



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

**SENTENCIA  
CAS. 2537 - 2009  
LA LIBERTAD**

Lima, ocho de abril  
del dos mil diez.-

La **SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**; vista la causa en la fecha con los Magistrados Vásquez Cortez, Presidente; Távara Córdova, Rodríguez Mendoza, Acevedo Mena y Mac Rae Thays; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente resolución:

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por doña María Concepción Espinoza García, contra la sentencia de vista de fojas ciento setentiséis, del veintisiete de noviembre del dos mil ocho, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que revocando la apelada de fojas ciento veinte, su fecha veinticinco de julio del mismo año, declara infundada la demanda de resolución de contrato y pago de indemnización por daños y perjuicios.

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

Mediante resolución suprema de fecha catorce de diciembre del dos mil nueve, se declaró **PROCEDENTE** el recurso presentado, por la causal prevista en los inciso 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil, denunciándose como agravios: **La inaplicación de los artículos 1549,**



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

**SENTENCIA  
CAS. 2537 - 2009  
LA LIBERTAD**

**1550, 1552, 1553 y 1556 del Código Civil**, al otorgarle una calidad que no le corresponde al contrato de compra venta suscrito entre ambas partes. En ese sentido, alega que la Sala no ha reparado que nos encontramos frente a un contrato con prestaciones recíprocas que deben cumplirse simultáneamente, según lo dispuesto en el artículo 1549 del Código Civil, que establece la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien; asimismo, refiere también que se ha inaplicado los artículos 1550 y 1552 del Código Civil, referidos, respectivamente, a que el bien debe entregarse en el estado en que se encuentre al momento de la celebración del contrato, así como que éste debe ser entregado inmediatamente después de celebrado el contrato. Igualmente alega que se ha inaplicado el artículo 1553 del Código Civil que regula lo relativo al lugar de entrega del bien, así como el artículo 1556 del mismo Código que establece la resolución del contrato por falta de entrega. Si bien es cierto no se ha pactado la entrega del bien ni el otorgamiento de la escritura pública, si han quedado detallados los requisitos esenciales del contrato de compra venta como son la obligación de transferir el inmueble y el pago por tal concepto.

**3.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que mediante escrito de fojas diecisiete, doña María Concepción Espinoza García, demanda la resolución del contrato de compra venta celebrado con fecha cinco de abril del dos mil dos, por el que don Nicolás Hernán Silva Rodríguez y doña Natalia Guzmán Ortiz,



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

**SENTENCIA  
CAS. 2537 - 2009  
LA LIBERTAD**

venden a la accionante, un lote de terreno de 160 m<sup>2</sup> ubicado en Santa María Baja del distrito de La Esperanza - Trujillo.

**SEGUNDO:** Que consecuentemente, tal como aparece del acta de audiencia de conciliación llevada a cabo el cuatro de junio del dos mil siete, son puntos controvertidos de la presente *litis*, determinar si procede o no la resolución del contrato de fecha cinco de abril del dos mil dos, así como si se ha causado a la accionante, daños y perjuicios, en atención a los argumentos expuestos en el escrito de demanda.

**TERCERO:** Que la sentencia de vista, al revocar la apelada y declarar infundada la demanda en todos sus extremos, concluyó que si bien en el citado contrato, los vendedores se obligaron a ceder en calidad de venta el lote de terreno de su propiedad, las prestaciones pactadas fueron cumplidas por ambas partes, sin embargo en su celebración no se acordó la entrega del bien, ni mucho menos que los codemandados se encuentren obligados a efectuar la división y partición del inmueble *sub litis*.

**CUARTO:** Que el artículo 1371 del Código Civil señala que, la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviviente a su celebración, debiendo precisarse que esta institución incide en la relación jurídica que el contrato origina y no sobre el contrato mismo, debiendo añadirse que sus efectos provocan no sólo la extinción de los efectos del contrato, sino también la restitución de las prestaciones ya



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

**SENTENCIA  
CAS. 2537 - 2009  
LA LIBERTAD**

ejecutadas por el cumplimiento del contrato, tal y conforme lo prescribe el artículo 1372 del Código anotado.

**QUINTO:** Que asimismo, es norma general de los contratos, que en aquellos en donde se hayan pactado prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato, según lo prevé el artículo 1428 del Código Civil.

**SEXTO:** Que conforme quedó establecido en la sentencia del veinticinco de julio del dos mil ocho, los codemandados no cumplieron con entregar el predio *sub litis* a la demandante, quien a pesar de haber requerido su entrega, en ningún momento tuvo la posesión de éste, tal y conforme quedó evidenciado en la inspección judicial llevada a cabo el dos de abril del dos mil ocho, cuya acta obra a fojas ciento siete.

**SETIMO:** Que de lo expuesto de manera precedente, no cabe duda acerca del incumplimiento por parte de los vendedores codemandados, respecto de su esencial obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad del predio en cuestión, obligación que no reside en la voluntad de los contratantes como erróneamente se concluye en la sentencia de vista, sino en la voluntad de la ley contenida en el artículo 1549 del Código Civil, norma que se ve complementada con los artículos 1550, 1552 y 1553 del Código anotado, que le imponen al vendedor realizar todos los actos necesarios para que el comprador pueda desenvolverse como propietario del bien.



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

**SENTENCIA  
CAS. 2537 - 2009  
LA LIBERTAD**

**OCTAVO:** Que siendo efecto de la resolución del contrato, que las cosas retornen al momento en que éste fue celebrado, conforme así lo dispone el artículo 1372 del Código Civil, corresponde que los vendedores restituyan a doña María Concepción Espinoza García, el precio pagado por el lote de terreno objeto del contrato, cuya resolución es materia de demanda.

**NOVENO:** Que finalmente, si bien se denuncia la inaplicación del artículo 1556 del Código Civil, referido a los efectos de la resolución de contrato por falta de entrega del bien, no menos cierto es, que las instancias de mérito han determinado que doña María Concepción Espinoza García, no cumplió con acreditar el daño alegado en su escrito de demanda, resultando impertinente su aplicación al presente caso.

**4.- DECISION:**

**A)** Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos dos, por doña María Concepción Espinoza García; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento setentiséis, su fecha veintisiete de noviembre del dos mil ocho.

**B)** Actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia apelada obrante a fojas ciento veinte, su fecha veinticinco de julio del dos mil ocho, que declara **FUNDADA en parte** de la demanda interpuesta por la recurrente, y **ordena** a los demandados restituir a



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

**SENTENCIA  
CAS. 2537 - 2009  
LA LIBERTAD**

la demandante el monto del precio pagado, conforme al contrato de fojas dos, con lo demás que contiene.

**C) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos contra doña Natalia Guzmán Ortiz y otro, sobre resolución de contrato y otro; y los devolvieron.- *Vocal ponente: Vásquez Cortez.*

**S.S.**

**VASQUEZ CORTEZ**

**TAVARA CORDOVA**

**RODRIGUEZ MENDOZA**

**ACEVEDO MENA**

**MAC RAE THAYS**