



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

SUMILLA: Los emplazados José Everth Espinoza Hipólito y Amelia Toribio Solís han incurrido en causal sobreviviente a la celebración del contrato al haber incumplido con su obligación consistente en el pago de las letras, por lo que resulta atendible la pretensión de resolución de contrato, conforme a lo normado por el artículo 1371 del Código Civil, encontrándose la sentencia recurrida debidamente motivada.

Lima, ocho de julio
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE

LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil ochocientos sesenta y cuatro - dos mil catorce; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: Se trata del recurso de casación interpuesto por José Everth Espinoza Hipólito y Amelia Toribio Solís a fojas doscientos sesenta y tres, contra la sentencia de vista de fojas doscientos cuarenta y seis, de fecha dos de junio de dos mil catorce, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, que confirma la sentencia apelada de fojas ciento setenta y nueve, de fecha diez de setiembre de dos mil trece, que declara fundada en parte la demanda interpuesta sobre Resolución de Contrato; infundada respecto a la pretensión accesoria de Indemnización por Daños y Perjuicios; y la Integraron a efectos que los demandados restituyan el inmueble *sub litis* a favor de la demandante; en los seguidos por José Everth Espinoza Hipólito y otra contra Olinda Cruz Peña Vásquez, sobre Resolución de Contrato y otro. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha seis de noviembre de dos mil catorce, de fojas ochenta y uno del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, por la cual se denuncia: **A) El artículo 1429 del Código Civil:** Alegan que el juzgador no aplica de manera idónea la citada norma con relación a la resolución de contrato, ya que al optar la demandante por el requerimiento,



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

admitió a la vez someterse al procedimiento estipulado por la norma, es así que tenía que establecer un plazo razonable para el cumplimiento de la obligación por parte de los demandados, plazo que incluso podía ser mayor a los quince días, es así que en la resolución materia del presente recurso impugnatorio no está aplicando debidamente la norma, ya que este señala que dicha inaplicación de la norma constituye fundamento para declarar la improcedencia de la demanda, sin embargo la norma sustantiva aplicable es de estricto cumplimiento y que incluso señala que puede ser un plazo mayor a los quince días por lo que la interposición de la demanda en un plazo que se hizo no sustenta el incumplimiento del proceso ya previsto por la norma; **B) El artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú:** Sostiene que la recurrida no se encuentra debidamente motivada tanto con fundamentos de hecho como de derecho, pues no se sustenta en base a que se establece el monto de diez mil nuevos soles (S/.10,000.00) por concepto de compensación equitativa por el uso del bien, no se hace referencia a los intereses legales al precio pagado ascendente a la suma de cuatro mil dólares americanos (US\$.4,000.00) y el importe de cuarenta y cuatro mil ciento setenta y tres nuevos soles con ochenta céntimos (S/.44,173.80), que oportunamente hicieron la entrega los demandados los mismos que hasta la fecha han generado intereses. Que la presente demanda debió ser declarada improcedente, ya que no existe legitimidad para obrar de la demandante para pretender la resolución del contrato ni mucho menos indemnización por daños y perjuicios, pues en dicho contrato se menciona que los vendedores dejan claramente establecido que no es necesario la intervención de ellos, ni de autorización escrita alguna para que CONEMINSA otorgue la escritura pública de compraventa definitiva a los recurrentes, de lo cual se entiende que no habría legitimidad para obrar de la demandante, resultando legitimada CONEMINSA para instaurar acciones legales, lo cual hace devenir en improcedente la petición de la demandante. ----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, del examen de los autos se advierte que la demandante



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Olinda Cruz Peña Vásquez interpone demanda a fojas dieciocho, subsanada a fojas treinta, solicitando que se declare la Resolución de Contrato de Cesión de Transferencia, por incumplimiento de cláusula contractual. Y accesoriamente solicita el pago de treinta mil nuevos soles (S/.30,000.00), por concepto de Indemnización, por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento contractual, sostiene como fundamentos fácticos de su demanda lo siguiente:

- 1) Con fecha once de mayo de dos mil uno (cuatro de octubre de dos mil, a fojas cuatro), celebró junto con su esposo Adolfo Martínez Mantilla, un contrato de compraventa con la empresa CONEMINSA mediante el cual adquirió el inmueble Departamento número 101, Edificio A-8, Conjunto Habitacional Multifamiliar Paucarbamba, Amarilis – Huánuco, por el precio de quince mil doscientos dos dólares americanos con diez centavos (US\$.15,202.10), que debía cancelarse de la siguiente manera: pago inicial de mil quinientos veinte dólares americanos con veintiún centavos (S/.1,520.21) cancelado a la firma de la minuta y el saldo en quince años; 2) Con fecha once de mayo de dos mil uno, suscribieron con los demandados un contrato de transferencia, cediendo su posesión contractual en calidad de compradores sobre el inmueble, pactando que los demandados se harían cargo de los pagos acordados con CONEMINSA hasta la total cancelación del precio de la venta; 3) En la cláusula cuarta del contrato de transferencia de derechos, se observa que los demandados declararon conocer sobre el estado de la documentación del inmueble que adquirieron, asumiendo el pago de todas (las cuotas mensuales durante quince años a favor de CONEMINSA) para lo cual les entregaron en contraprestación el monto de cuatro mil dólares americanos (US\$.4,000.00) en dos partes, la primera parte por tres mil dólares americanos (US\$.3,000.00) a la firma del contrato y el saldo de mil dólares americanos (US\$.1,000.00) en el mes de junio de dos mil uno; 4) Cuando la recurrente y su esposo adquirieron la propiedad del citado inmueble lo hicieron a condición *ad corpus*, tomando posesión inmediata del bien, esta posesión fue inmediatamente trasladada a los demandados, quienes vienen ocupando el inmueble desde la fecha que celebró el contrato de Cesión de Derechos; 5) Los demandados incumplieron



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

con su obligación de pago, hecho que recién se enteró al solicitar un crédito y encontrarse con la desagradable sorpresa de que existían una serie de letras protestadas por falta de pago. CONEMINSA les ha venido requiriendo en forma reiterativa el pago de las letras cuya deuda fue subrogada a los demandados. En el estado de cuenta que se adjunta, se observa que al día once de julio de dos mil once, existe una deuda de cuarenta y ocho mil ciento veintidós nuevos soles con siete céntimos (S/.48,121.07); 6) Estando a que los demandados han incumplido con su obligación contractual, se vio obligada a requerir vía notarial la inmediata cancelación de las cuotas adeudadas bajo apercibimiento de resolución, sin embargo, no han cumplido dicho requerimiento, manteniendo la deuda de la referencia a la fecha; 7) Los hechos alegados la perjudica, por cuanto, a la fecha no ha cancelado el saldo del precio de la venta, y peor aun, no puede disponer libremente del bien, ya que el contrato se encuentra vigente, el mismo que por el tiempo transcurrido se ha devaluado tremendamente. -----

SEGUNDO.- Que, admitida a trámite la demanda y corrido traslado a la parte demandada José Everth Espinoza Hipólito y Amelia Toribio Solís, se apersonan al proceso y mediante escrito de fojas ciento tres, de fecha veinte de diciembre de dos mil once, contesta la demanda señalando sustancialmente lo siguiente: 1) Del contrato de transferencia se puede establecer que con dicho documento se ha celebrado un contrato de transferencia de inmueble, hecho que por disposición de los artículos 1354 y 1355 del Código Civil, resulta ser válido y surte todos sus efectos legales entre las partes, máxime si de conformidad con lo establecido en el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Siendo así, los recurrentes han hecho los trámites correspondientes por ante la Municipalidad Distrital de Amarilis para el pago de impuesto predial, en donde a la fecha vienen pagando dicho impuesto, así el pago de energía eléctrica, por haber sido transferido el inmueble de conformidad al contrato de transferencia entre las partes. De tal manera, la Municipalidad citada les ha expedido certificado de posesión de fecha veinticuatro de octubre de dos mil once; 2) La demanda interpuesta no se encuentra arreglada a ley, por cuanto, no existe coherencia ni



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

de que en termino de cuarenta y ocho (48) horas contados a partir de la fecha se cumpla con cancelar la deuda en mención; demostrándose con la carta notarial en referencia, la ausencia de la formalidad que establece los extremos del contrato, concordante con el artículo 1429 del Código Civil, siendo así, la presente demanda debe ser declarada improcedente; 7) Si bien es cierto mediante carta notarial de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil once, se les hace requerimiento a fin de que en el término de cuarenta y ocho (48) horas contados a partir de la fecha cumplan con la deuda en mención, sin precisar las cuotas de la deuda parcial o el total; es así, que los recurrentes con fecha veintisiete de setiembre de dos mil once, por el mismo conducto notarial, en oposición de su contenido, indicaron los motivos y atrasos de pago de algunas letras, estos atrasos se generaron a raíz de un acuerdo de todos los habitantes del conjunto habitacional a mérito de controversias generadas en su construcción y avance del informe de defensa civil y del colegio de enfermeros filial Huánuco; asimismo han referido que a la fecha han decidido cancelar las letras pendientes en su integridad y oportunamente se le debe otorgar las escrituras públicas para la inscripción registral. -----

TERCERO.- Que, valoradas las pruebas y compulsados los hechos expuestos por las partes, por sentencia de primera instancia de fecha diez de setiembre de dos mil trece, se declara fundada en parte la demanda; en consecuencia, resuelto el Contrato de Cesión de Transferencia de fecha once de mayo de dos mil uno, ordena que la demandante restituya a los demandados el precio pagado ascendente a cuatro mil dólares americanos (US\$.4,000.00); y el importe de las letras de cambio pagadas por los emplazados por concepto de cuotas mensuales a la empresa CONEMINSA, ascendente a cuarenta y cuatro mil ciento setenta y tres nuevos soles con ochenta céntimos (S/.44,173.80); dispone que los demandados abonen como compensación equitativa por el uso del bien, en la suma de diez mil nuevos soles (S/.10,000.00) a favor de la demandante. Infundada respecto a la pretensión accesoria de Indemnización por Daños y Perjuicios. Basada en los siguientes argumentos: **1)** Se establece que la demandante suscribió con los demandados un contrato privado de



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Transferencia, mediante la cual la actora con la intervención de su cónyuge, le cede su posesión contractual en calidad de compradores del inmueble *sub litis*, la misma que lo había adquirido mediante contrato de compraventa con la empresa CONEMINSA, a favor de los hoy demandados, habiéndose pactado en dicho acto jurídico, que la accionante transfiere en forma definitiva y perpetua a los demandados todos los derechos de propiedad del departamento por la suma de cuatro mil dólares americanos (US\$.4,000.00) que fueron pagados de la siguiente manera: tres mil dólares americanos (US\$.3,000.00) en el acto de la firma del contrato de transferencia y mil dólares americanos (US\$.1,000.00) que serían pagados por los compradores a los vendedores el día dos de junio de dos mil uno, por cuya obligación acepta una letra de cambio por ese monto y vencimiento (cláusula segunda); así mismo conforme es de verse de la cláusula quinta los compradores declaran que tienen conocimiento que los vendedores tienen pendiente de pago a la empresa CONEMINSA ciento setenta y dos letras de cambio por un monto de cuatrocientos noventa y ocho nuevos soles con cincuenta y un céntimos (S/.498.51) cada una de ellas, con vencimiento la numero uno en el mes de junio de dos mil uno y con vencimiento al dieciocho de julio de dos mil quince la letra número ciento ochenta; los compradores declaran expresamente que asumen y se obliga a realizar el pago de las ciento setenta y dos letras de cambio, a su vencimiento, cumpliendo el cronograma de pagos que también entregan los vendedores a los compradores en la fecha (cláusula sexta); habiendo la demandante mediante carta notarial de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil once, requerido a los demandados el cumplimiento de lo pactado en la cláusula cuarta y quinta del contrato de transferencia, señalando que los demandados solamente habían pagado hasta la letra número noventa y que la diferencia había sido cargada a la actora, otorgándoles un plazo de cuarenta y ocho horas a partir de la fecha recepcionada por la hija de los demandados conforme se advierte de la notificación realizada por la Notaria Pública Corina López de Israel, de fojas diecisiete, acreditándose de este modo la celebración de un contrato de transferencia del inmueble otorgado por la demandante a favor de



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

los demandados, habiéndose legalizado las firmas de los contratantes por ante Notario Público, conforme de verse a fojas once; **2)** De las letras de cambio de fojas cuarenta y ocho a ochenta y nueve, se tiene que los demandados han pagado a la empresa CONEMINSA, las cuotas mensuales ascendente a cuatrocientos noventa y ocho nuevos soles con noventa y un céntimos (S/.498.91), desde el mes de noviembre de dos mil hasta el mes de febrero de dos mil ocho, habiendo pagado el importe de noventa cuotas mensuales, que ascienden a la suma de cuarenta y cuatro mil ciento setenta y tres nuevos soles con ochenta céntimos (S/.44,173.80), tal y conforme lo ha indicado los propios demandados en su escrito de absolución de la demanda, de los cuales se colige, que los demandados han incumplido con lo pactado en la cláusula quinta y sexta del contrato de Transferencia -Cesión de Posesión Contractual-, donde se comprometieron en su calidad de cesionario (compradores) al pago de las ciento setenta y dos letras de cambio a la empresa CONEMINSA a su vencimiento puntualmente habiendo pagado los demandados solamente noventa de ellas, habiendo incumplido respecto a las demás obligaciones, y si bien refieren los demandados que tiene la intención de cancelar en su integridad la deuda contraída y cumplir el contrato de compraventa en todos sus extremos, y que los atrasos se generaron a razón de un acuerdo de todos los habitantes del conjunto habitacional a mérito de controversias generadas en su construcción y avance del informe de defensa civil y del colegio de enfermeros filial Huánuco, sin embargo, dicho argumento no ha sido probado en autos, acreditándose por el contrario con la propia versión de los demandados, la misma que debe tenerse como declaración asimilada, el incumplimiento realizado por parte de los emplazados con lo pactado en el contrato de Transferencia de fecha once de mayo dos mil uno; quienes reconocen expresamente no haber podido cumplir con su obligación asumida, habiendo inclusive la demandante requerido su cumplimiento a los demandados, mediante carta notarial de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil once (fojas diecisiete), y que de no hacerlo peticionaría por ante la autoridad judicial la Resolución del Contrato; conforme se advierte del tenor del



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

referido documento, habiéndose otorgado el plazo de cuarenta y ocho (48) horas para su cumplimiento, hecho que ha sido objetado por la demandada señalando que no se ha otorgado el plazo que señala el artículo 1429 del Código Civil, sin embargo, si bien la demandante ha optado por cursar la carta notarial, también es cierto, que ello es facultativo, por lo que no se le impide accionar judicialmente ante el incumplimiento de la obligación por parte de la demandada, máxime si desde la fecha de notificación de la carta notarial cursada a la demandada a la presentación de la demanda, ha transcurrido también en exceso el plazo de quince días a que hace referencia la norma acotada; **3)** De lo descrito, los demandados no han cumplido con el pago de las cuotas mensuales a las que estaban obligadas a favor de la empresa CONEMINSA, en su condición de cesionarios compradores, es más, los demandados al momento de efectuar la contestación de la demanda no han pagado y/o contradicho la existencia del incumplimiento, limitándose su defensa a argumentar que por motivos de fallas en la construcción y por acuerdo de los habitantes del conjunto habitacional se atrasaron en el cumplimiento de su obligación; acreditándose con ello el incumplimiento de la obligación por parte de los emplazados; **4)** Estando a lo establecido en el artículo 1428 del Código Civil, la demandante siendo parte del acto jurídico realizado materia de la presente *litis*, solicita la resolución del contrato refiriendo que los demandados no han cumplido con cancelar las cuotas mensuales; siendo que ello constituye incumplimiento de la prestación que les corresponde a los demandados como compradores, la misma que importa una causal sobreviviente a la celebración del contrato, por lo que resulta atendible la pretensión de resolución de contrato, conforme a lo normado por el artículo 1371 del Código Civil; **5)** Subsumiendo los hechos invocados por las partes a lo previsto en el artículo 1563 del Código Civil, el contrato debe ser declarado resuelto, pues, ha habido un incumplimiento a cargo de los demandados en el pago de las cuotas mensuales a las que estaban obligados en su calidad de compradores del inmueble, quienes de considerar que existían factores que impedían su cumplimiento debieron de ejercer aquellas potestades que le



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

otorgan la ley (en su caso el mismo contrato) que existieran de manera objetiva una causa que justificará dicha acción; y estando a que los demandados mediante el contrato privado de transferencia de fecha once de mayo de dos mil uno, han adquirido la posesión del mismo, en aplicación del tercer párrafo del artículo 1372 del Código Civil, en el caso de autos las partes deben restituirse las prestaciones ejecutadas, esto es, proceder a la entrega del mismo, y el demandante debe proceder a la devolución del dinero en efectivo que los emplazados le han pagado al momento del acto de la transferencia, la suma de cuatro mil dólares americanos (US\$.4,000.00) y el importe de las noventa letras de cambio pagadas por los emplazados por concepto de cuotas mensuales a favor de la empresa CONEMINSA, ascendente a la suma de cuarenta y cuatro mil nuevos soles (S/.44,000.00), la misma que deberá efectuarse en ejecución de sentencia; **6)** La demandante no ha precisado en forma exacta cuál es el concepto demandado, máxime, si el daño patrimonial comprende los conceptos de daño emergente y lucro cesante, no habiendo precisado en el caso de autos, a que concepto demanda el monto de treinta mil nuevos soles (S/.30,000.00), habiéndose demandado ello en forma por demás genérica, no pudiendo establecerse entonces a cuál de los daños resulta imputable el monto demandado, siendo obligación del accionante precisar su petición indemnizatoria demandada, a tenor del artículo 1985 del Código Civil, a efectos de establecer cuál es la pérdida o menoscabo patrimonial efectivamente sufrido (daño emergente) y cuál es la ganancia o utilidad dejada de percibir (lucro cesante) daños alegados además que no se encuentra acreditado en autos con medio probatorio alguno, pues si bien refiere la demandante que se encuentra insertada en el sistema económico como deudor moroso y se encuentra impedida de poder acceder a cualquier crédito en el sector comercial y financiero, sin embargo ello tampoco ha sido acreditado en autos. -----

CUARTO.- Que, apelada que fuera la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante resolución de vista de fecha dos de junio de dos mil catorce, de fojas doscientos cuarenta y seis, confirmó la apelada e Integraron que los



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

demandados restituyan el inmueble *sub litis* a favor de la demandante, señalando esencialmente lo siguiente: **a)** La demandante y su cónyuge celebraron un contrato de transferencia con prestaciones recíprocas con los demandados, a través del cual la demandante vendió a los demandados el inmueble *sub litis* de su propiedad que compró a plazos de la empresa CONEMINSA, inscrito en la Ficha número 28612, obligándose los compradores al pago de las ciento setenta y dos letras de cambio, a favor de la empresa CONEMINSA conforme al cronograma establecido en el referido contrato; **b)** En cuanto a que no se ha tenido en cuenta que en el referido contrato no se ha establecido cláusula expresa de resolución de contrato, y en forma contraria si se mencionó que los vendedores dejan claramente establecido que no es necesario la intervención de ellos, ni de autorización escrita alguna que a la hora que CONEMINSA otorgue la escritura pública de compraventa definitiva a los recurrentes; al respecto, las normas del Código Civil, son de orden público en consecuencia de estricto cumplimiento para regular las relaciones y situaciones jurídicas dentro del territorio nacional, siendo ello así, el argumento del demandado cuando indica que no ha pactado la forma de resolución del contrato, no es óbice para que no se cumpla con lo dispuesto en el Código Civil; por otra parte, respecto de que la demandante, no tiene legitimidad para obrar, debido a que ésta le cedió todos sus derechos frente a CONEMINSA, sin perjuicio de la improcedencia de dicho cuestionamiento por haber precluido para los demandados la posibilidad de cuestionar las condiciones de la acción por no encontrarse dentro del término y etapa correspondiente, de este argumento, dicha transferencia de derechos está sujeta al real y efectivo cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en el contrato por parte de los demandados, esto es, el pago de la última letra de cambio por la compra del referido inmueble, lo que en el presente caso, como los propios accionados lo han señalado, no se ha cumplido, al solo haber hecho efectivo el pago de noventa letras de cambio; **c)** En cuanto al hecho en que el demandado cuestiona que al haber optado la demandada en cursarle carta notarial para que cumpla con sus obligaciones celebradas en el referido contrato, en el



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

término de cuarenta y ocho (48) horas, no se ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 1429 del Código Civil; al respecto, la referida carta notarial fue válidamente notificada a los demandados, el veintiséis de setiembre de dos mil once, y si bien en esta se otorgó al demandado el plazo de cuarenta y ocho (48) horas para que cumpla con su obligación, ello no es fundamento para declarar la improcedencia de la presente demanda, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 1428 del Código Civil, que es una cuestión facultativa del perjudicado exigir el cumplimiento de la obligación o en todo caso solicitar la resolución del contrato, siendo ello así, el cuestionamiento al plazo que se le otorgó al demandante para el cumplimiento de su obligación, no puede ser amparado, máxime si la demanda se presentó en tiempo superior a quince días de notificada la carta notarial y hasta la fecha de la apelación el demandado, no ha cumplido con su obligación; **d)** No habiendo acreditado los demandados haber cumplido con las condiciones y obligaciones contractuales celebradas en el contrato, de conformidad con lo señalado en el artículo 1428 del Código Civil, debe confirmarse la apelada; **e)** Conforme al tercer párrafo del artículo 1372 del Código Civil, por razón de la resolución del contrato, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento en que se produce la causal que la motiva, y si ello no fue posible deben rembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento. En esa línea de restitución de las prestaciones conforme ha quedado establecido, en un efecto natural de la resolución que no requiere ser invocado por ninguna de las partes, toda vez que opera por el solo hecho de la extinción de la resolución obligatoria, siendo ello así y no habiéndose dispuesto en el fallo de la sentencia, se restituye el bien inmueble a favor de la demandante, en consecuencia dicho aspecto debe ser integrado, de conformidad con lo señalado en el citado artículo y lo dispuesto en el artículo 172 *in fine* del Código Procesal Civil. -----

QUINTO.- Que, el artículo 1429 del Código Civil establece la Resolución de pleno derecho, señalando que en el caso del artículo 1428 del precitado Código, la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. -----

SEXTO.- Que, siendo ello así y habiendo invocado los recurrentes como uno de los agravios de su recurso de casación que no se ha aplicado de manera idónea la citada norma, es de advertirse que las instancias de mérito ya han establecido claramente que, si bien la demandante ha optado por cursar la carta notarial, también es cierto, que ello es facultativo, por lo que no se le impide accionar judicialmente ante el incumplimiento de la obligación por parte de la demandada, máxime si desde la fecha de notificación de la carta notarial cursada a la demandada a la presentación de la demanda, ha transcurrido también en exceso el plazo de quince días a que hace referencia la norma acotada, en ese sentido este Supremo Colegiado advierte que el mencionado agravio deviene en desestimable. -----

SÉTIMO.- Que, respecto al agravio consistente en que la recurrida no se encuentra debidamente motivada tanto en sus fundamentos de hecho como de derecho al no establecer en base a qué fijó el monto por concepto de uso del bien, no hace referencia a los intereses legales de lo pagado por los recurrentes y la falta de legitimidad para obrar de la demandante, este Supremo Colegiado advierte que la demanda fue declarada fundada por considerar las instancias de mérito que los demandados no han cumplido con el pago de las cuotas mensuales a las que estaban obligadas a favor de la empresa CONEMINSA, en su condición de cesionarios compradores, limitándose la defensa de los recurrentes a argumentar que por motivos de fallas en la construcción y por acuerdo de los habitantes del conjunto habitacional se atrasaron en el cumplimiento de su obligación; acreditándose con ello que los emplazados José Everth Espinoza Hipólito y Amelia Toribio Solís han incurrido en causal sobreviviente a la celebración del contrato al haber incumplido con su obligación consistente en el pago de las letras, por lo que resulta atendible la pretensión de resolución de contrato, conforme a lo



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

normado por el artículo 1371 del Código Civil, encontrándose la sentencia recurrida debidamente motivada. -----

OCTAVO.- Que, a su vez, es necesario precisar que como consecuencia de dicha argumentación el Juzgado declaró fundada en parte la demanda la misma que fue confirmada e integrada por la Sala de Vista ordenando se declara fundada en parte la demanda; en consecuencia, resuelto el contrato de Cesión de Transferencia de fecha once de mayo de dos mil uno, ordenando que la demandante restituya a los demandados el precio pagado ascendente a cuatro mil dólares americanos (US\$.4,000.00); y el importe de las noventa letras de cambio pagadas por los emplazados por concepto de cuotas mensuales a la empresa CONEMINSA, ascendente a cuarenta y cuatro mil ciento setenta y tres nuevos soles con ochenta céntimos (S/.44,173.80); disponiendo que los demandados abonen como compensación equitativa por el uso del bien, en la suma de diez mil nuevos soles (S/.10,000.00) a favor de la demandante; infundada respecto a la pretensión accesoria de Indemnización por Daños y Perjuicios; y la integró a los efectos de ordenar la restitución del bien inmueble materia de *litis* a favor de la parte demandante. -----

NOVENO.- Que, siendo ello así, es de advertirse que el sentido de lo resuelto no obstante implicar la estimación de la demanda y como consecuencia de ello el vencimiento de la parte demandante, también lo es que, el mismo implica a favor de los demandados la devolución del monto total de lo pagado, esto es, el monto de dinero entregado al momento de suscribir el contrato de Transferencia y el total del monto de las noventa letras pagadas hasta antes de incurrir en retraso con el correspondiente descuento por concepto de compensación equitativa a favor de la demandante por el uso del bien más la restitución del mismo. -----

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por José Everth Espinoza Hipólito y Amelia Toribio Solís a fojas doscientos sesenta y tres; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas



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

**CASACIÓN 1864-2014
HUÁNUCO
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

doscientos cuarenta y seis, de fecha dos de junio de dos mil catorce, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Olinda Cruz Peña Vásquez contra José Everth Espinoza Hipólito y otra, sobre Resolución de Contrato y otro; y los devolvieron. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-
S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANÍ LLAMAS

MARTÍNEZ MARAVÍ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

Vvl/Gct/Kpf

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Carlos Bernabé Salgado
Secretario (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

11 DIC 2015