



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

La invitación a conciliar constituye un medio eficaz para comunicar al demandado su intención de hacer uso de la cláusula resolutoria, con lo cual opera de pleno derecho la resolución contractual, ello, partiendo de la base normativa contenida en el artículo 1430 del Código Civil, norma que no establece una forma pre establecida para materializarse la comunicación.

Lima, treinta de abril de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO.-

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por el demandado **Victor Nilver Mercado Bravo**, en contra de la sentencia de vista de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha siete de marzo de dos mil dieciséis, que declaró fundada en parte la demanda y, en consecuencia, resuelto el contrato de compraventa de derechos y acciones celebrado con fecha treinta de noviembre de dos mil nueve, entre el demandante Vicente Sabino Rivera Loarte y el demandado Víctor Nilver Mercado Bravo por la causal de incumplimiento de pago y, ordenó la restitución de las prestaciones objeto del contrato; e, infundada la demanda en el extremo de la pretensión de indemnización de daños y perjuicios.

II. ANTECEDENTES:

2.1.- DE LA DEMANDA:

✓ El demandante Vicente Sabino Rivera Loarte, en su escrito de demanda de folios quince a diecisiete, solicita como **pretensión principal**, la resolución del contrato de compraventa de derechos y acciones, pactada en el contrato de



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

compraventa de fecha de treinta de noviembre del año dos mil nueve, por la causal de incumplimiento de pago y, como **pretensión accesoria**, el pago de indemnización de daños y perjuicios en la suma de S/. 15,000.00, con costos y costas del proceso.

✓ **En cuanto a la resolución del contrato de compraventa de derechos y acciones**, indica que el día treinta de noviembre del año dos mil nueve, celebró con el emplazado un contrato de compraventa de 0.06807% de derechos y acciones con estipulaciones en pago de armadas y resolución de contrato en caso de incumplimiento de pagos de tres armadas, con la remisión de la carta notarial respectiva, y que no obstante a los términos del contrato el obligado no ha cumplido con el pago, por lo que se ha constituido en un deudor moroso sobre el predio sito en la manzana K 20, lote 14, sector San Isidro, Quebrada Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho.

✓ **Respecto del pago de indemnización de daños y perjuicios**, señala que el demandado le viene causando diversos daños, tales como **daño emergente**, puesto que viene asumiendo el costo de la asistencia legal necesaria en las acciones generadas por el demandado como son las de carácter policial, acciones por ante la Fiscalía Mixta, el Poder Judicial, centro de conciliaciones efectuados por sus vecinos quienes tampoco pagan incitados por el demandado, dichos daños ascienden aproximadamente a S/. 8,000.00; **daño por lucro cesante**, pues viene empleando varios meses e incluso más de un año en atención personal de los procesos maliciosos como denuncia penal que han interpuesto los amigos y compradores de derechos y acciones, quienes no tienen intención de pago, ha dejado de atender sus estudios en la escuela de postgrado de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, siendo el monto por dicho perjuicio la suma de S/. 10,000.00; **daño a la persona**, todos los hechos expuestos le viene causando perjuicio en la salud, es decir en integridad psicofísica y por el daño moral.

2.2.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

- ✓ El demandado Víctor Nilver Mercado Bravo, en su escrito de contestación a la demanda de folios setenta y tres a ochenta y tres, indica que dejó de pagar las armadas, porque el demandante le estafó al venderle un bien litigioso, donde judicialmente se discute la titularidad de la propiedad, incluido del anterior vendedor, siendo la materia del proceso judicial la nulidad de acto jurídico; asimismo, es una agravante el hecho que existe una sentencia que se expidió antes que el demandante le transfiera el predio y sin su consentimiento, la misma que dispone la nulidad de las transferencias y la cancelación de las partidas registrales; motivo suficiente para tomar la decisión de no cancelar el saldo del valor del inmueble.

- ✓ Señala que la minuta fue elaborada por el mismo demandante en su condición de abogado, llamándole la atención que los lotes de terreno no estaban individualizados y menos independizados, por lo que el demandante le transfiere el 0.06807% de derechos y acciones que corresponden a un área de 90 m²; siendo curioso que no precisa la ubicación del terreno, ni la manzana, ni el lote, pero sí que se encuentra en el sector San Isidro, Quebrada Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho; cuando es consciente que dichos terrenos están en la jurisdicción de la Municipalidad de San Antonio, provincia de Huarochiri.

- ✓ Alega que el demandante en la cláusula tercera de la minuta, declaró que el bien es de libre disposición, sobre el cual no pesa hipoteca alguna, carga o gravamen que limite su derecho de propiedad, por lo que se sintió confiado para materializar la compra; sin embargo, se ha dado con la desagradable sorpresa que en la partida registral existía una anotación de demanda de fecha doce de febrero de dos mil tres, donde señala que por disposición del Juzgado Mixto de Matucana se anota la demanda de nulidad de acto jurídico, cuya sentencia ha sido materia de apelación y, que hasta la fecha se encuentra pendiente de resolver, motivo por el cual, conjuntamente, con sus demás vecinos decidió no seguir pagando el saldo del precio de venta de los terrenos adquiridos en cuya situación se encuentra hasta la fecha; razón por la



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

cual dejó de pagar el saldo del valor del inmueble.

2.3.- DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS:

- a)** Determinar si se ha producido o no la resolución del contrato de compraventa de fecha treinta de noviembre de dos mil nueve, celebrado entre el demandante Vicente Sabino Rivera Loarte y el demandado Víctor Nilver Mercado Bravo por la causal de incumplimiento de pago; y
- b)** Establecer si procede la indemnización solicitada por el accionante y de ser el caso, fijar el quantum indemnizatorio.

2.4.- LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante resolución número catorce de fecha cinco de setiembre del dos mil diecisiete, expedida por el Segundo Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, emite sentencia, declarando fundada en parte la demanda, disponiendo la resolución del contrato de compraventa de derechos y acciones celebrado con fecha treinta de noviembre de dos mil nueve y, ordena la restitución de prestaciones objeto del contrato; y, declara infundada la demanda en el extremo de la pretensión de indemnización de daños y perjuicios, bajo los siguientes argumentos:

- ✓ El demandado no cumplió con pagar el saldo convenido del contrato de compra venta pactado en diez armadas de S/ 246.00 mensuales, y no obstante ello, viene haciendo uso del inmueble objeto del contrato, hecho que no ha sido desvirtuado por la parte demandada, quien por el contrario ha manifestado que decidió no cumplir con pagar las armadas restantes de la obligación; además, mediante carta notarial de fecha dieciséis de abril del dos mil diez, el accionante comunicó al demandado la resolución del contrato de compraventa de derechos y acciones del predio objeto del contrato, por cuanto el demandado no había cumplido con su obligación; carta respecto de la cual no existe respuesta alguna por parte del demandado.
- ✓ Señala la sentencia que si bien, el demandado ha tenido motivos para



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

dejar de pagar el saldo del inmueble, no se observa que el demandado Víctor Hilver Mercado Bravo, haya comunicado previamente dichos motivos al demandante, ni que haya rescindido o resuelto el contrato de fecha treinta de noviembre del dos mil nueve conforme a lo previsto en los artículos 1370° y 1371° del Código Civil; por tanto, el demandado no podía de manera unilateral dejar de cumplir con su obligación pactada en la cláusula cuarta del referido contrato.

✓ En relación al argumento que el demandante elaboró la minuta de compraventa, no es un motivo para dejar de cumplir con la obligación pactada, toda vez que el demandado ha suscrito voluntariamente el acto jurídico manifestando su voluntad al contenido y forma del contrato, en consecuencia se encontraba obligado a cumplir con lo dispuesto en dicho contrato.

✓ El argumento relativo a que en el Juzgado Mixto de Matucana se ha dictado una sentencia declarando nulo y sin valor legal la Asamblea General Extraordinaria en la que aparece la compraventa del inmueble sub litis y ordena la cancelación de las partidas registrales, no es materia del presente proceso, por cuanto, no se encuentra en discusión determinar la validez del contrato por el cual al demandante se le ha transferido el inmueble del que forma parte el bien objeto de compraventa de derechos y acciones, lo cual deberá determinarse en la vía procesal correspondiente.

✓ En el contrato materia de resolución no se precisa la manzana ni el lote del terreno, sin embargo, sí se indicó el lugar donde se encuentra ubicado así como el área del terreno, que según manifiesta el accionante corresponde a calle San Isidro, manzana K20, lote 14, sector San Isidro, Quebrada Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, que es el domicilio donde le fue notificada la demanda a Víctor Hilver Mercado Bravo, habiendo contestado la misma en forma oportuna, por lo que, el hecho que este manifieste que el inmueble que viene poseyendo tiene como domicilio *“Mz. X, Lote 03, de la Asociación AA HH 13 de Agosto, distrito de San Antonio, Provincia de Huarochiri”*, no es impedimento legal para declarar la resolución del contrato.



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

- ✓ Respecto a la indemnización por daño emergente, no existe medio probatorio alguno que acredite la pérdida patrimonial efectivamente sufrida como consecuencia del incumplimiento del demandado, es decir no existen boletas de pago, facturas ni recibos que acrediten que el demandado haya realizado gastos generados como consecuencia del incumplimiento contractual, tampoco indica de qué manera ha llegado a determinar que el monto indemnizatorio por concepto de daño emergente equivale a S/.8,000.00.
- ✓ En relación al lucro cesante, tampoco existe medio probatorio alguno que acredite la ganancia dejada de percibir o las utilidades que se deja de percibir como motivo del incumplimiento del contrato y, el demandante no precisa cómo ha llegado a determinar que el daño por lucro cesante asciende específicamente a la suma de S/.4,000.00.
- ✓ Finalmente, en lo concerniente al daño moral, el accionante tampoco adjunta medio probatorio que acredite ello como puede ser algún informe médico o psicológico.

2.5.- LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

Mediante resolución número veinte de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, la Sala Superior Especializada en lo Civil Descentralizada y Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, confirma la sentencia de primera instancia, con los siguientes argumentos:

- ✓ El demandado en su contestación de demanda reconoce su incumplimiento de pago sobre el contrato celebrado con el demandante respecto al inmueble, sin embargo, precisa que asumió dicha conducta, en razón que este (demandante) le vendió un bien litigioso, donde se discute la titularidad de la propiedad, del anterior vendedor, contradiciéndose con la cláusula tercera del contrato, la cual señala la inexistencia de cargas y gravámenes.



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

- ✓ No es posible considerar la suspensión del pago como supuesto previsto que regula los artículos 1428, 1429 y 1430 del Código Civil, este último en relación a la excepción de pago por incumplimiento, ello debido a dos razones: la primera, que si bien, se aprecia en la cláusula tercera del contrato que el vendedor declaró que sobre las acciones y derechos materia del contrato no pesaba ninguna carga o gravamen que limite la libre disposición, también lo es que en la misma cláusula se estableció la consecuencia para tal incumplimiento, precisándose que en dicho supuesto el vendedor se obligaba al saneamiento por evicción, aspecto que se encuentra regulado en nuestra norma sustantiva¹.

- ✓ Al momento de la suscripción del contrato (treinta de noviembre del año dos mil nueve), ya existía la anotación de la demanda (doce de febrero de dos mil tres) tal como se aprecia de la copia del asiento 0002 de la Partida 11294320 (a fojas veinticinco / veintiséis), con lo cual resulta de aplicación la presunción prevista en el artículo 2012 del Código Civil, el cual señala que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, más aun en el presente caso, resulta de aplicación los alcances de la Casación 4238-2014 Lima Este², expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

- ✓ El demandado, de haber sido afectado con el proceso de nulidad de acto jurídico entablado al demandante por terceros ajenos a la celebración del contrato de compraventa, tenía expedito su derecho para obligarlo al cumplimiento de saneamiento, conforme así se indica en la cláusula tercera del contrato y, al amparo de los artículos 1484, 1485 y 1491 del Código Civil; sin embargo, contrario a ello, en su contestación de la demanda señala tener la posesión del inmueble materia de compra venta, de ahí que su incumplimiento de forma unilateral la ejecución de la prestación debida, vale decir el pago de

¹**Código Civil:** Saneamiento por evicción. **Artículo 1491.**- " Se debe el saneamiento por evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia"

²<http://apps.pj.gob.pe/cejSupremo/>



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

las cuotas en dinero (saldo) de las armadas que estipula la cláusula cuarta del contrato, bajo los argumentos en comento, no se constituye en la excepción prevista en el artículo 1430 del Código Civil.

✓ La carta notarial cursada al demandado, en la cual le hace de conocimiento al demandado la resolución del contrato fue dejada debajo puerta, y si bien podría no haber tomado conocimiento de la misma el demandado (debidamente diligenciada), también lo es, que tal acto de conocimiento se vio subsanado con la invitación a la conciliación al demandado (fojas once), quien asistió a la misma, siendo que, tanto la carta notarial como la invitación a conciliar, contenían el mismo punto de controversia, esto es la resolución de contrato celebrado entre las partes.

2.6.- DEL RECURSO DE CASACIÓN:

El demandado promueve recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Sala Suprema a través del auto calificadorio de fecha uno de agosto del dos mil dieciocho, en virtud a las siguientes causales:

a) La infracción normativa de los incisos 3), 5) y 14), del artículo 139, de la Constitución Política del Estado³. Alega que la Sala Superior ha vulnerado su derecho a probar, por cuanto no se han valorado medios probatorios de vital importancia, tales como: i) el plano de lotización del Asentamiento Humano 13 de Agosto, Sector El Palomar – Anexo 22 de la Comunidad Campesina de Jicamarca, ii) la constancia de posesión, iii)

³ **Artículo 139°.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:**

139.3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

139.5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

139.14 El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso. Toda persona será informada inmediatamente y por escrito de la causa o las razones de su detención. Tiene derecho a comunicarse personalmente con un defensor de su elección y a ser asesorada por éste desde que es citada o detenida por cualquier autoridad.



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

declaración jurada de autoavaluo, iv) la constancia de vivencia, v) la copia de sentencia expedida en el expediente N° 102-02, vi) la cláusula tercera del contrato y, vii) la copia literal de la Partida N° 11294320; los cuales acreditaban que se le emplazó con la demanda y con los trámites previos a la misma en un domicilio que no le correspondía; así como que el contrato materia del proceso era nulo “*ipso iure*” al contener una finalidad ilícita y, al haber sido celebrado sobre un bien litigioso.

b) Infracción normativa de los artículos 1426⁴, 1428⁵, 1429⁶, 1430⁷, 1561⁸ y 2012⁹ del Código Civil: Sostiene que el contrato que se pretende resolver contiene un pacto comisorio expreso (cláusula quinta), por lo que es de aplicación el artículo 1430 del Código Civil, el cual prescribe que la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a

⁴ Artículo 1426 del Código Civil. Incumplimiento:

En los contratos con prestaciones recíprocas en que estas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el incumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento.

⁵ Artículo 1428 del Código Civil. Resolución del contrato por incumplimiento.

En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.

A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.

⁶ Artículo 1429 del Código Civil. Resolución de pleno derecho.

En el caso del artículo 1428] la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede 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.

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

⁷ Artículo 1430 del Código Civil. Cláusula resolutoria expresa.

Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelve cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida 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.

⁸ Artículo 1561 del Código Civil. Incumplimiento del pago por armada.

Cuando el precio debe pagarse por armadas en diversos plazos, si el comprador deja de pagar tres de ellas, sucesivas o no, el vendedor puede pedir la resolución del contrato o exigir al deudor el inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuvieran pendientes.

⁹ Artículo 2012 del Código Civil. Principio de publicidad.

Se presume, sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

la otra parte que quiere hacer valer su cláusula resolutoria, es decir se requiere la intimación previa, lo cual también ha sido considerado en la casación N° 2056-2007-Lima y la casación N 12867-98.

Sin embargo, el demandante no ha cumplido con comunicarle que quería hacer efectiva la cláusula resolutoria, siendo que la carta notarial que el accionante presentó fue remitida a un domicilio que no corresponde al suyo. En la sentencia de vista se ha señalado que la conciliación extrajudicial también constituye un medio idóneo de comunicación para pretender hacer valer la cláusula resolutoria, lo cual sería errado ya que la conciliación se inicia cuando ya se cumplió con la comunicación pertinente y antes de iniciar el proceso judicial, por lo que al no haberse cumplido con la intimación previa, la demanda debió ser declarada improcedente. En primera instancia se aplicó el artículo 1561 del Código Civil, el cual reconoce la intimación previa para la procedencia de la resolución del contrato; empero, la Sala Superior realiza una indebida interpretación de dicha norma, soslayando que la misma guarda relación con el artículo 1430° del Código Civil.

La Sala Superior ha soslayado aplicar e interpretar correctamente el artículo 1426° del Código Civil, el cual permite que una de las partes se rehúse al cumplimiento de la prestación a su cargo mientras la otra no cumpla con la suya; siendo que en el presente caso existe un riesgo que el accionante no cumpla con su obligación de evicción y saneamiento convenida en la cláusula tercera del contrato, ya que existe un proceso de nulidad de acto jurídico (expediente N° 102-02) entre los vendedores del demandante y la Comunidad Campesina de Jicamarca, por lo que, el accionante le vendió un bien litigioso, razón por la cual él está facultado a negarse a seguir pagando las cuotas convenidas, como en efecto lo ha hecho.

La Sala Superior erróneamente sostiene que en aplicación del artículo 2012 del Código Civil, él debió conocer que el bien que adquirió era litigioso, dado que era imposible que conociera ello ya que aún no existe independización del



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

predio matriz, siendo que el vendedor valiéndose de su calidad de abogado los indujo a error al consignar en la cláusula tercera del contrato que el bien no tenía cargas ni gravámenes.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en discusión se centra en determinar si se ha producido infracción normativa de los incisos 3), 5) y 14) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y de los artículos 1426, 1428, 1429, 1430, 1561 y 2012 del Código Civil:

IV. FUNDAMENTO DE ESTA SALA SUPREMA.-

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones han infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- El derecho fundamental al debido proceso, consagrado en el inciso 3, del artículo 139, de la Constitución Política del Perú, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente prevista en el inciso 5 del referido artículo garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

TERCERO.- El artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*, Michele Taruffo al respecto señala: *“La función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en forma de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios de prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*¹⁰.

CUARTO.- Asimismo, si bien no está dentro de la esfera de las facultades de la Corte de Casación efectuar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han servido de base a la sentencia recurrida, los que dieron lugar para el respectivo pronunciamiento; no es menos cierto, que en algunos casos la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior, origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio

¹⁰ MICHELE TARUFFO, La Prueba, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba –incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud– sea valorado debidamente.

QUINTO.- En este sentido, procediendo al análisis de la infracción contenida en el ítem **a)** del numeral 2.6 de la presente resolución, referente a la vulneración de su derecho a probar, donde denuncia que no se habrían valorado los medios probatorios que acreditaban que se le emplazó con la demanda y con los trámites previos a la misma en un domicilio que no le correspondía, así como que el contrato materia del proceso era nulo “*ipso iure*” al contener una finalidad ilícita y al haber sido celebrado sobre un bien litigioso, debe precisarse que, si bien, Víctor Mercado Bravo en su escrito de contestación a la demanda hace referencia que “... *me encuentro en posesión del inmueble ubicado la Mz. X Lote 03, de la Asociación AA HH 13 de Agosto, distrito de San Antonio. Provincia Huarochiri*”; **no obstante**, mediante escrito de fecha veintinueve de octubre de dos mil catorce¹¹, ha reconocido que le fue notificada la invitación a conciliar, expedida por el Centro de Conciliación, documento en el cual se ha consignado como dirección la **calle San Isidro, manzana K20, lote 14, sector San isidro, Quebrada de Canto Grande San Juan de Lurigancho**, lo cual ha sido expresado de la siguiente manera: “*Segundo otrosi digo: Que, adjunto al presente la invitación que me llegó para concurrir al centro de Conciliación para la Audiencia respectiva, en que corre la solicitud presentado por el demandante...*”, información tras la cual, queda en evidencia que existe en el demandado, un reconocimiento de la dirección contenida en la invitación a conciliar, que además, viene a ser la misma dirección donde le fue notificada la demanda tal como se aprecia de fojas veintidós, habiendo contestado de manera oportuna la demanda, quedando acreditado que estos emplazamientos se efectuaron en su domicilio, quedando descartados los alegatos del casacionista respecto a que habría sido emplazado en un domicilio que no le

¹¹ Fojas 133-139.



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

correspondía.

Asimismo, y en consonancia con lo expuesto en el considerando tercero y cuarto de la presente resolución, esta Sala de casación, no se encuentra facultada para efectuar un nuevo examen de los medios probatorios incorporados al proceso, y en el caso en concreto, se aprecia que el *ad quem* ha realizado una valoración probatoria conjunta y racional de los mismos, habiendo analizado aquellas que, a su criterio, resultaban pertinentes para resolver el caso *sub judice*, en aplicación estricta a lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, consideraciones por las cuales este Supremo Tribunal no aprecia que se haya producido vulneración a la debida motivación de las resoluciones judiciales, por cuanto, en la sentencia expedida por el *ad quem*, se ha expuesto de manera clara el tema de controversia, habiendo aplicado adecuadamente el silogismo jurídico que corresponde al caso sub examine y procediendo a la valoración de los medios probatorios que justifican la decisión emitida, razones por las cuales, la primera infracción contenida en el literal a) debe ser desestimada.

SEXTO: Ahora bien, en relación a la infracción contenida en el punto **b)**, haremos referencia que la resolución de contrato constituye un remedio (entiéndase como aquellas soluciones que brinda el ordenamiento para poner fin a una patología contractual, sobreviniente a su celebración) destinados a cesar los efectos del contrato, teniendo en consideración sus características y aplicación en cada caso concreto.

En ese orden de ideas, el artículo 1430 del Código Civil regula la figura de la cláusula resolutoria expresa o pacto comisorio, que prescribe: *“Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida 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”*: de lo que se



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

infiere que para hacer valer tal mecanismo la parte interesada debe cumplir con poner en conocimiento a la parte deudora la intención de ejercitar su derecho de resolución, no estableciéndose vía específica como requisito de eficacia.

SÉTIMO: Ahora bien, se aprecia de los extremos contenidos en el recurso de casación, que el recurrente cuestiona que el demandante no habría cumplido con comunicarle su intención de hacer efectiva la cláusula resolutoria, bajo los términos contenidos en el artículo 1430 del Código Civil, habida cuenta que la carta notarial de fecha dieciséis de abril de dos mil diez, que obra a fojas diez, le fue remitida a un domicilio que no es el suyo; en respuesta a dicho extremo, el *ad quem* ha sustentado y argumentado en el *décimo cuarto* considerando de la sentencia de vista que: *“Con relación al agravio por el cual se cuestiona la intimidación previa, es de considerar que la Carta Notarial de folios 10, cursada por el demandado, sobre el cual le hace de conocimiento el demandante la resolución del contrato fue dejada bajo puerta, y si bien podría no haber tomado conocimiento de la misma el demandado (debidamente diligenciada) también lo es, que tal acto de conocimiento se vio subsanado con la invitación a la conciliación al demandado (fojas 11), quien asistió a la misma, siendo que tanto la carta notarial como la invitación a conciliar, contenían el mismo punto de controversia, esto es la resolución de contrato celebrado entre las partes, según es de verse de folios 12.”*; razonamiento del cual destaca que la *ratio decidendi* del juzgador se ha inclinado por considerar que la comunicación, traslucida en la voluntad de hacer conocer al demandado su intención de resolución del contrato, fue reafirmada con la invitación a conciliar, habida cuenta que ambos documentos (carta notarial e invitación a conciliar) contenían de manera expresa el mismo punto de controversia.

En relación a dicha decisión, este Colegiado Supremo converge con dicho pronunciamiento, por cuanto, no se debe perder de vista que el artículo 1430 del Código Civil señala de manera expresa la obligación de la parte interesada de *comunicar* a la otra su pretensión de apelar a la cláusula resolutoria, no



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

advirtiéndose de la redacción de la norma que esta imponga una forma de comunicación pre establecida para noticiar su pretensión resolutoria, de tal forma que **nada desaprueba que la antedicha comunicación se haya materializado válidamente a través de la invitación a conciliar**; siendo ello así, la postura asumida por este Supremo Tribunal, es que el uso de la cláusula resolutoria, no se comprime al envío de la carta notarial, sino que todo medio idóneo utilizado para dicho fin, es válido, siempre y cuando tenga como fin último que el demandado tome conocimiento de manera indubitable e inequívoca que la voluntad de su acreedor es *noticiarlo* con su exigencia resolutoria respecto del contrato pactado.

La tesis recepticia de la comunicación de la intención de hacer valer la resolución contractual es la que debe primar en este caso, y en efecto, se produjo con la invitación a conciliar, ya que con ella era posible que la parte contratante tome conocimiento certero de la voluntad del otro contratante de su intención de resolver el contrato.

OCTAVO: En relación a lo expuesto, es importante mencionar que ya existen pronunciamientos en ese sentido por esta Corte Suprema, así en la sentencia casatoria número 3584-2000, Lima, se estableció que: *“Para la aplicación de la cláusula resolutoria se tiene que verificar por un lado que se ha producido el incumplimiento y tal situación es la que genera la resolución, pero esta será ineficaz hasta que la parte fiel le comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria, en ese sentido, si bien, la declaración de la parte fiel no es, pues, constitutiva de la resolución sino un requisito para su eficacia, por lo tanto, la resolución automática de un contrato no tendrá efectos sino hasta que la parte fiel cumpla con cursar la comunicación”*; asimismo, tenemos la sentencia casatoria número 4238-2014 Lima Este, donde en el fundamento 5.2 se hace referencia al artículo 1430 del Código Civil, indicando que *“... para hacer valer tal mecanismo la parte interesada debe cumplir con poner en*



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

conocimiento a la parte deudora la intención de ejecutar su derecho de resolución, no estableciéndose vía específica como requisito de eficacia".

NOVENO: En mérito a lo expuesto, se aprecia de los actuados que en el contrato de compra venta materia de resolución, se advierte en la cláusula quinta que: “Se establece que, en caso de que la compradora dejara de pagar o aportar tres cuotas consecutivas o alternas, el Vendedor queda facultado para dar por Vencidas todos los plazos y exigir la cancelación del total del saldo del precio y/o alternativamente Resolver el Contrato, quedando el monto pagado a favor del vendedor por concepto de Costos, costas e Indemnización” (sic); ahora bien, del escrito de contestación a la demanda se verifica que el demandado reconoce el incumplimiento de pago sobre el contrato celebrado con el demandante respecto al inmueble materia de litis, en razón que este le vendió un bien litigioso, donde se discute la titularidad de la propiedad del anterior vendedor, que se contradice con la cláusula tercera del contrato que señala la inexistencia de cargas y gravámenes, sin embargo, **no se aprecia de los actuados que el recurrente haya trasladado dichos hechos al demandante**, ni menos que haya accionado judicialmente, advirtiéndose más bien que, el demandado dejó de cumplir con el pago de las cuotas mensuales pactadas de manera unilateral, razón por la cual, no existe infracción normativa del artículo 1426 del Código Civil.

Dicho ello, esta Sala Suprema remarca su postura, en el sentido que con la invitación a conciliar notificada en el domicilio del demandado, se acredita que el actor cumplió válidamente la premisa normativa contenida en el artículo 1430 del Código Civil, relativa a *comunicar a la parte demandada su intención de hacer uso de la cláusula resolutoria expresa*, antes de la interposición de la demanda, con lo cual ha operado de pleno derecho la resolución contractual, debiendo subrayarse que en el segundo párrafo del artículo 1430 del Código Civil, la norma no establece una forma específica de comunicación para los efectos de la cláusula resolutoria, razón por la cual, la conclusión emitida por el



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

ad quem en la sentencia de vista cuestionada, constituye un argumento válido para determinar que dicha invitación constituye una forma idónea para noticiar la voluntad del accionante para resolver el contrato de compra venta de fecha treinta de noviembre de dos mil nueve; consideraciones por las que se rechaza los argumentos de la segunda infracción normativa denunciada.

DÉCIMO: Finalmente, en relación a la supuesta infracción del artículo 2012 del Código Civil, el casacionista refiere que habría sido sorprendido por el demandante, quien es abogado y los habría inducido a error, toda vez que el inmueble objeto de compra venta tenía cargas y gravámenes; al respecto, es importante destacar que el mencionado artículo 2012 de la norma sustantiva es categórico en mencionar ***que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones***, en mérito al principio de publicidad que garantiza la inscripción en los Registros Públicos, sin admitirse prueba en contra; máxime si en el caso en particular, el recurrente solo ofrece alegaciones que carecen de medios probatorios que ofrezcan sostenibilidad a su afirmación, en consecuencia, no se aprecia que se haya incurrido en infracción normativa atribuible al *ad quem*.

DÉCIMO PRIMERO: Dicho lo anterior, este Supremo Tribunal concluye que los extremos de la sentencia de vista y la valoración probatoria efectuada en ella guardan correspondencia con la pruebas incorporadas al interior del proceso, no apreciándose en su contenido que se haya producido las infracciones normativas alegadas, por lo que la decisión del Colegiado Superior, al confirmar la sentencia es una decisión que concuerda con las premisas fácticas y normativas sustentadas en su decisión, consideraciones por las cuales esta Sala Suprema inclina su decisión en el sentido que la casación interpuesta debe ser declarada infundada.

V. DECISIÓN:



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema Civil declara:

A) INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandado Víctor Nilver Mercado Bravo; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil siete, expedida por la Sala Superior Especializada en lo Civil Descentralizada y Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Este.

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y *los devolvieron*; en los seguidos por Vicente Sabino Rivera Loarte sobre resolución de contrato y otro. Por licencia del señor Juez Supremo Ordóñez Alcántara, integra esta Suprema Sala el señor Juez Supremo Lévano Vergara. Interviene como ponente, el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ARRIOLA ESPINO

LÉVANO VERGARA

MHR/ychp/Lva



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

**CASACIÓN 3545-2017 - LIMA ESTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN**