



**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA
CAS. N° 10834 – 2014
JUNÍN**

El artículo 1430 del Código Civil establece la posibilidad de dar fin al contrato cuando se conviene de manera expresa que el negocio jurídico se resuelve si una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. En esas circunstancias dicha norma es de aplicación cuando concurren de manera copulativa: el incumplimiento previsto en el pacto y la comunicación cursada por la parte que quiere valerse de la resolución.

Lima, dieciocho de agosto
de dos mil quince.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: -----**

VISTA: con los acompañados; la causa número diez mil ochocientos treinta y cuatro – dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Tello Gilardi- Presidente, Rodríguez Chávez, Rueda Fernández, Lama More y Malca Guaylupo; producida la votación con arreglo a Ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

El recurso de casación interpuesto por los demandados Víctor Américo Duarte Beltrán y Jorge Augusto Duarte Heredia y otros mediante escritos obrantes a folios mil ciento dos, mil ciento veintitres y mil ciento sesenta y cinco contra la sentencia de vista, de fecha veintiséis de mayo de dos mil catorce, obrante a folios mil treinta, que revoca la sentencia apelada, de fecha doce de julio de dos mil once, obrante a folios seiscientos sesenta y



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA
CAS. N° 10834 – 2014
JUNÍN**

dos, que declaró fundada en parte la demanda en el extremo que solicita la vigencia de la transacción extrajudicial de fecha dieciséis de julio de mil novecientos noventa y seis, e infundada la misma demanda en los extremos restantes, reformándola declararon fundada la demanda de declaración judicial, consecuentemente se declara la vigencia de la transacción extrajudicial de fecha dieciséis de julio de mil novecientos noventa y seis y la invalidez de la escritura pública de resolución de contrato de compraventa de fecha cuatro de noviembre de dos mil seis y su aclaratoria de fecha seis de febrero de dos mil siete, por causal de fin ilícito, así como fundabilidad de las pretensiones accesorias.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO AUTO CALIFICATORIO DE CASACIÓN:**

II.1 Mediante resolución de fecha veinte de abril de dos mil quince, obrante a fojas doscientos trece del cuaderno de casación formado en este Supremo Tribunal, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el codemandado Jorge Augusto Duarte Heredia, por las siguientes infracciones:

- a) Infracción normativa de los artículos I y VII del Título Preliminar, del numeral 6) del artículo 50, del inciso 4 del artículo 122, y de los artículos 123 y 370 del Código Procesal Civil, al señalar entre otros que, el Colegiado no habría tenido en consideración al resolver la doctrina enmarcada en el precedente vinculante emitido en la Casación N° 2229 - 2008 - Lambayeque, que contiene el Pleno Casatorio referente a la prescripción extintiva; que, tampoco se habría considerado al resolver la Resolución Administrativa N° 092-2008-P-PJ; asimismo señala que, la recurrida no ha sido expedida**



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA
CAS. N° 10834 – 2014
JUNÍN**

sujetándose al mérito de los cuestionamientos efectuados por el recurrente; por último considera que, la sentencia de vista elude fundamentar los motivos por los cuales se pretende revivir el proceso fenecido en el Expediente N° 1996-00290-0-1501-JR-CI-02, al pronunciarse respecto de extremos que han quedado plenamente consentidos.

b) Infracción normativa del numeral 6) del artículo 50 del Código Procesal Civil, concordante con el numeral 4) del artículo 122 de la acotada norma, al señalar que se habría vulnerado el deber de motivación de las resoluciones judiciales, la misma que habría tenido incidencia sobre lo resuelto por la Sala Superior.

c) Infracción normativa del artículo 1430 del Código Civil, al señalar que, el espíritu de la norma en comento es que las partes determinen con toda precisión la o las prestaciones cuyo incumplimiento dará lugar a la resolución de la relación patrimonial vigente, y no que se establezca de manera nominativa o literal la cláusula resolutoria expresa, como mal entendería el Colegiado en la sentencia recurrida.

d) Infracción normativa del artículo 170 del Código Civil, al señalar que, el Colegiado incurre en infracción de la citada norma al indicar que, las obligaciones pactadas en la transacción extrajudicial no se encuentran referidas a una reversión de la propiedad como consecuencia de la ejecución de una cláusula resolutoria, sino de la reversión de la posesión por incumplimiento contractual.

II.2 Mediante resolución de fecha veinte de abril de dos mil quince, obrante a fojas doscientos diecisiete, del cuaderno de casación formado en este Supremo Tribunal, se ha declarado procedente el recurso de



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA
CAS. N° 10834 – 2014
JUNÍN**

casación interpuesto por el codemandado Víctor Américo Duarte Beltrán, por las siguientes infracciones:

- a) Infracción normativa del numeral 6) del artículo 50 del Código Procesal Civil**, al señalar que, el Colegiado al momento de absolver la alzada no habría tenido en consideración que el Tribunal Constitucional ha establecido que, el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión; siendo que en el presente caso, la Sala Superior no habría emitido pronunciamiento respecto de la vigencia del derecho de propiedad de las acciones y derechos del predio sub litis.
- b) Infracción normativa de los incisos 3 y 13 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, en concordancia con lo establecido en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, indicando que se habrían afectado las garantías constitucionales de la cosa juzgada y la prohibición de revivir procesos fenecidos.
- c) Apartamiento inmotivado del precedente judicial establecido en la Casación N° 1465-2007-Cajamarca**, señalando que no obstante establecerse en los mismos criterios de observancia obligatoria para la resolución de la presente litis, la Sala Superior no habría expresado ninguna motivación respecto de su aplicación.
- d) Infracción normativa de los artículos 1302 y 1312 del Código Civil**, al señalar que, la Sala Superior desconocería la calidad de cosa juzgada de la transacción extrajudicial de fecha dieciséis de julio de mil novecientos noventa y seis, la misma que fuera homologada en el proceso seguido en el expediente N° 290-96, por lo que su ejecución se realizaría de la misma manera que la sentencia.



**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA
CAS. N° 10834 – 2014
JUNÍN**

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Las dos casaciones presentadas abordan temas procesales y materiales, siendo que en primer término, ambos recursos refieren un problema de indebida motivación y la existencia de cosa juzgada. Este Tribunal Supremo examinará, en principio, las denuncias procesales pues de ampararse la denuncia acarrearía la nulidad de la sentencia.

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

TERCERO: Así los hechos, en el presente caso, se advierte que la Sala Superior ha fundamentado debidamente la sentencia, así ha argumentado sobre la cláusula resolutoria del Convenio de Transacción (considerandos sexto y sétimo), sobre los alcances del citado acuerdo (considerando octavo), sobre la posibilidad de reversión de la propiedad (considerando décimo) y sobre los criterios de interpretación de los negocios jurídicos (considerando décimo segundo). Hay, por tanto, una motivación exhaustiva, por lo que debe rechazarse las infracciones normativas procesales de ambas casaciones sobre este punto, más aún

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

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



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

SENTENCIA
CAS. N° 10834 – 2014
JUNÍN

si la presentada por don Víctor Américo Duarte Beltrán es general y no precisa cómo se habría vulnerado este derecho fundamental, y la de don Jorge Duarte Heredia se sustenta en diferente interpretación de los hechos y sobre asuntos de orden probatorio que son ajenos a este sede casatoria. En tal sentido, deben desestimarse las infracciones normativas descritas como **a)** y **b)** en el rubro II de este fallo, de ambos recursos de casación.

CUARTO: Por las mismas razones, debe desestimarse la infracción **c)** alegada por don Víctor Américo Duarte Beltrán, en tanto hay imprecisión en torno a su pedido, siendo además que alude al Convenio de Transacción, asunto que al no haber sido apelado por ninguna de las partes se encontraba consentido.

QUINTO: En cuanto a las infracciones materiales, este Tribunal Supremo debe señalar lo siguiente:

1. No existe cuestionamiento en torno a la existencia del Convenio de Transacción, a su validez y eficacia de las cláusulas allí existente; debido que tal extremo de la sentencia de primera instancia no ha sido apelado; por lo tanto, se encuentra consentido judicialmente. En cambio, lo que se discute es la posibilidad de resolver el contrato.
2. Un contrato es un acuerdo de voluntades destinado a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales. Conforme lo expone el artículo 1352 del Código Civil, dicho contrato se perfecciona cuando existe consentimiento de ambas partes.
3. Una vez perfeccionado el contrato lo que subsisten son las relaciones obligaciones que emergen de este. En tal contexto, suscrita la transacción



**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA
CAS. N° 10834 – 2014
JUNÍN**

y homologada, surte todos los efectos que el programa contractual ha trazado.

4. En el presente caso, se estableció la transferencia entre don Javier Orlando Duarte Heredia y esposa doña Doris Huerta de Duarte, don Mario Duarte Eyzaguirre, don Tomas Humberto Olcese Gargurevich y esposa doña Emma María Ugarte Soto de Olcese, don Dante Giovanni Olcese Gargurevich y esposa doña Pola Avilez Fernández de Olcese, con intervención de la empresa demandante Inmobiliaria Esperanza Eterna Sociedad Anónima, por un lado; y de la otra parte doña Bertha Luz Duarte Heredia de Veliz, doña María Luisa Duarte Heredia, don Jorge Duarte Heredia, don Jesús Antonio Duarte Heredia y don Américo Duarte Beltrán con relación al terreno de 51,144.09 metros cuadrados por la suma de US\$ 230,148.41 (doscientos treinta mil ciento cuarenta y ocho con 41/100 dólares americanos), estableciendo en la cláusula segunda la forma de pago y las sanciones económicas por la demora.

5. Sobre tal parte del convenio no existe discusión; la controversia se suscita con la cuarta cláusula, cuyo tenor es el siguiente: *“En el caso de pagarse los US\$20,000.00 (veinte mil dólares americanos), se concederá un plazo de treinta días o sea noventa días a partir de la firma de la presente transacción para que los demandados paguen la suma de US\$230,148.41 (doscientos treinta mil ciento cuarenta y ocho con 41/100 dólares americanos), más la suma de US\$25,000.00 (veinticinco mil dólares americanos) como aumento del precio del terreno, que indefectiblemente deberán cancelar los demandados. De revertir el terreno a los demandantes, los demandados no deberán pagar la mencionada suma (...).”*



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA
CAS. N° 10834 – 2014
JUNÍN**

6. Es, utilizando esta parte del convenio, que los demandados resolvieron el contrato, indicando que “intrínsecamente” contenía una cláusula resolutoria. Siendo este el tema en discusión.

S
SEXO: El artículo 1430 del Código Civil establece la posibilidad de dar fin al contrato cuando se conviene de manera expresa que el negocio jurídico se resuelve si una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. En esas circunstancias, dicho enunciado normativo es de aplicación cuando concurren de manera copulativa los siguientes elementos: el incumplimiento previsto en el pacto y la comunicación cursada por la parte que quiere valerse de la resolución³; por lo que se debe determinar si acontece ello en el Convenio de Transacción.

S
SÉTIMO: A criterio de este Tribunal Supremo, en el referido convenio se estipuló a cabalidad la cláusula resolutoria, en tanto:

1. Se estableció con toda precisión la forma de pago que debían efectuar los deudores y las penalidades correspondientes.
2. Se indicó con claridad los efectos del incumplimiento del pago (revertir el terreno a los demandantes), de allí que la cláusula cuarta refiera: *“de revertir el terreno a los demandantes (ahora demandados), los demandados no deberán pagar la mencionada suma de US\$ 25,000.00 dólares americanos”*.
3. La deudora incumplió con la prestación específica (tema que, además, nadie ha puesto en duda).

³ Manuel de la Puente y Lavalle, El Contrato en General, Tomo II, P. 443. Palestra editores, Lima, 2007.



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA
CAS. N° 10834 – 2014
JUNÍN**

4. Comunicó su intención de hacer uso de la cláusula resolutoria, conforme se observa de la carta notarial obrante a folios ciento quince.

OCTAVO: Es verdad que en el convenio no aparece la palabra “resolución”, pero ello es irrelevante, pues la única manera que “revirtiera” el terreno a los demandantes era resolviendo el contrato, en cuyo caso, las partes se devolvían las prestaciones a su cargo, conforme lo estipula el artículo 1372 del Código Civil. Por lo demás, una interpretación sistemática del convenio, conforme lo estipula el artículo 170 del Código Civil, permite concluir que el convenio utiliza la palabra revertir en la cláusula cuarta para referirse a los efectos del contrato ante el incumplimiento del pago.

NOVENO: Siendo ello así, se ha infringido los artículos 170 y 1430 del Código Civil, razón por la cual, subsanando el vicio, este Tribunal Supremo considera que el contrato ha sido resuelto y que dicho extremo de la demanda debe ser declarado infundado.

IV. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, resuelve:

1. Declarar **FUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por los codemandados Jorge Augusto Duarte Heredia y otros a folios mil ciento veintitrés y, mil ciento sesenta y cinco, respectivamente y de don Víctor Américo Duarte Beltrán obrante a folios mil ciento dos; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiséis de



**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República**

**SENTENCIA
CAS. N° 10834 – 2014
JUNÍN**

mayo de dos mil catorce, expedida por la Segunda Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Huancayo, obrante a folios mil treinta.

2. Actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fecha doce de julio de dos mil once, obrante a folios seiscientos sesenta y dos en el extremo que declara infundada la pretensión de invalidez de la escritura pública de resolución de contrato de compra venta de fecha cuatro de noviembre del dos mil seis y su aclaratoria de fecha seis de febrero del dos mil siete.
3. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; en los seguidos por la Inmobiliaria Esperanza Eterna Sociedad Anónima contra doña María Luisa Duarte Heredia y otros, sobre declaración judicial; y los devolvieron.- Jueza Suprema ponente: **Tello Gilardi.-**

SS.

TELLO GILARDI

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

RUEDA FERNÁNDEZ

LAMA MORE

MALCA GUAYLUPO

Cgh/jps

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. PEDRO FRANCIA JULCA
SECRETARIA
De la Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente de la Corte Suprema