



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN Nº 1896-03

LIMA

CASACIÓN Nº 1896-03-LIMA.- Lima, 13 de abril del 2004.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número mil ochocientos noventa y seis - dos mil tres, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Hernán Ayerbe Huamán mediante escrito de fojas cuatrocientos uno, contra la sentencia de vista emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas trescientos noventa y cinco, su fecha catorce de abril del dos mil tres, que Confirma la sentencia apelada de fojas doscientos treinta y siete, su fecha veintiocho de mayo del dos mil uno, que declara fundada en parte la demanda interpuesta y, en consecuencia, resuelto el contrato celebrado por José Segundo Rojas Burgos y Aurea Julia Martínez Ramírez con Hernán Ayerbe Huamán, de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, y ordena que este último cumpla con devolver la suma de seis mil dólares americanos o su equivalente en moneda nacional, más los intereses legales, con lo demás que contiene. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución del cinco de setiembre del dos mil tres, de fojas veintidós del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, por las causales previstas en los incisos primero, segundo y tercero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual el recurrente denuncia: **I.** La aplicación indebida de los artículos mil trescientos setenta y dos, mil cuatrocientos veintiocho y mil cuatrocientos treinta del Código Civil, toda vez que los hechos de la demanda no están referidos a la resolución del contrato por incumplimiento de prestaciones por parte del recurrente, sino a la resolución por venta de parte del recurrente de un inmueble ajeno y al ingreso de un tercero, supuesto verdadero propietario, al inmueble transferido a los actores, que los ha privado de su posesión; **II.** La inaplicación del artículo mil cuatrocientos noventa y uno del Código Civil, pues, estando a los hechos expuestos, la demanda es en realidad una de saneamiento por evicción previsto en el dispositivo denunciado, norma que debió ser aplicada en autos; **III.** La contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, toda vez que: a. los Juzgadores, para amparar la demanda, se han basado en hechos distintos a los alegados por los demandantes, violando el artículo Séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil; y, b. el Juez no ha valorado todos los medios probatorios como ordena el



artículo ciento noventa y siete del referido Código, dado que no se ha tenido en cuenta la sentencia del Juzgado Especializado de delitos Tributarios y Aduaneros que declara el sobreseimiento de la instrucción abierta contra el recurrente por el delito de Estafa en agravio de los actores; IV. La infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales, pues la sentencia de vista carece de una debida motivación, toda vez que no se pronuncia sobre los agravios debidamente expuestos en el recurso de apelación del recurrente, violando así los artículos ciento veintiuno y ciento veintidós inciso tercero del Código Procesal Civil; y, **CONSIDERANDO: Primero.-** Que, existiendo denuncias por vicios *in iudicando* e *in procedendo*, corresponde verificar primero si se configura o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida. **Segundo.-** Que, como fundamento de su demanda de resolución del contrato, José Segundo Rojas Burgos y Aurea Julia Martínez Ramírez refieren que el bien que les vendió el demandado (constituido por el Lote número trece de la Manzana A, Parcela I del Parque Industrial de Villa El Salvador), del cual tomaron posesión inmediata, fue invadido posteriormente por una tercera persona, quien aduce ser el verdadero propietario, en vista de lo cual remitió una carta notarial al emplazado solicitando la devolución del dinero y del monto invertido en materiales de construcción, pero ante la falta de respuesta le envió una segunda carta notarial conminándolo a dar cumplimiento a los términos del contrato de compraventa, y que en caso contrario lo resolvería; sin embargo, el demandado hizo caso omiso a sus requerimientos. **Tercero.-** Que, la sentencia de primera instancia, cuyos fundamentos reproduce la de vista, ha procedido a analizar el Contrato Privado de Compraventa y Transferencia Posesoria del diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, objeto de demanda, así como las cartas notariales de fechas diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y siete y diez de junio de mil novecientos noventa y ocho que se mencionan en la misma, concluyendo de su valoración conjunta que en las cláusulas tercera y quinta del referido contrato, la demandada se obligó a perfeccionar el citado acto jurídico dentro del plazo máximo de seis meses de celebrado, teniendo en cuenta que el bien materia de venta no era de propiedad del vendedor (quien solo era posesionario), y no habiendo cumplido con perfeccionar dicha venta en el plazo convenido, correspondía aplicar lo dispuesto en el artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil, según el cual se produce la resolución de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria, supuesto que, señalan los Juzgadores, se cumplió con la remisión de las cartas notariales acotadas precedentemente. **Cuarto.-** Que, como puede apreciarse, el desarrollo de los fundamentos que sustentan tanto el pronunciamiento del Juez de la causa como del Colegiado Superior se circunscribe al petitorio y a los hechos alegados por los actores en



su escrito de demanda, teniendo como sustento el análisis de las pruebas presentadas por las partes, debidamente incorporadas al proceso; en consecuencia, se concluye que no existe contravención del artículo Séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Quinto.- Que, de otro lado, el recurrente denuncia la falta de valoración de pruebas, como es la sentencia del Juzgado Especializado de Delitos Tributarios y Aduaneros que declara el sobreseimiento de la instrucción seguida contra el recurrente por el delito de Estafa en agravio de los actores; sin embargo, el demandado omite referir que el documento que alude fue acompañado al informe escrito que presentó previo a expedirse la primera sentencia de vista de fojas doscientos quince, mas no fue ofrecido como medio probatorio al contestar la demanda ni al apelar; por tanto, atendiendo a que la valoración conjunta de las pruebas que postula el artículo ciento noventisiete del Código Procesal Civil, está referida a aquellas que hayan sido debidamente incorporadas al proceso, la contravención que se postula no se verifica en el presente caso.

Sexto.- Que, en cuanto a la causal de infracción de las formas procesales, se advierte que al formular su recurso de apelación a fojas doscientos cincuentiuno, el emplazado señaló: a) que existe incongruencia en la sentencia apelada, en razón a que ninguno de los extremos signados como fundamentos de hecho de la demanda se menciona como causal de resolución la cláusula quinta del contrato de compraventa mediante la cual este se obligaba a perfeccionar el referido contrato en el plazo de 06 meses; b) que este hecho ha impedido articular correctamente su defensa; c) que la invasión del bien vendido por un tercero daba lugar a la acción de saneamiento por evicción y no a la resolución de contratos, por lo que la demanda es manifiestamente improcedente; d) que la resolución de un contrato da lugar a la restitución de las prestaciones por ambas partes, pero sin embargo solo se ordena que el demandado devuelva el precio recibido, mas no se dispone la restitución del inmueble; y, e) que no se ha valorado la sentencia del Juzgado Especializado de Delitos Tributarios y Aduaneros que declara el sobreseimiento de la instrucción abierta contra el recurrente por el delito de estafa en agravio de los actores, pese a haberlo ofrecido como medio probatorio extemporáneo al apelar de la primera sentencia expedida por el Juez de la causa.

Sétimo.- Que, las infracciones que se describen en los puntos a) al c) del considerando que antecede, han sido desvirtuadas como tales según los fundamentos que se detallan en los considerandos tercero y cuarto de la presente resolución; lo mismo ocurre con la infracción resumida en el punto e) cuya existencia desestima este Supremo Tribunal conforme a los argumentos desarrollados en el considerando quinto de este fallo; en consecuencia, si bien es cierto la sentencia de vista objeto de casación no se pronuncia expresamente respecto a los citados puntos, sin embargo, corresponde aplicar al caso lo dispuesto en el cuarto párrafo del artículo ciento setentidós del Código Procesal Civil, que contiene una de las manifestaciones del Principio de Convalidación, en virtud de lo cual no hay nulidad si la subsanación del vicio no ha de influir en el sentido de la resolución o en



las consecuencias del acto procesal. **Octavo.-** Que, sin embargo, la infracción que se desarrolla en el punto d) guarda relación estrecha con los extremos del petitorio de la demanda y los argumentos vertidos en el escrito de contestación, así como con los efectos de la resolución de los contratos previsto en el tercer párrafo del artículo mil trescientos setentidós del Código Civil. Respecto de esto último, Luis Díez-Picazo ha señalado: “En principio, debe entenderse que la resolución determina la extinción de la relación obligatoria. Sin embargo, los efectos de la resolución no solo se proyectan para el tiempo venidero, sino que se producen con efecto retroactivo, por consiguiente, cada una de las partes deberá reintegrar o restituir a la otra las cosas o las prestaciones que hubiesen sido entregadas o ejecutadas. Surgen, como consecuencia de la resolución, específicos deberes de liquidación y de restitución. El contenido del deber de restitución se refiere, por regla general, a los mismos bienes que fueron objeto de prestación. Se trata de una restitución específica *in natura*. Sin embargo, en aquellos casos en que la restitución *in natura* no sea posible, la restitución deberá producirse a través del equivalente pecuniario” (*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Volumen I, segunda edición; Madrid, Editorial Tecnos Sociedad Anónima, mil novecientos ochentitrés, página ochocientos setentiséis).

Noveno.- Que, según lo preceptúa el tercer párrafo del artículo mil trescientos setentidós del Código Civil -norma jurídica que se aplica al presente caso en atención al principio *iura novit curia*, reconocido por el artículo Séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil- es efecto de la resolución de los contratos que las partes le restituyan las prestaciones al estado que se encontraban al momento en que se produce la causal que la motiva y, si ello no fuera posible, deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento; en todo caso, el Juez de origen debe pronunciarse sobre la restitución del inmueble submateria, y si ello es o no procedente en el presente caso. La restitución de las prestaciones, conforme ha quedado establecido, es un efecto natural de la resolución que no requiere ser invocado por ninguna de las partes y que opera por el solo hecho de la extinción de la relación obligatoria; **Décimo.-** Que, tanto la sentencia apelada como la de vista que la confirma, únicamente contienen en su parte resolutive el mandato para que Hernán Ayerbe Huamán cumpla con devolver la suma de seis mil dólares americanos o su equivalente en moneda nacional en el momento y lugar del pago, más los intereses legales -monto que fuera entregado como cuota inicial del precio pactado por el inmueble a la firma del contrato de compraventa-, pero no hace mención alguna a la restitución del bien que fuera entregado al demandante. **Undécimo.-** Que, el inciso tercero del artículo ciento veintidós del Código Adjetivo establece que las resoluciones contienen la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución, con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado, sancionando con nulidad la resolución que no cumpla, entre



otros, con este requisito. Siendo así, al advertirse que las sentencias de mérito no contienen la fundamentación pertinente de hecho ni de derecho que permita establecer por qué los Juzgadores omiten pronunciarse sobre la restitución de la prestación a cargo de los compradores demandantes del bien inmueble materia de compraventa, por consiguiente, se verifica la infracción de las formas para la validez de los actos procesales, por lo que el recurso de casación debe tutelarse, y procederse conforme a lo dispuesto en el numeral dos punto tres del inciso segundo del artículo trescientos noventiséis del Código Procesal Civil. **Duodécimo.-** Que, al estimarse la causal de casación por infracción de las formas procesales, resulta que carece de objeto pronunciarse sobre las demás causales invocadas por el recurrente sobre aplicación indebida e inaplicación de normas de derecho material. Por cuyos fundamentos, Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos uno por Hernán Ayerbe Huamán; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista de fojas trescientos noventicinco, su fecha catorce de abril del dos mil tres, e **INSUBSISTENTE** la resolución apelada de fojas doscientos treintisiete; **DECLARARÓN** que carece de objeto pronunciarse respecto de las causales invocadas sobre aplicación indebida e inaplicación de normas de derecho material; **MANDARON** que el Juez de la causa emita nueva resolución con arreglo a derecho y a lo actuado; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano; en los seguidos por José Segundo Rojas Burgos y Aurea Julia Martínez Ramírez con Hernán Ayerbe Huamán sobre Resolución de contrato; y los devolvieron.

S.S.

ROMÁN SANTISTEBAN, TICONA POSTIGO, LAZARTE HUACO, RODRÍGUEZ ESQUECHE,
EGÚSQUIZA ROCA.