



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

**CASACIÓN 1099-2017
LIMA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Sumilla: En atención al principio de congruencia, los Jueces deben resolver los autos en concordancia con los fundamentos de hecho y de derecho postulado en la demanda; hacer lo contrario implica afectación al debido proceso.

Lima, cinco de setiembre
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil noventa y nueve – dos mil diecisiete; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

I. ASUNTO:

En el presente proceso sobre cumplimiento de contrato, la demandante Constructora Continente Sociedad Anónima, mediante escrito de fojas doscientos ochenta y cuatro, ha interpuesto recurso de casación contra el auto de vista de fojas doscientos cincuenta y nueve, de fecha veinticinco de agosto de dos mil dieciséis, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó el auto apelado de fecha veintiséis de setiembre de dos mil catorce, obrante de fojas ciento cincuenta y nueve que declaró infundada la excepción de caducidad; y reformándolo declaró fundada la excepción de caducidad; careciendo de objeto pronunciarse sobre la apelación a la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda; en el proceso seguido por Constructora Continente Sociedad Anónima contra Gerardo Chiclla Torres sobre cumplimiento de contrato.-----

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

Mediante resolución de fecha diecinueve de octubre de dos mil diecisiete, obrante de folios cuarenta y cuatro del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de:



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

**CASACIÓN 1099-2017
LIMA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

1. Infracción normativa del inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil; se señala que no se ha aplicado dicha norma en cuanto estipula que prescribe salvo disposición diversa de la ley, a los diez años la acción real; al respecto se indica que se interpuso una acción real de cumplimiento de contrato, que se caracteriza porque su objeto recae inmediatamente sobre cosas, y que en tal sentido la acción incoada no cuenta con un plazo de caducidad sino un plazo prescriptorio dentro del cual se ha demandado. -----

2. Infracción normativa del artículo 168 del Código Civil; norma que no ha sido aplicada y que establece que el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe; se agrega que en su aplicación debió interpretarse el Contrato de Compraventa con Garantía Hipotecaria del veintidós de junio de dos mil siete, en el sentido de que la demandada le vendió a su representada treinta y un mil metros cuadrados (31,000 m²), y que la presente demanda tiene como pretensión el cumplimiento de dicho contrato, constituyendo una acción de naturaleza real que no cuenta con un plazo de caducidad sino de prescripción, que es de diez años. -----

3. Infracción normativa del artículo 169 del Código Civil; norma que no se ha aplicado y conforme a la cual el contrato debe ser interpretado de conformidad a todas sus cláusulas considerando su contexto, siendo calificados en función a la intención manifiesta de las partes; se indica que esta infracción se ha producido porque para la interpretación no se han considerado las cláusulas primera y segunda del Contrato de Compraventa con Garantía Hipotecaria del veintidós de junio de dos mil siete, en el sentido que la demandada le vendió treinta y un mil metros cuadrados (31,000 m²), debiendo entenderse que la demanda tiene como pretensión el cumplimiento de dicho contrato, constituyendo una acción de naturaleza real que no cuenta con un plazo de caducidad sino de prescripción que es de diez años. -----

4. Infracción normativa de los artículos 1550 y 1552 del Código Civil, por haber sido inaplicados; se indica que el artículo 1550 del Código Civil dispone que el bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre al momento de



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

**CASACIÓN 1099-2017
LIMA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios, y que el artículo 1552 de dicho texto normativo, precisa que el bien debe ser entregado inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo la demora resultante de su naturaleza o de pacto distinto; normas que no se han aplicado, por cuanto debió considerarse que la presente demanda es sobre cumplimiento de contrato como una acción de naturaleza real que no está sujeta a un plazo de caducidad legal sino a un plazo prescriptorio de diez años, que hasta la fecha no se ha cumplido; y.-----

5. Excepcionalmente por infracción normativa de los artículos 1513 y 1514 del Código Civil, en tanto del recurso de casación se infiere que el recurrente - asume que no resulta aplicable algún plazo de caducidad a la acción de cumplimiento que afirma haber ejercitado.-----

III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

El tema en debate radica en determinar si la Sala de Vista, al revocar la apelada declarando fundada la demanda, ha afectado el debido proceso y la motivación de las resoluciones; y descartado ello determinar si se ha infringido las normas materiales denunciadas -----

IV.- ANÁLISIS:

Primero.- Que, 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 Constructora Continente Sociedad Anónima, mediante escrito de fojas treinta y seis, interpone demanda planteando como: pretensión principal: que el demandado Gerardo Chiclla Torres cumpla con entregar el área de terreno faltante de mil trescientos diecinueve punto cuarenta metros cuadrados (1,319.40 m²), del inmueble denominado lote de terreno número tres, con un área mayor de treinta y un mil metros cuadrados (31,000 m²), ex fundo Chuquitanta, distrito de San Martín de Porres, según la Escritura Pública de compraventa con garantía hipotecaria del veintidós de junio de dos mil siete, inscrito en la partida número 43719815 del Registro de Predios de Lima; y



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

**CASACIÓN 1099-2017
LIMA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

como pretensión alternativa: Compense el valor del área faltante de mil trescientos diecinueve punto cuarenta metros cuadrados (1,319.40 m²), valorizado en veintiséis mil trescientos ochenta y ocho dólares americanos (US\$26,388.00), a razón de veinte mil dólares americanos (US\$20.00), por metro cuadrado (m²), con la suma de veintidós mil doscientos veintiséis dólares americanos (US\$22,226.00), derivado de dos letras de cambio por once mil ciento once dólares americanos (US\$11,111.00) y once mil ciento quince dólares americanos (US\$11,115.00). Sustenta su pretensión alegando que: **1)** El veintidós de junio de dos mil siete, suscribieron escritura pública de compraventa con garantía hipotecaria, transfiriéndose el inmueble denominado Lote de terreno tres, con un área de treinta y un mil metros cuadrados (31,000.00 m²), Ex Fundo Chuquitanta, distrito de San Martín de Porres; **2)** El precio era de veinte dólares americanos (US\$20.00), por cada metro cuadrado (m²), haciendo un total de seiscientos veinte mil dólares americanos (US\$620,000.00); **3)** Al realizarse la memoria descriptiva y el plano perimétrico aprobado por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, Unidad de Catastro y Habilitaciones Urbanas se constató y verificó que el área tiene una extensión superficial de veintinueve mil seiscientos ochenta punto sesenta metros cuadrados (29,680.60 m²); **4)** Por ello existe un área faltante de mil trescientos diecinueve punto cuarenta metros cuadrados (1,319.40 m²), que a razón de veinte mil (US\$20.000) por metro cuadrado (m²), hacen un total de US\$26,388.00 que se han pagado en exceso; **5)** Están pendiente de pago 2 letras de cambio por US\$11,111.00 y US\$11,115.00, que hacen un total de veintidós mil doscientos veintiséis dólares americanos (US\$22,226.00); **6)** Alternativamente, la suma resultante del terreno faltante debe compensarse con la suma adeudada conforme a las indicadas letras de cambio.--

Segundo.- El demandado Gerardo Chiclla Torres, mediante escrito de foja siete del cuaderno de excepciones, deduce excepción de caducidad alegando que: **1)** La parte demandante está haciendo uso de la acción estimatoria prevista en el artículo 1513 del Código Civil, bajo la conceptualización de cumplimiento de contrato; **2)** En aplicación del artículo 1514 del Código Civil, la acción que se



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

**CASACIÓN 1099-2017
LIMA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

refiere el artículo 1513 caduca a los seis meses si se trata sobre bienes y inmuebles.-----

Tercero.- Que mediante Resolución número nueve de fojas ciento cincuenta y nueve, de fecha veintiséis de setiembre de dos mil catorce, el *A quo* ha declarado infundada la excepción de caducidad; sustentando que: **i)** la demanda versa sobre el cumplimiento de contrato o de manera alternativa la compensación de pago; y **ii)** No existe un plazo de caducidad establecido por ley para el ejercicio de la acción de cumplimiento de contrato, sino que únicamente está sujeta al plazo de prescripción de diez años contemplada en el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil -----

Cuarto.- Que, mediante sentencia de primera instancia de foja doscientos diez, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil quince, el Juzgado declaró infundada en todos sus extremos la demanda, sosteniendo que; el contrato de compraventa contiene en su cuarta cláusula un pacto según el cual, las partes declararon que entre el precio y la cosa que se vende, existe una justa y perfecta equivalencia, haciéndose mutua gracia y recíproca donación de cualquier diferencia que pudiera existir, pero que al momento no se advertía, renunciando a toda acción dirigida a anular, rescindir, resolver o invalidar de cualquier modo el contrato y a los plazos para interponerla.-

Quinto.- Que, mediante auto de vista de fojas doscientos cincuenta y nueve, de fecha veinticinco de agosto de dos mil dieciséis la Sala de mérito revoca resolución número nueve que declaró infundada la excepción de caducidad; y reformándola la declaró fundada, en consecuencia, nulo todo lo actuado y concluido el proceso; careciendo de objeto pronunciarse sobre la apelación a la Sentencia de primera instancia. Al considerar que; **i)** En el fondo se está ejerciendo una acción por vicios ocultos (el inmueble tendría un área menor que la transferida), por lo que el derecho que ejercer el demandante es el regulado en el artículo 1503 del Código Civil, que no es otro que el saneamiento por vicios ocultos, y dado que el demandante no ha petitionado la resolución del contrato,



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

**CASACIÓN 1099-2017
LIMA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

sino por el contrario, la entrega del área faltante o alternativamente la compensación del valor de dicha área faltante con el valor del saldo del precio, se entiende que ha ejercido una acción estimatoria; y **ii)** Es aplicable el plazo de caducidad conforme a los artículos 1513 y 1514 del Código Civil, conforme a los cuales la acción estimatoria caduca a los seis meses.-----

Sexto: Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.-----

Sétimo.- Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra: “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹. A decir de De Pina: “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc”; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan.” (...) a infracciones en el procedimiento”². En ese sentido Escobar Fornos señala: “Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³.-----

Octavo: Según se ha expuesto en los antecedentes de esta resolución, el meollo del presente proceso radica esencialmente en determinar si la acción que ejerce el demandante es una de cumplimiento de contrato como indica la demandante o

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

² De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241



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

**CASACIÓN 1099-2017
LIMA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

una acción estimatoria regulada en el artículo 1513 y 1514 del Código Civil como concluye la instancia de mérito.-----

Noveno: Que, conforme a lo establecido en el artículo 1513 del Código Civil “El adquirente puede optar por pedir que se le pague lo que el bien vale de menos, por razón de vicio, en el momento de ejercerse la acción de pago, teniendo en cuenta la finalidad de su adquisición, sin perjuicio del derecho que contempla el artículo 1512, inciso 5. Por su parte el artículo 1514 del mismo cuerpo legal, señala que: “Las acciones a que se refieren los artículos 1511 y 1513 caducan a los tres meses si se trata de bienes muebles y a los seis, de inmuebles. Los plazos se computan desde el momento de la recepción del bien.”-----

Décimo: Para resolver el conflicto, corresponde remitirnos a los fundamentos de la demanda, así tenemos que la demandante sostiene su pretensión alegando que: **1)** mediante el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha veintidós de junio de dos mil siete las partes pactaron una compraventa por extensión o cabida, es decir, el precio de venta se encontraba en razón por cada unidad de extensión, entendiéndose US\$ 20.00 dólares americanos por metro cuadrado por un total de 31,000 m², haciendo un precio total de US\$ 620,000.00 dólares americanos; **2)** sin embargo, después de realizarse la memoria descriptiva y el plano perimétrico aprobado por la Municipalidad del sector, se constató y verificó que el área de extensión superficial del inmueble materia de venta, tenía 29,680.60 metros², conforme copia de los planos perimétricos y la memoria descriptiva que se anexa; **3)** por tanto se advierte que existe una diferencia de 1,319.40 m², que no ha sido pagado ni transferido a favor de la demandante; **4)** por el área faltante de 1319.40 m² a razón de US\$ 20.00 dólares por m², resulta US\$ 26,388.00 que se han pactado en exceso al precio de venta por parte del demandado, por lo cual el demandado debe devolver o hacer entrega de la diferencia; **5)** existe pendiente de pago dos letras de cambio con fecha de vencimiento treinta de junio de dos mil once y treinta de julio de dos mil once por US\$ 11,111.00 y US\$ 11,115.00 respectivamente, por un total de US\$ 22,226.00, a favor del demandado, derivado de la referida Escritura Pública de compraventa,



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

**CASACIÓN 1099-2017
LIMA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

por lo que solicita alternativamente a elección del demandado, de no hacer entrega del área faltante de 1,319.40 m², se proceda a compensar con la suma de US\$ 22,226.00 de conformidad con los artículos 1288 y 1574 del Código Civil, que permite la extensión de las obligaciones recíprocas hasta donde éstas alcancen.--

Décimo Primero: Asimismo, corresponde remitirnos al contrato que contiene la obligación cuyo incumplimiento se alega; así tenemos que a fojas seis obra la Escritura Pública, de fecha veintidós de junio de dos mil siete, que contiene el contrato de compraventa con garantía hipotecaria que otorga Gerardo Chiclla Torres en condición de vendedor a favor de Constructora Continente Sociedad Anónima en condición de compradora; respecto del inmueble denominado Lote de Terreno número tres con un área de treinta y un mil metros cuadrados (31,000.00 m²), en cuya cláusula tercera se acuerda que: “El precio de la compraventa del inmueble materia del presente contrato, libre y voluntariamente convenido es de (US\$ 620,000.00), seiscientos veinte mil y 00/100 Dólares Americanos), que la compradora, **a razón de US\$ 20.00 dólares americanos por metro cuadrado**, que paga y se obliga a seguir pagando de la siguiente manera:” (énfasis agregado) -----

Décimo segundo: Ahora bien, del tenor del petitorio y del contenido del contrato que acredita la relación sustancial entre las partes, se advierte que la compraventa que sustenta la demanda es una sobre medida, en tanto el precio ha sido fijado en función a cada metro cuadrado a razón de veinte dólares americanos (US\$ 20.00) cada uno, que multiplicado por los 3,100 metros cuadrados resulta el precio total pactado de US\$ 620,000.00. De lo cual se colige que es de aplicación el artículo 1574 del Código Civil, según el cual: “En la compraventa de un bien con la indicación de su extensión o cabida y por un precio en razón de un tanto por cada unidad de extensión o cabida, el vendedor está obligado a entregar al comprador la cantidad indicada en el contrato. Si ello no fuese posible, el comprador está obligado a pagar lo que se halle de más, y el vendedor a devolver el precio correspondiente a lo que se halle de menos.”-----



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

**CASACIÓN 1099-2017
LIMA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Décimo tercero: Que, en atención a los fundamentos precedentes se colige que los artículos 1513 y 1514 del Código Civil, son inaplicables al caso de autos, en tanto están referidos al saneamiento por vicios ocultos; mientras que en el proceso se discute el cumplimiento de una compraventa sobre medida regulada en el artículo 1574 del Código Civil, el cual además ha sido invocado como fundamento de derecho del escrito postulatorio. De todo lo cual se colige que la instancia de mérito ha infringido el “principio de congruencia procesal” el cual se encuentra íntimamente relacionado con el derecho a la debida motivación de las resoluciones y con el principio de *iura novit curia*, regulado en el segundo párrafo del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con los artículos 50 inciso 6) y 122 inciso 4) del mismo Código Adjetivo; según el cual en toda resolución judicial debe existir: 1) Coherencia entre lo solicitado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitirse, alterarse o excederse dichas peticiones (congruencia externa); y, 2) Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna); en suma, la congruencia en sede procesal, es el “(...) *principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones Judiciales que deben proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (...) para que exista Identidad Jurídica entre lo resuelto y las pretensiones (...)*”⁴.....

Décimo cuarto: En este orden de ideas, se hace evidente que, al haberse vulnerado el contenido normativo del artículo 139 inciso 3, por infracción al debido proceso, específicamente el derecho a la motivación de las resoluciones que se encuentran íntimamente ligados, corresponde a esta Suprema Sala declarar fundado el recurso y ordenar a la Sala Superior la emisión de una nueva decisión; en vista a los efectos anulatorios previstos en el artículo 396, inciso 1, del Código Procesal Civil.-----

Décimo quinto: El criterio precedentemente expuesto en modo alguno comporta la apreciación positiva de la demanda por parte de este Supremo Tribunal de Casación, sino que éste simplemente se limita a sancionar con nulidad la resolución recurrida.---

⁴ Hernando Devis Echandía, Teoría General del Proceso, Tomo II, p. 533.



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

**CASACIÓN 1099-2017
LIMA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

VI. DECISIÓN

Por los fundamentos precedentes y en aplicación de lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil: declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Constructora Continente Sociedad Anónima, mediante escrito de fojas doscientos ochenta y cuatro; en consecuencia **NULA** la Sentencia de Vista, de fojas doscientos cincuenta y nueve, de fecha veinticinco de agosto de dos mil dieciséis, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **ORDENARON** el reenvío de los autos a la Sala de origen, a fin de que expida nueva resolución con arreglo a ley. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Constructora Continente Sociedad Anónima contra Gerardo Chiclla Torres sobre cumplimiento de contrato; y *los devolvieron*.
Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

Marg/Cgd/Fag