



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

**SUMILLA:** Siendo los contratos "acuerdos de voluntades" supone confluencia de consentimientos, esto es, que los sujetos de la relación jurídica estén conformes con el reglamento convencional que asumen. Tal acuerdo, por lo demás, se realiza para crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales (artículo 1351 del Código Civil), siendo su objeto el establecimiento de obligaciones (artículo 1402 del Código sustantivo).

Lima, dieciocho de abril de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número dos mil setecientos cuarenta guión dos mil doce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

En el presente proceso de resolución de contrato la demandada **Ana Bertha Ramírez Martínez** ha interpuesto recurso de casación, mediante escrito de fojas doscientos uno, interpuesto contra la sentencia de vista de fecha ocho de mayo de dos mil doce, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada que declara fundada en parte la demanda, en consecuencia resuelto el contrato de compraventa de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y siete; ordena que la demandada cumpla con restituir a favor de la demandante Constructora Continente Sociedad Anónima – COCONSA el inmueble sito en la manzana B, lote veinte, Programa de Vivienda Real Madrid II, distrito de San Martín de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

Porres, provincia y departamento de Lima; ordena que la parte demandante cumpla con restituir a la demandada el monto recibido por la compraventa, con deducción del cincuenta por ciento de lo pagado, monto que asciende a la suma de US\$ 1,057.50 (un mil cincuenta y siete con 50/100 Dólares Americanos); improcedente en cuanto a la pretensión accesoria de retención de las mejoras necesarias, útiles y de recreo.

**II. ANTECEDENTES:**

**1. DEMANDA:**

Según escrito de fojas cuarenta y dos, la Constructora Continente Sociedad Anónima – COCONSA interpone demanda de resolución de contrato, sosteniendo como fundamento de su pretensión que, con fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y siete, la demandante celebró un contrato de compraventa del terreno rústico ubicado en la manzana B lote veinte, Programa de Vivienda Real Madrid II, del distrito de San Martín de Porres de un área de ciento veintiséis metros cuadrados (126.00 m<sup>2</sup>) aproximadamente, al precio de US\$ 5,040.00 (cinco mil cuarenta con 00/100 Dólares Americanos), pagando al recibir el contrato US\$ 500.00 (quinientos con 00/100 Dólares Americanos) como cuota inicial y el saldo de US\$ 4,540.00 (cuatro mil quinientos cuarenta con 00/100 Dólares Americanos) que debía cancelar en treinta y tres letras de US\$ 135.00 (ciento treinta y cinco con 00/100 Dólares Americanos) y una de US\$ 85.00 (ochenta y cinco con 00/100 Dólares Americanos), debiendo cancelar la primera letra el quince de marzo de mil novecientos noventa y siete. Refiere que la demandada a la fecha de la demanda se había retrasado con el pago de veinticuatro letras y pese a sus constantes requerimientos no había cumplido con pagar el total del saldo del precio de venta.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

En consecuencia al haberse retrasado en el pago de más de tres letras y pagado menos del cincuenta por ciento del precio total de la venta, de conformidad con la cláusula sexta del contrato de compraventa, solicita se emita sentencia de carácter constitutivo que disponga la resolución judicial del contrato de nueve de febrero de mil novecientos noventa y siete. Señala que la demandada Ana Bertha Ramírez Martínez también deberá desocupar el bien y restituirle el mismo; asimismo menciona que en el contrato se estableció una penalidad en caso de incumplimiento de pago, por lo que corresponde a la recurrente retener US\$ 925.00 (novecientos noventa y cinco con 00/100 Dólares Americanos); y que las mejoras introducidas en el citado lote deben quedar a su favor sin obligación de pago alguno.

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

Mediante escrito de fojas setenta y uno la demandada Ana Bertha Ramírez Martínez contesta la demanda señalando que no es verdad que haya incumplido con el pago de veinticuatro letras porque ha pagado la cuota inicial y dieciséis letras más de US\$ 135.00 (ciento treinta y cinco con 00/100 Dólares Americanos), restando únicamente por pagar la última letra de US\$ 5.00 (cinco con 00/100 Dólares Americanos), también indica haber pagado a cuenta del precio de venta de tres letras más por el valor de US\$ 100.00 (cien con 00/100 Dólares Americanos) cada uno, por lo que sólo quedan pendientes diecisiete cambiales.

La demandada señala que sumados los pagos realizados éstos ascienden al monto de US\$ 3,090.00 (tres mil noventa con 00/100 Dólares Americanos), en consecuencia ha sobrepasado en demasía el cincuenta por ciento (50%) del precio de venta del bien, por lo que resulta



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

aplicable el texto original del artículo 1562<sup>1</sup> del Código Civil que establecía que el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si se ha pagado más del cincuenta por ciento del precio.

Sostiene que al enterarse que el predio no había sido lotizado, menos que existía autorización de la Municipalidad para efectuar su venta y que no cuenta con trámite de habilitación urbana, fue a devolver el terreno para que se le entregara el dinero, sin embargo, le señalaron que los trámites ya se habían iniciado, razón por la que dejó de pagar las cuotas restantes.

Finalmente, refiere que en aplicación del artículo 1426 del Código Civil ha suspendido los pagos hasta que la empresa demandante cumpla con efectivizar su prestación, siendo la única razón por la que se encuentra suspendido el pago del saldo.

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

A fojas noventa y siete se fijaron los siguientes puntos controvertidos

- Determinar si procede declarar la resolución del contrato de compraventa celebrado el nueve de febrero del año mil novecientos noventa y siete, al no haber cumplido con los pagos acordados en la cláusula tercera del contrato de compraventa, respecto al lote veinte de la manzana "B" del Programa de Vivienda "Real Madrid II".

<sup>1</sup> Artículo 1562.- En el caso del artículo 1561, el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si se ha pagado más del cincuenta por ciento del precio. Es nulo todo pacto en contrario. **Artículo sustituido por el Artículo Único de la Ley N° 27420, publicada el siete de febrero de dos mil uno**, cuyo texto es el siguiente: "Artículo 1562.- Imprudencia de la acción resolutoria Las partes pueden convenir que el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si el comprador hubiese pagado determinada parte del precio, en cuyo caso el vendedor sólo podrá optar por exigir el pago del saldo."



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

- Determinar si como consecuencia de la resolución de contrato corresponde la restitución del inmueble, lote veinte de la manzana "B" del Programa de Vivienda "Real Madrid II" a la parte demandante.

**4. RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA:**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fojas ciento cuarentidos, su fecha treinta de setiembre del año dos mil once, declaró fundada en parte la demanda, resuelto el contrato de compraventa del nueve de febrero de mil novecientos noventa y siete, ordenando: (i) que la demandada cumpla con restituir a la demandante el inmueble sito en la manzana B, lote veinte del Programa de Vivienda Real Madrid II, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; (ii) que la demandante cumpla con restituir a la demandada el monto recibido por la compraventa con deducción del cincuenta por ciento (50%) de lo pagado, monto que asciende a US\$ 1,157.00 (mil ciento cincuenta y siete con 00/100 Dólares Americanos); y, (iii) declarando improcedente la demanda en cuanto a la pretensión accesoria de retención de las mejoras necesarias, útiles y de recreo sin desembolso alguno, más costas y costos del proceso.

La sentencia indica que no se aprecia prestación alguna incumplida por la parte demandante que resulte esencial al contrato de compraventa, advirtiéndose, en cambio, incumplimiento de la demandada, al no cancelar las cuotas pendientes del saldo de precio de venta del inmueble sub materia, tanto más, si en la cláusula sexta del contrato, ambas partes pactaron expresamente la resolución del mismo en caso la compradora dejara de cancelar tres letras o armadas consecutivas o alternadas, como en efecto ha sucedido.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

**5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**

Mediante escrito de fojas ciento cincuenta y nueve la demandada Ana Bertha Ramírez Martínez interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que se ha cumplido con pagar más del cincuenta por ciento del precio de venta, por tanto el accionante ha perdido el derecho de solicitar la restitución del contrato; que no se ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 1231 del Código Civil; que se han vulnerado los derechos consagrados en la Constitución Política del Estado y demás leyes conexas, al no haberse valorado los medios probatorios obrantes en el expediente (exhibición y declaración de parte).

**6. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:**

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por la demandada, ésta confirmó la sentencia apelada que declara fundada en parte la demanda, con lo demás que contiene, fundamentando su decisión en los artículos 1361, 1363 y 1561 del Código Civil; precisando que de los actuados se tiene que la demandada no ha cumplido con acreditar el pago de diversas letras de cambio que la sentencia enumera.

De otro lado, la Sala Superior estima que debe atenderse a lo señalado en la cláusula sexta del contrato, que establece que en caso que el comprador dejara de cancelar tres letras o armadas consecutivas o alternadas, el contrato quedaría resuelto y por terminada toda relación contractual, revirtiéndose de pleno derecho la propiedad del lote a la demandante y al comprador el equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su aporte pagado por el valor del lote de terreno y/o construcción que hubiere realizado.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

Añade que en el caso de autos ha quedado acreditado con la presentación de las letras de cambio de fojas catorce a treinta y siete que la compradora ahora demandada ha incumplido con el pago de tres cuotas consecutivas, por lo que en aplicación del artículo 1561 del Código Civil el contrato ha quedado resuelto.

**III. RECURSO DE CASACIÓN:**

La Suprema Sala mediante resolución de fecha siete de agosto de dos mil doce ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada Ana Bertha Ramírez Martínez por: (i) **Infracción de los artículos 1561 y del texto original del artículo 1562 del Código Civil**, La impugnante expresa que la Sala Superior no ha tenido en cuenta la norma denunciada, independientemente de la presunción contenida en el artículo 1231 del mismo cuerpo legal, ya que al haber pagado más del cincuenta por ciento (50%) del precio de venta, se ha aplicado indebidamente el artículo 1561 del Código Civil para declarar resuelto el contrato, sin tener en cuenta que para los efectos del contrato suscrito resulta aplicable el texto original del referido artículo que establecía que el solo pago de más del cincuenta por ciento (50%) del precio del bien impedía la resolución del contrato por la causal de falta de pago; (ii) **Infracción del artículo 1231 del Código Civil**, porque alega que la Sala Superior tampoco tuvo en cuenta la norma señalada, pese a cumplir con presentar las letras de cambio en número de diecisiete que acreditan indubitablemente haber pagado más del cincuenta por ciento del precio del bien; (iii) **Infracción normativa del artículo 139, inciso 3°, de la Constitución Política del Estado**, alegando que las pruebas que ofreció, admitidas y actuadas han sido ignoradas por la Sala Superior afectándose con ello el debido proceso.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

**IV. MATERIA CONTROVERTIDA:**

La materia controvertida radica en verificar si se afectó el debido proceso, sustancialmente por nula valoración probatoria, y, si en su caso, debió operar la resolución del contrato suscrito por las partes.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA:**

**PRIMERO.**- Que, la recurrente interpone recurso de casación denunciando infracciones de orden procesal y material; por tal motivo, corresponde realizar el análisis de las primeras pues su amparo acarrearía la nulidad de los actuados, conforme se desprende de lo prescrito en el artículo 396 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO.**- Que, en relación a la infracción a las reglas del debido proceso, la recurrente manifiesta que sus pruebas admitidas y actuadas (de manera específica la exhibición de documentos y la declaración de parte del representante legal de la demandante) han sido ignoradas por la Sala Superior, afectándose el debido proceso.

**TERCERO.**- Que, sobre tal tema debe señalarse que si bien son las instancias de mérito las que fijan los hechos y que el Tribunal Supremo debe evitar incorporar estas cuestiones en sede casatoria, no es menos cierto que la apreciación y valoración de los medios probatorios si son materia casacionables, dado que *“el método que ella requiere para su validez es una garantía del derecho de probar, que hace eco en el derecho de defensa, en ese sentido tal método de la actividad valoradora integra la institución del debido proceso<sup>2</sup>”*, pues permite conocer los argumentos de la prueba y el control del cumplimiento de una adecuada

<sup>2</sup> El Equipo de Derecho Procesal PUCP. **Sentencia arbitraria, valoración de la prueba y casación** en Revista Peruana de Derecho Procesal, Lima, Setiembre 1997, p. 83.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

actividad valoradora<sup>3</sup>. Es, en esa línea de tutela del derecho de defensa, que este Tribunal Supremo considera que el déficit de valoración probatoria o la ausencia de ésta son posibles de ser denunciadas vía casación.

**CUARTO.-** Que, en lo que atañe a la primera de las pruebas presuntamente no valoradas, se señala que no se habría tenido en cuenta la falta de exhibición de los talonarios de recibos solicitados. Sobre este punto, se observa que en la Audiencia de Pruebas el representante legal de la demandante refirió que no le era posible dicha presentación porque el demandado no había pagado las letras de cambio y estando a ello se indicó que se tendría en cuenta su conducta al momento de resolver. Tal expresión es la que corresponde al artículo 282 del Código Procesal Civil, norma que posibilita al juez extraer conclusiones en contra de los intereses de las partes atendiendo a la conducta que asuman en el proceso. Se trata de una posibilidad que la ley otorga al juez, pero no de un hecho imperativo, esto es, el comportamiento de las partes puede ser irrelevante para solucionar el litigio conforme a Derecho, y ello ha ocurrido aquí, pues la Sala Superior, aunque no emite pronunciamiento sobre la no exhibición de los documentos solicitados, es explícito al indicar que *“no (se) ha cumplido con acreditar el pago de las letras de cambio 8, 9, 10, 11 y 14”*. Así las cosas, resultando un deber de quien contradice los hechos el de probar sus afirmaciones, la referida exhibición resultaba innecesaria para solucionar la controversia, pues la ausencia o presencia de los talonarios solicitados, en nada variaba que la demandada no haya acreditado el pago respectivo; antes bien, Constructora Continente Sociedad Anónima – COCONSA, al momento de entablar la demanda,

<sup>3</sup> El Equipo de Derecho Procesal PUCP. **Sentencia arbitraria, valoración de la prueba y casación** en Revista Peruana de Derecho Procesal, Lima, Setiembre 1997, p. 83. Carrión Lugo, Jorge. **La casación en el ordenamiento procesal civil peruano** en I Congreso Nacional de Derecho Procesal Peruano. PUCP. Lima 1996, p. 232.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

presentó las letras de cambio 8, 9, 10 y 11, situación que controvierte que se hayan efectuado los referidos pagos, pues de ser así tales letras no hubieran estado en poder de la accionante o ésta hubiera presentado requerimiento para la devolución de los documentos cartulares.

**QUINTO.-** Que, en lo que atañe a la declaración de parte del representante legal de la demandante, se tiene que al igual que en el caso anterior, la recurrente no indica de qué forma variaría el contenido de la sentencia, existiendo una absoluta imprecisión en su pedido. En todo caso, de la declaración que corre a fojas ciento seis no se advierte que hubiere una valoración esencial probatoria; por el contrario, lo manifestado allí va en contra de los intereses de la recurrente, en tanto, Constructora Continente Sociedad Anónima – COCONSA sostiene que se entregaba la letra de cambio cuando se cumplía con el pago y que no se condicionó la cancelación al trámite de habilitación urbana.

**SEXTO.-** Que, finalmente, debe señalarse que el artículo 197 del Código Procesal Civil si bien señala que todos los medios probatorios son valorados en forma conjunta por el juez, también dispone que: *"(...) en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan (la) decisión"* y por ello la Corte Suprema ha manifestado que: *"El código adjetivo ha adoptado el sistema de libre valoración, señalando que los medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta y merituados en forma razonada, lo cual no implica que el juzgador, al momento de emitir sentencia, deba señalar la valoración otorgada a cada prueba actuada, sino únicamente lo hará respecto a los medios probatorios que de forma esencial y determinada han condicionado su decisión (...)"*<sup>4</sup>. Desde esa óptica se aprecia que la Sala Superior ha expresado en la sentencia las apreciaciones que resultaban

<sup>4</sup> Recurso de Casación número 823-2010, Sala Civil Permanente, considerando noveno, de fecha veintisiete de enero de dos mil once.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

trascendentes para emitir el fallo, esto es, la ausencia de pago (rubro 3.7), la falta de cancelación de tres letras o armadas consecutivas (rubro 3.8 y 3.10) y la falta de pago del más del cincuenta por ciento (50%) del precio (rubro 3.6). Por consiguiente, la infracción procesal denunciada carece de sustento alguno, más aún porque lo expuesto por la denunciante en nada variará los hechos acreditados por las instancias de mérito.

**SÉTIMO.-** Con respecto a la segunda infracción normativa alegada, ésta consiste en la inaplicación de lo dispuesto en el artículo 1231 del Código Civil, norma que prescribe que cuando el pago debe efectuarse en cuotas periódicas, el recibo de alguna o de la última, en su caso, hace presumir el pago de los anteriores, salvo prueba en contrario. Se trata, como se observa, de una presunción *juris tantum*, esto es, posible de ser dejada de lado cuando otros hechos evidencien lo contrario. En el presente caso, las sentencias de mérito han considerado que habiendo adjuntado el demandante las letras de cambio 8, 9, 10 y 11 tal presunción ha sido derrotada, lo que resulta factible en el contexto del artículo 279 del Código Procesal Civil, pues la realidad del hecho que le sirve de presupuesto no ha sido acreditada.

**OCTAVO.-** Que, por último, la recurrente manifiesta que ha pagado más del cincuenta por ciento (50%) de lo adeudado, por lo que habiéndose suscrito el contrato de compraventa el nueve de febrero de mil novecientos noventa y siete resultaba de aplicación el artículo 1562 del Código Civil sustituido por el Artículo Único de la Ley 27420, publicada el siete de febrero de dos mil uno, que prescribía que el vendedor perdía el derecho a optar por la resolución del contrato si hubiera pagado más del cincuenta por ciento (50%) del precio. Que, en esa perspectiva, siendo que el precio pactado fue de US\$ 5,040.00 (cinco mil cuarenta con 00/100 Dólares Americanos), se advierte que la deuda actual es de US\$ 3,090.00



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

(tres mil noventa con 00/100 Dólares Americanos) (que corresponden a las letras de cambio que obran de fojas catorce y treinta y siete, la existencia de veinticuatro letras impagas, veintitrés de ellas por la suma de US\$ 135.00 (ciento treinta y cinco con 00/100 Dólares Americanos) y la última por US\$ 85.00 (ochenta y cinco con 00/100 Dólares Americanos), que supone que no se canceló más del cincuenta por ciento (50%) del precio del inmueble, lo que desvirtúa plenamente lo señalado por la recurrente.

**NOVENO.**- Que, siendo ello así, las instancias de mérito han acreditado que no se cumplió con el pago de más del cincuenta por ciento (50%) del precio pactado, de lo que sigue que el contrato podía ser resuelto, a tenor de lo señalado en el artículo 1562 del Código Civil vigente a la fecha de la celebración del contrato.

**DÉCIMO.**- Que, en ese orden de ideas, se advierte que las partes diseñaron en su programa contractual una cláusula de resolución expresa. Lo hicieron facultados por lo prescrito en el artículo 1430 del Código Civil. En este punto, este Tribunal Supremo debe señalar que siendo los contratos "acuerdos de voluntades" supone confluencia de consentimientos, esto es, que los sujetos de la relación jurídica estén conformes con el reglamento convencional que asumen. Tal acuerdo, por lo demás, se realiza para crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales (artículo 1351 del Código Civil), siendo su objeto el establecimiento de obligaciones (artículo 1402 del Código sustantivo), lo que supone que las partes se comprometen a determinado comportamiento, denominado prestaciones, que pueden ser de dar, hacer o no hacer sobre bienes o servicios. Tal contrato, además, quiere ser eficaz y sus efectos son los previstos y queridos por las partes,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 2740-2012  
LIMA NORTE

reconocidos y garantizados por el Derecho<sup>5</sup>. De hecho, como ha señalado Vincenzo Roppo, el uso del término *para* utilizado para definir el contrato "*indica tendencia hacia el logro de una finalidad, intencionalidad, voluntad*<sup>6</sup>".

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que, en esa perspectiva, el reglamento convencional de las partes determinó que la obligación del acreedor demandante era transferir un bien inmueble (lo que efectivamente ocurrió) mientras que del deudor demandado, fue pagar un precio (lo que no aconteció). Es en uso de la libertad contractual que las partes, atendiendo a lo señalado en el artículo 1430 del Código Civil<sup>7</sup>, diseñaron una cláusula resolutoria expresa que indicaba lo siguiente: "*Ambas partes convienen que el caso que el Comprador dejara de cancelar tres letras o armadas consecutivas o alternadas sus letras de cambios vencidas, el presente contrato quedará automáticamente resuelto (...)*".

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Que, así la cosas, estamos ante un pacto tipificado por la ley y que en el presente caso producía efectos, pues se daban los supuestos para su cumplimiento; en principio, el incumplimiento de pago y, luego, la comunicación a la parte infiel de querer valerse de la resolución<sup>8</sup>. Sobre la falta de pago este Tribunal Supremo se atiene a lo expuesto en el considerando octavo de esta sentencia; en cambio, en relación a la comunicación al deudor de querer valerse de la cláusula resolutoria debe mencionar que ello se verifica, y así ha sido expuesto en el considerando 3.8 de la sentencia impugnada, con el documento de

<sup>5</sup> Torres Vásquez, Anibal. Teoría General del Contrato. Tomo 1. Pacífico Editores SAC, Lima 2012, p. 88.

<sup>6</sup> Roppo, Vincenzo. El contrato. Gaceta Jurídica, Lima 2008, p. 47.

<sup>7</sup> "Artículo 1430.- Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecido con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria".

<sup>8</sup> De la Puente y Lavalle. Manuel. El contrato en general. Tomo II. Palestra Editores, Lima 2007, p. 443.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

fojas treinta y ocho, donde aparece la carta notarial de fecha diecinueve de abril de dos mil de resolución de contrato.

**DÉCIMO TERCERO.**- Que, por último, la recurrente manifiesta que la demandante no habría cumplido con sus obligaciones contractuales y que por ello habría suspendido los pagos. Tal hecho, supone invocar la excepción de incumplimiento contenida en el artículo 1426 del Código Civil. Sin embargo, tal excepción no ha sido acreditada; por el contrario, no se ha ofrecido medio probatorio al respecto, limitándose éstos a cuestionar las afirmaciones de la demandante sobre falta de pago realizadas, sin que en ningún momento se realizará actuación probatoria sobre dicho punto. De otra parte, en la sentencia expedida por el Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte expresamente se menciona que no hubo tal incumplimiento de la vendedora; a ello debe añadirse que el referido medio de defensa supone la existencia de un contrato con prestaciones recíprocas, el incumplimiento por el acreedor (demandante) de su prestación, que las prestaciones deben cumplirse de manera simultánea, que el excepcionante (demandado) haya estado cumpliendo con sus prestaciones y el respeto de la buena fe. En el presente caso, la demandada se ha limitado a mencionar las razones de su incumplimiento sin indicar si la excepción material deducida ha cumplido con los requisitos aquí expuestos, por lo que ésta resulta manifiestamente improcedente. Por lo que, no habiéndose acreditado las causales de infracción alegadas, el recurso de casación debe ser desestimado.

**IV. DECISIÓN:**

Por estas consideraciones y conforme a lo establecido en el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 2740-2012**  
**LIMA NORTE**

casación interpuesto por Ana Bertha Ramírez Martínez a fojas doscientos uno; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha ocho de mayo del año dos mil doce, obrante a fojas ciento ochenta y nueve; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por Constructora Continente Sociedad Anónima – COCONSA contra Ana Bertha Ramírez Martínez, sobre resolución de contrato; y los devolvieron; interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.-

**SS.**

**ALMENARA BRYSON**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**ESTRELLA CAMA**

**CALDERÓN CASTILLO**

**CALDERÓN PUERTAS**

Hmh/Ymb

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**Dr. STEFANO MORALES INCISO**  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

10 8 NOV 2013