva de cumplimiento de pago en el contrato y esta aún no se ha verificado, en tales circunstancias la demanda será declarada improcedente. Por el contrario, si en el contrato materia de análisis, las partes no han subordinado la cancelación del precio de venta, como condición suspensiva, para el otorgamiento de escritura pública, entonces el comprador podrá petitionar la formalización de su contrato, a pesar de no haber cumplido con la cancelación total del precio de venta, como ocurre en el presente caso; por tales razones, el apartamiento inmotivado del precedente judicial, deviene en infundado.

**DÉCIMO SÉTIMO.-** Por los fundamentos antes expuestos, la parte reconvenida (los vendedores) deben otorgar la escritura pública del



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 196 - 2018  
LIMA  
REIVINDICACIÓN Y OTRO**

contrato de compraventa de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y dos, a favor de la parte reconviniendo (compradora), al quedar demostrado que el contrato objeto de formalización es válido, sin perjuicio de la acreencia en favor de la parte demandante.

**DÉCIMO OCTAVO.**- Consecuentemente de la sentencia impugnada no se verifica que la misma adolezca de vulneración al debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, la debida motivación de las resoluciones judiciales o que infrinja algunas de las normas sustantivas denunciadas por el recurrente, ni tampoco se verifica el apartamiento inmotivado de las reglas del IX Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 4442-2015-Moquegua, conforme a las consideraciones expuestas en esta sentencia, debiendo, por tanto, rechazarse las infracciones denunciadas y declarar infundada la casación planteada.

**V.- DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el **apoderado de la parte demandante, Graciela María Ato de Burneo y la Sucesión de Guillermo Enrique Vicente Burneo Cardo**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha doce de octubre de dos mil diecisiete; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Graciela María Ato de Burneo y la Sucesión de Guillermo Enrique Vicente Burneo Cardo, sobre reivindicación y otros; y los devolvieron. Por licencia de los señores Jueces Supremos Távora Córdova y Hurtado Reyes integran este



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 196 - 2018  
LIMA  
REIVINDICACIÓN Y OTRO**

Supremo Tribunal los señores Jueces Supremos Ampudia Herrera y Lévano Vergara. Interviene como ponente la señora Juez Suprema Arriola Espino.

**SS.**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDOÑEZ ALCÁNTARA**

**AMPUDIA HERRERA**

**ARRIOLA ESPINO**

**LÉVANO VERGARA**