



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1944 – 2009
LIMA NORTE**

Lima, veintiséis de enero
de dos mil diez.-

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

VISTOS: en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los Vocales Supremos Vásquez Cortez, Távara Córdova, Rodríguez Mendoza, Mac Rae Thays y Torres Vega; se emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Es materia del recurso la sentencia de vista de fojas cuatrocientos ochenta y cuatro, de fecha quince de octubre de dos mil ocho, que revocó la sentencia apelada, de fecha once de junio de dos mil seis, que declaró improcedente la demanda, y reformándola, la declaró fundada en parte, e improcedente la pretensión accesoria de restitución del inmueble, dejando al salvo el derecho de la demandante de hacerlo valer con sujeción a ley e infundada la pretensión accesoria indemnizatoria.

**2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO:**

Esta Sala Suprema por resolución de fecha doce de octubre de dos mil nueve, obrante a fojas cuarenta y tres del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso interpuesto por don David Bautista Gutiérrez, a fojas quinientos setenta y uno, por las causales de interpretación errónea del artículo 1426° del Código Civil, inaplicación del artículo 1362° del Código Civil y de contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, en los siguientes términos: **a) Interpretación errónea del artículo 1426° del Código Civil**, señalando que la Sala Superior al



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1944 – 2009
LIMA NORTE**

revocar la sentencia y declarar fundada la demanda de resolución de contrato y otros hace una interpretación restrictiva del artículo 1426 del Código Civil, pues para la excepción de incumplimiento se requiere la existencia de prestaciones recíprocas a cumplirse simultáneamente, sin embargo no aparece que la demandante se haya obligado de manera expresa al cumplimiento de los requerimientos que aparecen en el documento precitado, debiéndose tener presente que la interpretación correcta de dicho dispositivo legal es que el contrato con prestaciones recíprocas tiene su fundamento en la existencia de una interdependencia entre las obligaciones o prestaciones de las partes, siendo que para que se verifique la excepción de incumplimiento, el contrato debe contener prestaciones recíprocas, debe existir simultaneidad en las prestaciones, requisitos que se dan en el presente caso. Asimismo, para verificarse dicha excepción, uno de los obligados debe incumplir con su prestación debida, como lo ha hecho la demandante y el otro recíprocamente debe suspender la suya, como lo ha hecho el recurrente; **b) Inaplicación del artículo 1362 del Código Civil**, señalando que al aplicarse esta norma se hubiera podido determinar que el contrato de compraventa de fojas ocho, es uno con prestaciones recíprocas, existiendo correlación en las prestaciones de ambas partes, como son el compromiso de la vendedora de dar en venta un lote de terreno, lo que ha cumplido, el compromiso del comprador de pagar una cuota inicial, que también se ha cumplido, sin embargo, la demandante no ha cumplido con lo pactado en la cláusula octava del contrato, en la que se comprometió a elaborar los proyectos de habilitación urbana para su posterior aprobación, supuesto que no ha cumplido hasta la fecha, conforme al informe que ha remitido al Juzgado la Municipalidad de San Martín de Porres; y, **c) Contravención de normas que garantizan el debido proceso**, señala que se ha trasgredido el artículo 197 del Código Procesal Civil, pues no se han valorado las pruebas en su conjunto, se ha contravenido lo



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1944 – 2009
LIMA NORTE**

previsto en el artículo 1361° del Código Civil, referido a que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, habiendo incumplido la demandante con elaborar los proyectos de habilitación urbana; asimismo, se contraviene el artículo 155° del Código adjetivo, por cuanto no se ha notificado al recurrente la resolución que señala fecha para la vista de la causa, ni la sentencia de vista

3.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: Corresponde en primer lugar emitir pronunciamiento sobre la causal de debido proceso, dado que de ampararse dicha causal carecerá de objeto emitir pronunciamiento sobre las demás causales invocadas.

SEGUNDO: La contravención al debido proceso es aquella anomalía procesal que se configura cuando en el proceso no se ha respetado el derecho de defensa de las partes, a ser oídos, de acudir al órgano jurisdiccional en busca de tutela jurisdiccional efectiva, de impugnar, de acceder a la doble instancia, de obtener una resolución motivada, entre otros, y es sancionada ordinariamente con la nulidad procesal.

TERCERO: En el presente caso, la demanda interpuesta tiene como pretensión principal la resolución de contrato privado de compraventa respecto del lote de terreno N° 06 de la Mz. "A", el mismo que forma parte del terreno rústico denominado Lote N° 29, identificado con la unidad catastral N° 10390 del Ex Fundo Chuquitanta; contrato celebrado el doce de noviembre de mil novecientos noventa y ocho entre la Constructora e Inmobiliaria Monte Azul S.A y los demandados David Bautista Gutiérrez y Florencia Rosa María Rodríguez Chávez. La demanda se sustenta en que los demandados no han cumplido con los términos del contrato,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1944 – 2009
LIMA NORTE**

concretamente respecto a la cláusula tercera que señala que deben efectuar puntualmente los pagos allí establecidos, precisando que de las treinta y siete de letras de cambio girada para el pago del precio del predio, que corresponde a un valor total del bien fijado en la suma de siete mil ochocientos cuarenta dólares americanos, solo ha abonado la suma de dos mil doscientos noventa dólares americanos, por lo que a la fecha adeuda la suma de cinco mil quinientos dólares americanos.

CUARTO: Por su parte, los demandados alegan que el contrato de compraventa en referencia constituye un acto jurídico con prestaciones recíprocas que deben cumplirse simultáneamente, teniendo cada parte derecho a suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1426° del Código Civil. Entre los hechos relevantes señalados por esta parte sostienen que la vendedora se comprometió como contraprestación a elaborar los proyectos de habilitación urbana y a gestionar su aprobación hasta lograr el cambio de uso, lo que no ha sido cumplido hasta la fecha, habiéndose constatado por el contrario que el proyecto no cuenta con autorización municipal para la habilitación urbana y venta de lotes, ni cuenta con zonificación ni plan vial aprobados, lo que resulta indispensable para obtener la habilitación urbana y que asimismo el ex fundo Chuquitanta, en el que se ubica el lote sub litis, no se encuentra incluido en el área de expansión urbana, formando parte de la sub área denominada protección por función ambiental y recreativa, clasificación que permite destinar sus áreas para fines agrícolas, forestales, etc., no permitiéndose la habilitación urbana, lo que motivó incluso que a la empresa demandante se le impusiera una multa de dieciocho mil seiscientos nuevos soles por vender terreno sin autorización municipal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 1944 – 2009
LIMA NORTE

QUINTO: En el presente caso, la sentencia apelada de fecha once de junio de dos mil seis declaró improcedente la demanda al considerar que la excepción sustantiva alegada por los demandados cumple con los requisitos necesarios para que sea amparada, toda vez que en el caso de autos no cabe discusión alguna sobre la existencia de un *contrato de prestaciones recíprocas*, porque ambas partes tienen prestaciones que cumplir; en cuanto a la *simultaneidad*, si bien del contrato mismo no se verifica que el pago del precio es una prestación condicionada al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato, sí existen determinadas circunstancias producidas, por las que debían satisfacerse simultáneamente, esto es, por los compradores: el cumplimiento del pago mensual, y por la vendedora: la veracidad de la circunstancia declarada respecto a la existencia de un proyecto de habilitación urbana en proceso, lo cual no resultaba cierto conforme a la documentación merituada por el Juez de la causa. Por tanto, el incumplimiento de la empresa demandante se encontraría acreditado, justificándose el incumplimiento de los excepcionantes, cuyas razones fueron comunicadas oportunamente mediante carta notarial a la empresa demandante, habiendo obrado de buena fe, dado que no han sido éstos los que han impedido a la demandante ejecutar su prestación, deviniendo en improcedente la pretensión principal.

SEXTO: Por el contrario, la sentencia de vista considera que en el presente caso no se ha configurado válidamente la excepción de incumplimiento prevista en el artículo 1426 del Código Civil, ya que para la misma se requiere la existencia de prestaciones recíprocas a ser cumplidas *simultáneamente*; lo que a criterio de la Sala Superior no se configura ya que los requerimientos que le efectuó la parte demandante a la empresa demandante mediante carta notarial, no se traducen en prestaciones simultáneas a cargo del acreedor; no apareciendo en el contrato que la demandante se hubiera obligado de modo expreso al cumplimiento de los requerimientos consignados en la carta notarial, tales como la presentación



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1944 – 2009
LIMA NORTE**

de la resolución de habilitación urbana y cambio de uso, entre otros, y que si bien los proyectos de habilitación urbana constituyen un derecho legítimo de los compradores, ello no puede entenderse como prestación a cargo de la demandante, más aún cuando en la cláusula doce del contrato, se señala que la demandante elaborará los proyectos de habilitación urbana para su posterior aprobación ante las entidades correspondientes, cuyo costo será asumido por los compradores, es decir los demandados.

SETIMO: El recurrente a través de la causal procesal propuesta denuncia que la Sala Superior que emitió la resolución de vista no ha valorado debida y conjuntamente, utilizando su apreciación razonada, los medios probatorios consistentes en el propio contrato de compraventa materia de resolución, en cuyas cláusulas octava y décima segunda la demandante se comprometió a elaborar los Proyectos de Habilitación Urbana para su posterior aprobación ante las entidades que correspondan, lo cual no habría cumplido hasta la fecha y a que el predio se encuentre libre de gravamen o carga alguna, que tampoco habría sido cumplido. Asimismo, que no se ha valorado el medio probatorio consistente en el Informe emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, en el cual taxativamente se señala que la Inmobiliaria demandante no ha presentado solicitud alguna para poder iniciar los trámites de habilitación urbana, medio probatorio que conserva plenos efectos jurídicos en virtud de no ha sido cuestionado por la parte demandante. De esta manera, si se hubiera valorado en forma conjunta los medios probatorios antes señalados se hubiera establecido que estamos ante un contrato con prestaciones recíprocas que ambas partes deben cumplir.

OCTAVO: Al respecto, constituye un derecho básico de los justiciables el producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1944 – 2009
LIMA NORTE**

o su defensa. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un proceso o procedimiento, tienen el derecho a producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 188° del Código Procesal Civil, que establece que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.

NOVENO: En efecto, el derecho a la prueba constituye un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer los medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectivo y adecuadamente realizado en la resolución a través de la cual se pretende resolver la controversia en cualquiera de sus instancias, lo que incidirá en el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.

DECIMO: La motivación de una resolución judicial no solo consiste en expresar la norma legal en la que se ampara, sino fundamentalmente en exponer suficientemente las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada, a efectos de permitir conocer a los destinatarios las razones por las cuales se decidió en un sentido o en otro y estén en la aptitud de realizar los actos necesarios para la defensa de su derecho.

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1944 – 2009
LIMA NORTE**

DÉCIMO PRIMERO: De la revisión de la sentencia apelada se advierte que la misma no expresa con suficiente claridad la controversia materia de litis en la que se precisa determinar no solo si es que la parte demandada cumplió con pagar o no la prestación de pago, sino también si es que se configuran, sobre la valoración conjunta de los medios de prueba obrantes en autos, los elementos para la procedencia de excepción de incumplimiento prevista en el artículo 1426 del Código Civil en la que sustenta su defensa dicha parte, que pasa por determinar: **(i)** La existencia de prestaciones recíprocas entre las partes; **(ii)** La satisfacción simultánea de las mismas; **(iii)** La buena fe de quien la invoca; y, **(iv)** La falta de cumplimiento simultáneo del otro contratante¹.

DÉCIMO SEGUNDO: De otro lado, se advierte que en la sentencia de vista no existe una motivación congruente consigo misma ya que no obstante reconocer en el fundamento 3.6 que los Proyectos de Habilitación Urbana constituyen un derecho legítimo de la parte compradora, luego concluye ello no puede entenderse como una prestación a cargo de la empresa demandante, conclusión que únicamente se sustenta en las estipulaciones establecidas expresamente en el contrato de compraventa materia de resolución sin tener en consideración lo demás medios probatorios ofrecidos por la demandada y el principio de interpretación conforme al principio de la buena fe y común intención y finalidad de las partes al celebrar un contrato previsto en el artículo 1362 del Código Civil, alegado por la demandada, que facultan al Juez a extraer conclusiones mas allá de lo expresamente pactado en las cláusulas del mismo; todo lo cual vulnera el derecho a la prueba del recurrente y con ello el de obtener una sentencia motivada en derecho y sujeta al mérito de lo actuado de conformidad con lo dispuesto en el artículo

¹ REVOERDO DE DEBAKEY, Delia. Código Civil. Exposición de Motivos y Comentarios. Parte III, Segunda edición, Lima, 1988 pág. 87.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1944 – 2009
LIMA NORTE**

122° inciso 3) del Código Procesal Civil, lo que vicia de nulidad la sentencia de vista de fecha quince de octubre de dos mil ocho.

4. DECISION:

Por tales consideraciones, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.1 del inciso 2 del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por don David Bautista Gutiérrez, a fojas quinientos setenta y uno; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos ochenta y cuatro, de fecha quince de octubre de dos mil ocho; **ORDENARON** que la Sala Superior de origen **EXPIDA NUEVA RESOLUCIÓN** con arreglo a ley; y **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Constructora e Inmobiliaria Monte Azul Sociedad Anónima Cerrada Contratistas Generales, sobre Resolución de Contrato y otros; y los devolvieron. Vocal Ponente: Mac Rae Thays.

SS.

VASQUEZ CORTEZ

TAVARA CORDOVA

RODRIGUEZ MENDOZA

MAC RAE THAYS

TORRES VEGA

mc/ptc



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1944 – 2009
LIMA NORTE**