



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

**CASACIÓN 1389-2018
CUSCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

SUMILLA: *Para que proceda la resolución del contrato, la parte que solicita la resolución del mismo, debe acreditar haber cumplido con la prestación a la que estaba obligada, y que la otra parte haya faltado al cumplimiento de su prestación; es decir, que la resolución del contrato la solicita la parte que cumplió con la obligación pactada y que actuó diligentemente, lo que la demandante no ha demostrado en la presente controversia, pues, pese a haber asumido el compromiso de cancelar el precio de los inmuebles materia de compraventa, antes de su entrega, no lo hizo, deviniendo por ello en infundada su demanda de resolución de contrato.*

Lima, veintisiete de noviembre
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil trescientos ochenta y nueve – dos mil dieciocho, efectuados el debate y la votación correspondientes, emite la siguiente sentencia:-----

I.- MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por el Grupo Inmobiliario Los Faros Sociedad Anónima Cerrada a fojas doscientos ochenta y cinco, contra la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y siete, de fecha veintiséis de enero de dos mil dieciocho, integrada por resolución de fojas doscientos setenta y siete, de la misma fecha, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que revocó la sentencia apelada de fojas ciento sesenta y cuatro, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, que declaró infundada la demanda, y reformándola, la declaró fundada.-----

II. ANTECEDENTES:-----

2.1. DEMANDA.- Mediante el presente proceso, la accionante Irma Violeta Callalli Caituiro pretende en lo principal, se declare la resolución del contrato preparatorio de compraventa de bien futuro, y del contrato de compraventa de bien inmueble (estacionamiento); ambos actos jurídicos celebrados el veintitrés de abril de dos mil quince; se condene a la empresa demandada a devolverle la



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

**CASACIÓN 1389-2018
CUSCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

suma de ciento catorce mil soles (S/114,000.00), producto del incumplimiento de su obligación contractual, y se la indemnice por daños y perjuicios, por la suma de cien mil soles (S/100,000.00); y como pretensión accesoria pretende el pago de intereses legales. Como fundamentos de la demanda, sostiene la accionante que con la empresa demandada, suscribieron dos contratos con fecha veintitrés de abril de dos mil quince, el primero denominado erróneamente como contrato preparatorio de compraventa de bien futuro, en virtud del cual la empresa impugnante se obligó a transferir el derecho de propiedad respecto del predio en *litis*, por el monto total de doscientos cuarenta mil soles (S/240,000.00); y el segundo, un contrato de compraventa por el que se transfiere un estacionamiento ubicado en el condominio Gold, inmueble número 5-K de la urbanización San Francisco, por el precio de veintinueve mil quinientos soles (S/29,500.00) monto que debía ser cancelado a la entrega de dicho estacionamiento. Precisa además que, conforme a los contratos suscritos, la empresa emplazada tenía la obligación de hacer entrega de los inmuebles, acto que hasta la fecha no se ha llevado a cabo, pese a los múltiples requerimientos, lo que le ha causado un gran perjuicio económico, el cual debe ser resarcido con la indemnización peticionada.-----

2.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.- Mediante la sentencia de fojas ciento sesenta y cuatro, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, el *a quo* declaró infundada la demanda. El juez de la causa indica que las partes no han precisado el plazo para la entrega del saldo del precio pactado, solo se ha señalado que el inmueble submateria sería entregado el treinta y uno de julio de dos mil quince; de lo cual se colige que la cancelación se debió de realizar antes de la fecha de la entrega, siendo evidente que ambas partes han incumplido con su obligación, y no han actuado con la diligencia necesaria conforme a lo pactado; en consecuencia, en autos, no se puede establecer claramente cuál de las partes ha incumplido el contrato y se ha constituido en mora; siendo ello así, se puede concluir que ambas litigantes han incumplido con la obligación pactada, pues en autos, tampoco la empresa accionada ha



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

**CASACIÓN 1389-2018
CUSCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

demostrado que el inmueble submateria ya puede ser entregado, es decir, que el predio ya esté concluido en su ejecución. Añade el *a quo*, que ninguna de las partes ha requerido el cumplimiento de la obligación, por tanto, no han actuado con la diligencia necesaria para que lo pactado sea ejecutado. En cuanto a las pretensiones de indemnización por daños y perjuicios, así como el pago de intereses legales, refiere el juez de la causa, que al no haberse demostrado que la accionante ha cumplido con la obligación asumida, y tomando en consideración que la pretensión de Resolución de Contrato será desestimada, una consecuencia lógica de ello es que no se han generado daños y perjuicios, pues, es la misma demandante quien tampoco ha cumplido con su propia obligación; siendo ello así, es evidente, que no puede alegar que ha sufrido daños y perjuicios, tanto más que conforme a lo establecido por el artículo 87 del Código Procesal Civil, la pretensión accesoria corre la suerte de la pretensión principal.-----

2.3. SENTENCIA DE VISTA.- Ante la apelación de la demandante, la Sala Superior revocó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, y reformándola la declaró fundada. Sosteniendo el *ad quem* que, conforme a la cláusula sexta del contrato, la entrega del departamento se efectuaría el treinta y uno de julio de dos mil quince, acto que se verificaría con la entrega de las llaves, permitiéndoles a los compradores tomar posesión efectiva de dicho bien. Señala además el *ad quem* que, de la interpretación integral del contrato de compraventa de bien inmueble, se concluye que la entrega de la posesión física se realizaría sin condicionamiento alguno, pues, en la cláusula segunda se señaló que la obra se encontraba en construcción; entonces, era obligación de la empresa demandada, concluir en forma definitiva el citado departamento dado en compraventa, en el plazo estipulado. En cuanto al contrato de fecha veintitrés de abril de dos mil quince, respecto del estacionamiento, indica el Colegiado Superior que de la cláusula tercera se advierte que el precio de venta de dicho estacionamiento asciende a la suma de veintinueve mil quinientos soles (S/29,500.00), monto que sería cancelado antes de la entrega



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

**CASACIÓN 1389-2018
CUSCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

del estacionamiento; precisando que existe una contraprestación simultánea, ya que la demandante pagaba el monto por el estacionamiento y, la empresa recurrente entregaba el mismo, sin embargo, tal situación constituye un incumplimiento de riesgo, el mismo que se encuentra previsto por el artículo 1427 del Código Civil. Sobre la pretensión accesoria de indemnización por daños y perjuicios, refiere el *ad quem* que, como consecuencia de la resolución contractual pretendida de manera principal, se tiene que la indemnización por daños y perjuicios propuesta accesoriamente, se deriva de la responsabilidad contractual ante el incumplimiento de la empresa demandada de sus obligaciones contractuales. En ese contexto, precisa que corresponde que en ejecución de sentencia se calcule el daño emergente sufrido por la accionante mediante un peritaje desde el momento en que se entregó el primer depósito, hasta la fecha en que se emitió la presente sentencia, mediante la cual se dispuso disolver el contrato.-----

2.4. RECURSO DE CASACIÓN.- Esta Sala Suprema mediante la resolución de fojas cincuenta y siete del cuadernillo de su propósito, de fecha veintiocho de mayo dos mil diecinueve, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la empresa demandada, por las siguientes causales: **i) Infracción normativa material del artículo 1428 del Código Civil;** alegando la empresa recurrente que la Sala Superior ha declarado fundada la demanda pese a la ausencia de los requisitos intrínsecos de la resolución de contrato (diligencia ordinaria), pues, en la cláusula cuarta del contrato preparatorio de compraventa, se precisa que el saldo del precio se abonaría antes de la entrega del bien; por tanto, al no haberse cumplido con el pago del cien por ciento (100 %) del precio de venta, la demandante no puede invocar la resolución del contrato, por la falta de diligencia ordinaria; **ii) Infracción normativa material del artículo 1332 del Código Civil;** manifestando la empresa impugnante que el *ad quem* estableció el pago por concepto de indemnización por daños y perjuicios (daño emergente), pese a que el daño



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

**CASACIÓN 1389-2018
CUSCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

que se le habría causado no ha sido probado por la accionante. Señala además, que en mérito a la norma denunciada, la instancia superior debió establecer el monto de la indemnización, valorando el presunto daño, y no resolver manifestando que se debe calcular mediante una pericia en ejecución de sentencia, considerando que la labor de administrar justicia es de los jueces, y no de los peritos, quienes están obligados a exponer las razones de hecho y de derecho que justifican el monto de la reparación. Agrega también, que no existe en el ordenamiento jurídico, regulación respecto al *value of money* y valores de inflación así como tampoco las fórmulas que resulten aplicables, considerando que en el contrato que las partes celebraron, no se estableció interés compensatorio alguno; **iii) Infracción normativa material del artículo 1427 del Código Civil;** afirmando la empresa accionada que al contestar la demanda alegó que el incumplimiento de la entrega del bien obedecía a la aplicación de la norma denunciada, la cual regula la suspensión de la ejecución de una prestación, cuando no exista garantía de pago; empero, dicha figura jurídica no fue objeto de valoración o respuesta por parte de la instancia superior. Agrega que el *ad quem* analizó en el considerando 3.4.2. de la impugnada, la suspensión del pago de la accionante, cuando dicha parte no la expuso en su demanda, ni fue parte del debate probatorio; y **iv) Infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3¹ y 5² de la Constitución Política del Perú;** expresando la recurrente que la Sala Superior debió resolver en virtud de una valoración razonada, el importe de los daños y perjuicios, pues, ahora no se sabe cuáles serán los criterios aplicables para el cálculo del *time value of money*, y los que serán objeto de pericia, situación que afecta el

¹ Artículo 139 de la Constitución Política del Perú.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. (...)

² Artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Principios de la Administración de Justicia.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. (...)



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

**CASACIÓN 1389-2018
CUSCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

deber de motivación. Añade también, que pese a que la demandante no alegó la suspensión del pago, el *ad quem* analizó dicha figura como si lo hubiera hecho, cuando fue la parte demandada la que la invocó, situación que afecta el debido proceso y el deber de motivación.-----

III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.- Es necesario determinar si con la expedición de la sentencia de vista se ha vulnerado el derecho fundamental del debido proceso así como el derecho a la motivación de las resoluciones jurisdiccionales; y descartado ello, determinar si deben resolverse los contratos cuestionados, otorgándose la indemnización petitionada, o si como lo ha denunciado la empresa casante, con la decisión arribada en segunda instancia, se ha incurrido en la infracción normativa de las denuncias de carácter material.

IV.- CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- FINES ESENCIALES DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----

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 de la República, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan los derechos fundamentales a un debido proceso y a una tutela jurisdiccional efectiva. Entonces, esta Sala Suprema se encuentra facultada para analizar las infracciones denunciadas por la parte impugnante, y que puedan incidir en la decisión cuestionada, a fin de determinar si la Sala Superior ha resuelto o no conforme a la normatividad jurídica aplicable al caso de autos, a los parámetros contenidos en la jurisprudencia, doctrina jurisprudencial y precedentes de este Poder del Estado y del Tribunal Constitucional, y conforme al Derecho Convencional.-----

SEGUNDO.- DERECHO FUNDAMENTAL DEL DEBIDO PROCESO:-----



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

**CASACIÓN 1389-2018
CUSCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

2.1 Como se ha precisado, este Tribunal Supremo ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, por supuestamente adolecer la sentencia de vista de una motivación conforme al mérito de los hechos y a lo actuado en el proceso, evidenciándose motivación aparente con afectación del debido proceso; por tanto, dados los efectos nulificantes de la causal procesal citada, en caso de configurarse, corresponde empezar el análisis del recurso, a partir de dicha causal; y de ser el caso, de no verificarse la vulneración de las normas procesales denunciadas, analizar las causales *in iudicando* igualmente declaradas procedentes.-----

2.2 Sobre el derecho fundamental del debido proceso, que reconoce el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política, el Tribunal Constitucional³ ha sostenido -en reiterada jurisprudencia- que se trata de un derecho continente, puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, dicho órgano jurisdiccional ha afirmado que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido está formado por una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmersa una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”.⁴ Entonces, la vulneración del derecho fundamental del debido proceso se verifica cuando, en el desarrollo del proceso, los jueces no respetan los derechos procesales de las partes, se obvian o alteran actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o los órganos jurisdiccionales dejan de motivar sus resoluciones.

2.3 Con relación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, la exigencia de que las decisiones jurisdiccionales sean motivadas, conforme lo

³ Sentencia N° 03433-2013-PA/TC, expedida con fecha 18 de marzo de 2014, en los seguidos por Servicios Postales del Perú S.A. – SERPOST S.A. contra los vocales integrantes de la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte y el Procurador Público encargado de los asuntos judiciales del Poder Judicial, sobre proceso de amparo. Fundamento jurídico 3.

⁴ Sentencia N° 7289-2005-AA/TC, expedida con fecha 3 de mayo de 2006, en los seguidos por Princeton Dover Corporation Sucursal Lima-Perú, sobre proceso de amparo. Fundamento jurídico 5.



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

**CASACIÓN 1389-2018
CUSCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

reconoce el artículo 139 inciso 5 de nuestra Carta Magna, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a las leyes; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Al respecto, el Tribunal Constitucional⁵ ha señalado que: (...) La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución, garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables (...).-----

TERCERO.- Con relación a la denuncia de infracción normativa procesal, como se ha precisado, la empresa recurrente ha denunciado que se debió resolver, en virtud de una valoración razonada el importe de los daños y perjuicios; añadiendo que, pese a que la demandante no alegó la suspensión del pago, la Sala Superior analizó dicha figura, situación que afecta el debido proceso y el deber de motivación de las resoluciones jurisdiccionales. Al respecto, este Supremo Tribunal verifica del contenido de la sentencia de vista, que el *ad quem* ha cumplido con expresar los fundamentos de hecho y de derecho que lo han conducido a revocar la sentencia apelada, y declarar fundada en parte la demanda; no evidenciándose afectación al debido proceso ni al deber de motivar las resoluciones judiciales, lo cual no significa que la aplicación o interpretación de las normas que haya efectuado, se encuentre conforme a

⁵ Sentencia N° 03433-2013-PA/TC- LIMA, expedida con fecha 18 de marzo de 2014. En los seguidos por la Empresa Servicios Postales del Perú S.A. - Serpost S.A. contra los vocales integrantes de la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte y el Procurador Público encargado de los asuntos judiciales del Poder Judicial, sobre proceso de amparo. Fundamento 4.4.1.



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

**CASACIÓN 1389-2018
CUSCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

derecho, lo que ha de constatarse al momento de evaluarse las causales de carácter material; razones por las cuales, este extremo del recurso deviene en infundado.-----

CUARTO.- En cuanto a la causal de **infracción normativa material del artículo 1428 del Código Civil**; en primer término, esta Sala Suprema considera que conforme a la norma denunciada, en los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes no realiza su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización por daños y perjuicios; siendo que, a partir de la fecha de la citación con la demanda de Resolución, la parte demandada queda impedida de efectuar su prestación. Entonces, uno de los presupuestos para que proceda la resolución del contrato es que la parte que solicita la resolución, debe de haber satisfecho la prestación a la que estaba obligada, y que la otra parte no haya cumplido con ella; es decir, que la resolución del contrato la solicita la parte que honró la obligación pactada y que actuó diligentemente, lo que la demandante no ha demostrado en la presente controversia, pues no ha finiquitado las obligaciones asumidas en los contratos cuestionados, de fechas veintitrés de abril de dos mil quince, sobre compraventa de departamento y estacionamiento, en lo específico en las cláusulas cuarta (acápito 2) y tercera, respectivamente, en las cuales en forma expresa asume el compromiso de cancelar el precio de los bienes, **antes de su entrega**; en efecto, la actora no ha demostrado que haya cancelado el precio pactado, tampoco ha acreditado haber requerido a la parte demandada la entrega de los bienes en *litis*, menos se verifica que la demandante haya manifestado a la accionada, mediante algún medio, haber procedido a la cancelación de la deuda para la entrega respectiva de los inmuebles.-----

QUINTO.- En cuanto al contrato de compraventa celebrado respecto del departamento en cuestión, la demandante debía cancelar el precio al que quedó obligada, y la accionada debió entregar el departamento el treinta y uno de julio de dos mil quince; sin embargo, la accionante no ha acreditado haber



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

**CASACIÓN 1389-2018
CUSCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

cancelado el precio pactado; tampoco se ha demostrado que la empresa demandada haya cumplido con entregar el bien inmueble materia de compraventa; en consecuencia, ninguna de las partes ha cumplido con las obligaciones pactadas, ello tomando en consideración que de acuerdo a lo convenido el saldo sería cancelado o abonado antes de la entrega del departamento. En cuanto al contrato de compraventa del estacionamiento, la demandante tampoco ha justificado que ha cumplido con cancelar el precio al que se obligó, y con ello demostrar que la parte demandada ha incumplido su obligación, por tanto, la demanda de Resolución de Contrato no puede prosperar por infundada, verificándose la infracción normativa denunciada por la casante, por tanto, este extremo del recurso deviene en fundado.-----

SEXTO.- Sobre la causal de **infracción normativa material del artículo 1332 del Código Civil**; como se ha referido, la empresa casante ha denunciado que la Sala Superior ha establecido el pago por concepto de indemnización por daños y perjuicios, pese a que el daño que se le habría causado no ha sido probado por la demandante; y que tampoco se ha determinado el monto de la indemnización, lo que le causa agravio. Al respecto, esta Sala Suprema precisa que tal como lo ha determinado la sentencia de primera instancia, al no haber demostrado la accionante haber cumplido con la obligación asumida, y siendo que la pretensión de resolución de contrato es infundada por improbada, una consecuencia lógica de ello, es que no se han generado daños y perjuicios, siendo así, las pretensiones accesorias son desestimables, resultando este extremo del recurso igualmente fundado.-----

SÉTIMO.- Finalmente, en cuanto a la denuncia de **infracción normativa material del artículo 1427 del Código Civil**; este extremo del recurso deviene en infundado, pues, la norma denunciada no resulta de aplicación a la presente controversia, ya que conforme se ha señalado en las consideraciones que preceden, ninguna de las partes ha probado en autos haber cumplido con las prestaciones a su cargo.-----



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

**CASACIÓN 1389-2018
CUSCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el Grupo Inmobiliario Los Faros Sociedad Anónima Cerrada a fojas doscientos ochenta y cinco; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y siete, de fecha veintiséis de enero de dos mil dieciocho, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco; y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas ciento sesenta y cuatro, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, que declaró **infundada** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Irma Violeta Callalli Caituiro contra el Grupo Inmobiliario Los Faros Sociedad Anónima Cerrada, sobre Resolución de Contrato y otros; y *los devolvieron*. Integra esta Sala la Señora Jueza Suprema Arriola Espino, por licencia de la Señora Jueza Suprema Cabello Matamala. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.-
S.S.

ROMERO DÍAZ

AMPUDIA HERRERA

ARRIOLA ESPINO

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFÁN

Mcc/Cbs/Llv