



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Sumilla: El Principio Contractual contenido en el artículo 1362 del Código Civil exige un cierto grado de lealtad, honestidad y en algunas ocasiones de cooperación entre las partes, en todas las fases que comprende el contrato (negociación, celebración y ejecución), lo que supone una plena observancia a todas las circunstancias particulares que atañen a la naturaleza del contrato celebrado, que desde luego merecen especial atención al momento en que una de ellas solicite el cumplimiento de la prestación a cargo de la otra; ello en aras de proteger el interés común que los ha motivado a celebrar un negocio jurídico.

Lima, veintiuno de setiembre
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil seiscientos ocho – dos mil catorce, en Audiencia de la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1.- MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso de casación de fojas quinientos siete, interpuesto por Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos cincuenta y dos, de fecha cinco de setiembre de dos mil catorce, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la misma que revocando la apelada de fecha veintiséis de agosto de dos mil trece, corriente a fojas trescientos sesenta y siete, declaró infundada la demanda incoada por la impugnante contra la Asociación Dansey 2010, sobre Resolución de Contrato.-----

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

Mediante resolución suprema de fecha veinticinco de marzo de dos mil quince, corriente a fojas sesenta y nueve del cuadernillo de casación, se declaró **PROCEDENTE** el recurso, únicamente por la causal de **infracción normativa de los artículos 1428, 1362, 1336, 1330, 1332, 949, 1351, 1352, 1361, 1099 inciso 3, 1363 y 1314 del Código Civil;** bajo la cual se ha sostenido que en la sentencia impugnada solo se ha apreciado sesgadamente la conducta de la demandante (vendedora) en la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

ejecución del contrato, más no la conducta de la demandada (compradora), habiéndose concluido erróneamente que la primera al no tener derecho inscrito no podía generar un crédito hipotecario, toda vez que el crédito a favor de la segunda es un hecho totalmente ajeno y desconocido al estar sujeto a la capacidad, solvencia, calificación y condiciones de ésta; que en la audiencia de pruebas realizada con fecha nueve de mayo de dos mil doce se expresa el desconocimiento de la carta de fecha diez de junio de dos mil once al tratarse de una carta cursada entre el Banco y la demandada en la que no participó ni fue destinataria la recurrente, no habiendo sido notificada de la misma; además es falso que en la cláusula tercera de la minuta de compraventa de fecha trece de julio de dos mil once se haya establecido como obligación de pago el otorgamiento de una hipoteca por la entidad crediticia, pues lo real y cierto es que la demandada al trece de agosto de dos mil once, al quince de noviembre de dos mil once ni a la fecha, ha demostrado tener solvencia para adquirir el inmueble *sub judice*; que debe preferirse el plazo pactado, esto es, los treinta días calendarios, ya que la única condición no era el crédito hipotecario, que era un hecho por cierto ajeno a la recurrente en su calidad de vendedora, sino todas y cada una de las condiciones que debía cumplir la demandada ante el Banco, conforme a la carta de fecha diez de junio de dos mil once, a efectos del financiamiento del saldo del precio de venta, requisitos que evidentemente no cumplió, en especial las condiciones fijadas en los puntos uno, dos, nueve, diez y once de dicho documento; por lo que la mora resulta probadamente imputable a la deudora demandada, así como la valoración del resarcimiento, el cual aun cuando no pueda ser acreditado en su monto preciso, debe ser fijado por el Juez con valoración equitativa; indica, que se declara infundada la demanda por considerar que la recurrente se encontraba obligada a tener título de propiedad inscrito a la firma de la Escritura Pública, dentro del plazo de treinta días, a pesar que ello no se desprende de la cláusula tercera del contrato, pues aun cuando se indicara que el saldo sería pagado mediante crédito hipotecario, esto no significa o expresa la intención de exigir mayores obligaciones al vendedor que la de formalizar la compraventa que según el contrato se haría al mismo momento del pago del saldo deudor, debido a que no constituye un acto dentro del cual la



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

**CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

recurrente pueda participar, lo cual denota que no puede imponerse cualquier tipo de condición que justifique en modo alguno el incumplimiento dentro del plazo de treinta días para que se efectúe el pago respectivo al que se había sometido la demandada; que la hipoteca no es una obligación contractual sino de la demandada, lo cual debe inscribirse en el registro, siempre y cuando haya procedido con diligencia para su suscripción dentro del plazo, lo cual significa el cumplimiento de los requisitos que se consignan en la aludida carta del Banco; que la opción de compra pactada en el Leasing Financiero fue celebrada el veintisiete de julio de dos mil once, esto es, con posterioridad al contrato de compraventa materia de autos, en atención a lo anotado en el primer párrafo de la tercera cláusula del referido contrato, por el que se pagó la inicial así como los gastos notariales y registrales con fecha nueve de agosto de dos mil once, lo cual permitiría que la propia demandada les comunique para la suscripción de la Escritura Pública, la que nunca se dio para los efectos de que el tracto sucesivo se produzca no solo con la primera compraventa sino con la inscripción del contrato de compraventa materia de resolución, así como la cláusula adicional de hipoteca; que la Sala Superior debía establecer las obligaciones a las que se había sometido la demandada para la compraventa, así como para obtener el crédito hipotecario. -----

3.- CONSIDERANDO: -----

PRIMERO: Por escrito de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, corriente a fojas cuarenta y uno, Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada, amparándose en lo previsto en el artículo 1428 del Código Civil, pretende que se declare resuelto el contrato de compraventa de fecha trece de julio de dos mil once que celebró a favor de la Asociación Dansey 2010, respecto del inmueble ubicado en el Jirón Rodolfo Beltrán número novecientos veinticinco – novecientos veintinueve de la Urbanización Industrial, Distrito, Provincia y Departamento de Lima. Adicionalmente, peticona que se ordene que la mencionada agrupación le abone la suma de un millón novecientos un mil dólares americanos (US\$1'901,000.00), por concepto de indemnización por daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento.



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

**CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

SEGUNDO: Como sustento de su pretensión, la empresa actora alega que el precio de venta del inmueble *sub judice* se pactó en la suma de un millón novecientos mil dólares americanos (US\$1'900,000.00), de los cuales la demandada abonó la suma de cuatrocientos ochenta y ocho mil doscientos catorce dólares americanos con setenta y ocho centavos (US\$488,214.78), que incluía el monto de ciento ochenta y ocho mil doscientos catorce dólares americanos con setenta y ocho centavos (US\$188,214.78) destinados a la cancelación del arrendamiento financiero (Leasing) que mantenía la recurrente con el Banco Scotiabank; por lo que el saldo pendiente de pago ascendente a la suma de un millón cuatrocientos once mil setecientos ochenta y cinco dólares americanos con veintidós centavos (US\$1'411,785.22), debió haber sido cancelado en el plazo máximo de treinta días calendarios contados a partir de su suscripción (el cual venció el doce de agosto de dos mil once), conforme se aprecia de la cláusula tercera del Contrato de Compraventa de fecha trece de julio de dos mil once; no obstante, la demandada le remitió una carta notarial de fecha seis de setiembre de dos mil once a través de la cual pretendía que se elevara a Escritura Pública el referido contrato, dado que ésta le manifestó que la recurrente no aparecía inscrita como propietaria en los Registros Públicos, misiva que fue contestada el doce de setiembre de dos mil once en el sentido de que no se había cumplido con el abono del saldo del precio en el plazo que se estipuló; por tanto no existía obligación de su parte en suscribir escritura pública alguna. -----

TERCERO: La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima al revocar la apelada y declarar infundada la demanda, estableció que para la viabilización del pago del saldo del precio se requería que la actora en su calidad de vendedora, sea propietaria registral del inmueble *sub judice*, pues caso contrario, la hipoteca a favor de la compradora -hoy demandada- no podía tener existencia jurídica a tenor de lo previsto en el inciso 3 del artículo 1099 del Código Civil, presupuesto que no aconteció oportunamente, ya que el trece de julio de dos mil once, data en que se celebró el Contrato de Compraventa *sub materia*, la demandante aun no era propietaria del bien *sub judice*, sino el entonces arrendador Banco Scotiabank, tal como es de verse a fojas ciento ocho, habiendo adquirido la demandante la calidad de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

propietaria del citado inmueble en virtud del contrato celebrado con dicha entidad bancaria el veintisiete de julio de dos mil once, cuando ejerció la opción de compra del arrendamiento financiero conforme se aprecia a fojas veintiséis, título de propiedad que recién se inscribió el quince de noviembre de dos mil once.-----

CUARTO: En tal sentido, acotó que cuando se celebró el contrato de compraventa entre Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada y la Asociación Dansey el trece de julio de dos mil once, era ciertamente imposible que esta última pudiese perfeccionar el crédito hipotecario, toda vez que la vendedora no era propietaria y menos aún tenía derecho inscrito a su nombre, lo que recién ocurrió cuatro meses después, esto es, el quince de noviembre de dos mil once; por tanto, si las partes establecieron taxativamente en el contrato que el precio estaba sujeto a un crédito hipotecario, el mismo que generó la necesidad de que la vendedora cumpliera con inscribir su Derecho de Propiedad sobre el predio *sub judice* para que tal garantía se otorgase, es forzoso concluir que la compradora ahora demandada tenía una causa que justifica el incumplimiento que se le atribuye ya que no le era posible, ni exigible, pagar el precio cuando no se habían dado las condiciones previas que el propio acuerdo presupone de forma implícita, de acuerdo con la buena fe y común intención de las partes previsto en el artículo 1362 del Código Civil; y es que si la parte vendedora acepta expresamente que el pago del precio se cancelará a través de un crédito hipotecario, implícitamente asume que en forma oportuna logrará sanear los títulos hasta el máximo nivel exigible por las entidades financieras, que no es otro que la inscripción de su derecho en los Registros Públicos, lo que obviamente constituye un requisito previo para el nacimiento jurídico de la hipoteca que ya venía siendo tramitada por la demandada con anterioridad a la celebración del Contrato de Compraventa de fecha trece de julio de dos mil once, tal como aparece de la carta de fecha diez de junio de dos mil once, corriente a fojas ciento setenta y tres a través de la cual se le pone en conocimiento que su crédito hipotecario estaba aprobado. -----

QUINTO: Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según el principio de la buena fe y común intención de las partes, conforme a lo dispuesto por el artículo 1362 del Código Civil. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

SEXTO: Si bien los artículos 1351, 1352, 1361 y 1363 del Código Civil, precisan que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial; que se perfeccionan por el consentimiento de las partes; que son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, presumiéndose que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla; y que producen efectos solo entre las partes; cierto es también que estas disposiciones deben armonizarse con el principio contractual antes referido, el cual exige un cierto grado de lealtad, honestidad y en algunas ocasiones de cooperación entre las partes, en todas las fases que comprende el contrato (negociación, celebración y ejecución), lo que supone una plena observancia a todas las circunstancias particulares que atañen a la naturaleza del contrato celebrado, que desde luego merecen especial atención al momento en que una de ellas solicite el cumplimiento de la prestación a cargo de la otra, ello en aras de proteger el interés común que los ha motivado a celebrar un negocio jurídico.

SÉTIMO: En el presente caso, tal como ha quedado establecido en la sentencia de vista, al haberse acordado en la tercera cláusula del Contrato de Compraventa de fecha trece de julio de dos mil once, que el saldo del precio ascendente a la suma de un millón cuatrocientos once mil setecientos ochenta y cinco dólares americanos con veintidós centavos (US\$1'411,785.22) iba a ser abonado mediante un crédito hipotecario a la firma de la Escritura Pública respectiva, a través de un Cheque de Gerencia no negociable a nombre de la vendedora Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada, era evidente que aun cuando se haya fijado el plazo máximo de treinta días a partir de su suscripción, esto es, al doce de agosto de dos mil once, para el mencionado depósito dinerario, la prestación a cargo de la parte demandada Asociación Dansey 2010 en su calidad de compradora del inmueble *sub judice* no podía ser cumplida por causas que resultan justificantes y que impide que opere la resolución del contrato por incumplimiento conforme al artículo 1428 del Código Civil, pues a esta fecha el Derecho de Propiedad de la actora Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada aun no aparecía inscrito ante los Registros Públicos, ya que ello aconteció recién el quince de noviembre de dos mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

once, en virtud al contrato de fecha veintisiete de julio de dos mil once, elevado a Escritura Pública el nueve de agosto de dos mil once que celebró con el anterior propietario Banco Scotiabank, corriente a fojas veintiséis, circunstancias que no pueden ser ajenas a la parte de la actora en su calidad de vendedora, tal y conforme ésta lo deja entrever en su tesis que propone a través de su recurso de casación que busca establecer que el contrato *sub materia* debe ser interpretado "ab litteram", en atención al principio antes aludido, por el cual se busca que las partes no obvien ni se sustraigan de los acuerdos asumidos en determinado momento de la negociación contractual, el cual está vinculado, en el caso concreto, al compromiso que asumió la accionante, consistente en que el pago del saldo del precio de la venta iba a ser honrado por medio de un crédito hipotecario. -----

OCTAVO: La exigencia de que el Derecho de Propiedad de la actora se halle inscrito en los Registros Públicos, conforme lo ha determinado la recurrida, no emana del hecho que en el contrato *sub materia* así se haya establecido, conforme arguye la recurrente, sino más bien del hecho pacífico que el saldo del precio de la venta iba a ser abonado mediante un crédito hipotecario, por lo era necesario que la actora inscribiera su derecho de propiedad a fin de que los trámites de préstamo hipotecario ante la entidad bancaria opere por lo menos sin causa que sea atribuible a su parte, ello a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 1099 del Código Civil, el cual establece como un requisito de validez de la hipoteca, que ésta se encuentre inscrita en Registros Públicos, presupuesto que se exige para que aquella garantía real tenga existencia en el campo jurídico, la cual a su vez hace imprescindible la aplicación del Principio de Tracto Sucesivo para su inscripción correspondiente, que en el caso de autos, compromete sin lugar a dudas la anotación del Derecho de Propiedad de la parte actora. -----

NOVENO: En tales linderos de razonabilidad, resulta irrelevante el desconocimiento a que hace referencia la recurrente a la carta de fecha diez de junio de dos mil once o el hecho de que no aparezca anotado expresamente en la cláusula tercera del Contrato de Compraventa de fecha trece de julio de dos mil once, que la parte actora dentro del plazo de treinta días que se otorgó para la cancelación del saldo del precio, tenga que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

tener su derecho de propiedad inscrito a que se hace referencia en la argumentación impugnatoria, pues, tal como se ha precisado anteriormente, ello surge de la propia naturaleza del crédito hipotecario que las partes pactaron como mecanismo para el cumplimiento de dicho pago, lo que inexorablemente implica una serie de cargas impuestas a cada una de las partes a efecto de satisfacer el acuerdo al cual arribaron, en atención al Principio de la Buena Fe y Común Intención de las partes, por lo cual debe concluirse que al emitirse la sentencia de vista no se ha infringido los artículos 1099 inciso 3, 1351, 1352, 1361, 1362, 1363 y 1428 del Código Civil, en los términos denunciados. -----

DÉCIMO: Asimismo al haberse acreditado acerca de la existencia de una causa que justifica la no ejecución de la demandada de su prestación dentro del plazo de treinta días estipulado en el Contrato de Compraventa de fecha trece de julio de dos mil once, es claro que la sentencia de vista tampoco infringe los artículos 949, 1330, 1332 y 1336 del Código Civil, normas que regulan la transferencia de propiedad de un bien, la prueba de dolo o de culpa inexcusable que corresponde al perjudicado por la inejecución de la obligación, la valoración del resarcimiento del daño y la responsabilidad del deudor en caso de mora, respectivamente, que han servido de base para que la recurrente pretendiera que se establezca que la demandada incurrió en dolo o culpa inexcusable que podrían hacerla acreedora de una indemnización a su favor; tanto más si los argumentos impugnatorios esgrimidos al amparo de los precitados dispositivos legales, han sido sustentados bajo los agravios que ya han sido desestimados de manera precedente. -----

DÉCIMO PRIMERO: Finalmente, en lo que concierne a la denunciada infracción normativa del artículo 1314 del Código Civil, norma que preceptúa que quién actúa con la diligencia ordinaria requerida no es imputable por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso y que ha sido invocada por la recurrente para alegar que el accionar de la demandada estuvo desprovista de tal conducta para conseguir el crédito hipotecario y así efectuar el pago a que se había obligado, ya que la Carta de fecha diez de junio de dos mil uno enviada por el Banco Scotiabank establecía una serie de condiciones que debía cumplir la demandada; es



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

del caso indicar, que dicho argumento impugnatorio no va modificar el sentido de la decisión impugnada, en la medida que en autos ha quedado establecido que la causa justificante del incumplimiento a favor de la demandada compromete a la parte actora en su condición de vendedora, en armonía al Principio de la Buena Fe Contractual y Común Intención de las partes, pues ésta no ha logrado acreditar que su Derecho de Propiedad se encontrara inscrito al vencimiento del plazo de treinta días calendarios al que hace referencia, a fin de probar que la no ejecución de la prestación que se reclama por lo menos no la involucraba en modo alguno, para que recién a partir de allí pudiera denunciarse un incumplimiento que atañe única y exclusivamente a la demandada Asociación Dansey 2010 - quien ha quedado demostrado en el proceso más bien que prestó la diligencia necesaria para la aprobación del crédito hipotecario conforme aparece de la carta de fecha diez de junio de dos mil once, corriente a fojas ciento setenta y tres, ello en atención al principio por el cual una parte no puede exigir el cumplimiento de ciertas obligaciones a cargo de la otra sin antes cumplir la suya, de manera que resultaba intrascendente para los fines de la *litis* que la Sala de vista estableciera todas las condiciones a las que se haya sujeto el crédito hipotecario, conforme lo sostiene la recurrente; por lo que no se ha acreditado la infracción normativa del artículo 1314 del Código Civil, en los términos propuestos por la recurrente, deviniendo igualmente en inamparable este extremo del recurso interpuesto. -----

DÉCIMO SEGUNDO: Por consiguiente, no habiéndose probado que en la expedición de la recurrida se haya incurrido en algunas de las infracciones alegadas en el recurso de casación interpuesto por Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada, éste debe ser desestimado, con arreglo a lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil. -----

Por tales consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas quinientos siete, interpuesto por Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada; **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos cincuenta y dos, de fecha cinco de setiembre de dos mil catorce; **DISPUSIERON** la publicación de la



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

**CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada con la Asociación Dansey 2010, sobre Resolución de Contrato; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema -
S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANÍ LLAMAS

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ALVARO CÁCERES PRADO

Secretaría (s)
Sala Civil Transitoria

CORTE SUPREMA
L.sc./jgi/rpn/dgj

EL VOTO EN MINORÍA DE LA SEÑORA JUEZA SUPREMA VALCÁRCEL SALDAÑA ES COMO SIGUE:=====

PRIMERO.- Que, se trata del recurso de casación obrante a fojas quinientos siete interpuesto por Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número cinco corriente a fojas cuatrocientos cincuenta y dos dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el cinco de setiembre de dos mil catorce que revoca la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda y reformando la recurrida declara infundada la incoada y la confirma en la parte que declara infundada la demanda por indemnización de daños y perjuicios. -----

SEGUNDO.- Que, esta Sala Suprema mediante resolución expedida el veinticinco de marzo de dos mil quince corriente a fojas sesenta y nueve del cuadernillo de casación declaró **PROCEDENTE** el recurso únicamente por la causal de **infracción normativa material de los artículos 1428, 1362, 1336, 1330, 1332, 949, 1351, 1352, 1361, 1099 inciso 3, 1363 y 1314 del Código Civil**; al respecto alega la recurrente que en la sentencia impugnada sólo se ha apreciado sesgadamente la conducta de la demandante (vendedora) en la ejecución del contrato más no la conducta de la demandada (compradora) habiéndose concluido erróneamente que la primera al no



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

**CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

tener derecho inscrito no podía generar un crédito hipotecario toda vez que el crédito a favor de la segunda es un hecho totalmente ajeno y desconocido al estar sujeto el mismo a la capacidad, solvencia, calificación y condiciones de esta; aduce que en la Audiencia de Pruebas realizada el nueve de mayo de dos mil trece se consigna el desconocimiento de la Carta de fecha diez de junio de dos mil once por tratarse de una cursada entre el Banco y la demandada en la que no participó ni fue destinataria la recurrente no habiendo sido notificada de la misma siendo falso además que en la Cláusula Tercera de la minuta de compraventa de fecha trece de julio de dos mil once se haya establecido como obligación de pago el otorgamiento de una hipoteca por la entidad crediticia pues lo real y cierto es que la demandada no ha demostrado al trece de agosto de dos mil once, al quince de noviembre de dos mil once ni a la fecha tener solvencia para adquirir el inmueble *sub judice*; afirma que debe preferirse el plazo pactado esto es los treinta días calendarios ya que la única condición no fue el crédito hipotecario que era un hecho por cierto ajeno a la recurrente en su calidad de vendedora sino todas y cada una de las condiciones que debía cumplir la demandada ante el Banco conforme a la Carta de fecha diez de junio de dos mil once a efectos del financiamiento del saldo del precio de venta requisitos que evidentemente no cumplió en especial las condiciones fijadas en los puntos uno, dos, nueve, diez y once de dicho documento por lo que la mora resulta probadamente imputable a la deudora demandada así como la valoración del resarcimiento el cual aún cuando no puede ser acreditado en su monto preciso debe ser fijado por el Juez con valoración equitativa; indica, que se declara infundada la demanda por considerar que la recurrente se encontraba obligada a tener título de propiedad inscrito a la firma de la Escritura Pública dentro del plazo de treinta días a pesar que ello no se desprende de la Cláusula Tercera del contrato pues aún cuando se haya indicado que el saldo sería pagado mediante crédito hipotecario esto no significa o expresa la intención de exigir mayores obligaciones al vendedor que la de formalizar la compraventa lo cual según el contrato se haría al momento mismo del pago del saldo deudor al no constituir un acto en el cual la recurrente podía participar lo cual denota que mal puede imponérsele cualquier tipo de condición que justifique el incumplimiento dentro del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

plazo de treinta días a efectos que se efectúe el pago al que se había sometido la demandada; agrega que la hipoteca no es una obligación contractual sino de la demandada la cual debe inscribirse en el registro siempre y cuando haya procedido con diligencia para su suscripción dentro del plazo lo cual significa el cumplimiento de los requisitos que se consignan en la aludida carta del Banco habiéndose celebrado la opción de compra pactada en el Leasing Financiero celebrado el veintisiete de julio de dos mil once esto es con posterioridad al contrato de compraventa materia de autos en atención a lo anotado en el primer párrafo de la tercera cláusula del referido contrato por lo que se pagó la inicial así como los gastos notariales y registrales con fecha nueve de agosto de dos mil once lo cual permitiría que la propia demandada les comunique sobre la suscripción de la Escritura Pública la que nunca se dio a efectos que el tracto sucesivo se produzca no solo con la primera compraventa sino con la inscripción del contrato materia de resolución así como la cláusula adicional de la hipoteca debiendo en el caso que nos ocupa establecer la Sala Superior las obligaciones a las que se había sometido la demandada para la compraventa así como para obtener el crédito hipotecario. -----

TERCERO.- Que, en el caso de autos a efectos de determinar si se ha incurrido en la infracción normativa material en los términos propuestos resulta menester efectuar las siguientes precisiones: I) Por escrito corriente a fojas cuarenta y uno presentado el veintitrés de setiembre de dos mil once Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada solicita como pretensión principal al amparo de lo previsto en el artículo 1428 del Código Civil que se declare resuelto el contrato de compraventa del inmueble ubicado en el Jirón Rodolfo Beltrán números 925 – 929 de la Urbanización Industrial Distrito Provincia y Departamento de Lima celebrado el trece de julio de dos mil once a favor de la Asociación Dansey 2010 respecto y como pretensión accesoría se ordene que la mencionada agrupación le abone la suma de un millón novecientos un mil dólares americanos (US\$ 1'901,000.00) por concepto de indemnización por daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento; sostiene que el precio de venta del inmueble *sub judice* se pactó en la suma de un millón novecientos mil dólares americanos (US\$ 1'900,000.00), de los cuales la demandada abonó la suma de



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

**CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

cuatrocientos ochenta y ocho mil doscientos catorce dólares americanos con setenta y ocho centavos (US\$ 488,214.78) incluido el monto de ciento ochenta y ocho mil doscientos catorce dólares americanos con setenta y ocho centavos (US\$ 188,214.78) destinados a la cancelación del arrendamiento financiero (Leasing) que mantenía la recurrente con el Banco Scotiabank por lo que el saldo pendiente de pago ascendente a la suma de un millón cuatrocientos once mil setecientos ochenta y cinco dólares americanos con veintidós centavos (US\$ 1'411,785.22) debió haber sido cancelado en el plazo máximo de treinta días calendarios contados a partir de su suscripción (el cual venció el doce de agosto de dos mil once) según se establece en la Cláusula Tercera del Contrato de Compraventa de fecha trece de julio de dos mil once no obstante la demandada remitió la Carta Notarial de fecha seis de setiembre de dos mil once a través de la cual pretendía que se elevara a Escritura Pública el referido contrato estado a que ésta le había manifestado que la recurrente no aparecía inscrita como propietaria en los Registros Públicos misiva que fue contestada el doce de setiembre de dos mil once indicando que no se había cumplido con abonar el saldo del precio en el plazo estipulado no existiendo por su parte obligación de suscribir Escritura Pública alguna; **II)** Tramitada la causa acorde a su naturaleza el Juez del Trigésimo Quinto Juzgado Civil de Lima declaró fundada en parte la demanda consecuentemente nulo el contrato de compraventa del inmueble ubicado en el Jirón Rodolfo Beltrán número 925-929 Urbanización Industrial Distrito, Provincia y Departamento de Lima suscrito el trece de julio de dos mil once por Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada a favor de Asociación Dansey 2010 e infundada la demanda respecto a la indemnización de daños y perjuicios al considerar que las partes pactaron el plazo de treinta días para la cancelación del saldo del precio de venta del inmueble a partir de la fecha de suscripción de la minuta que contiene la compraventa de fecha trece de julio de dos mil once el cual venció indefectiblemente el doce de agosto de dos mil once consignado respecto a la pretensión accesoria de indemnización que al no haberse logrado establecer el nexo de causalidad adecuada entre el daño alegado y la conducta atribuible a la demandada se desestima dicho extremo; **III)** La Primera Sala



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

**CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima revoca la apelada que declaró fundada la demanda y reformando la recurrida declara infundada la misma y la confirma en el extremo que declara infundada la indemnización por daños y perjuicios al considerar que para la viabilización del pago del saldo del precio se requería que la actora en su calidad de vendedora sea propietaria registral del inmueble *sub judice* caso contrario la hipoteca a favor de la compradora -hoy demandada- no podía tener existencia jurídica a tenor de lo previsto en el artículo 1099 inciso 3 del Código Civil presupuesto que no aconteció oportunamente ya que al trece de julio de dos mil once en que se celebró el Contrato de Compraventa *sub materia* la demandante aún no era propietaria del bien *sub judice* sino el entonces arrendador Banco Scotiabank habiendo adquirido la demandante la calidad de propietaria del citado inmueble en virtud del contrato celebrado con dicha entidad bancaria el veintisiete de julio de dos mil once y la Escritura Pública de fecha nueve de agosto de dos mil once cuando ejerció la opción de compra del arrendamiento financiero cuyo título de propiedad recién se inscribió el quince de noviembre de dos mil once por ende si las partes establecieron taxativamente en el contrato que el precio estaba sujeto al crédito hipotecario pero el vendedor no cumplió los presupuestos naturales para que tal garantía se otorgue se concluye entonces que la parte compradora tenía causa justificativa para incumplir pues no le era posible ni exigible pagar el precio cuando no se habían dado las condiciones previas que el propio acuerdo estableció de forma implícita conforme a lo previsto por el artículo 1362 del Código Civil y en tal contexto la compradora no actuó con culpa y más bien tuvo la debida diligencia cuando consiguió la aprobación del crédito hipotecario por una entidad financiera incluso antes de haber celebrado el contrato de compraventa. -----

CUARTO.- Que, sobre el particular debe señalarse que estando a lo previsto por el artículo 1428 del Código Civil 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. -----



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

**CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

QUINTO.- Que, del tenor de la norma antes glosada se desprende que la norma confiere al perjudicado como alternativa por el incumplimiento el optar por una u otra línea es decir ante el incumplimiento de la obligación la parte perjudicada se encuentra facultada a solicitar su cumplimiento o la resolución del contrato habiéndose optado en el caso que nos ocupa por lo segundo esto es por la resolución del contrato por el incumplimiento del saldo pendiente de pago de la venta del inmueble ubicado en el Jirón Rodolfo Beltrán números 925 – 929 de la Urbanización Industrial Distrito Provincia y Departamento de Lima ascendente a la suma de un millón cuatrocientos once mil setecientos ochenta y cinco dólares americanos con veintidós centavos (US\$ 1'411,785.22) el cual debió haber sido cancelado en el plazo máximo de treinta días calendario contado a partir de la suscripción del contrato de compraventa de fecha trece de julio de dos mil once según lo establecido por la Cláusula Tercera de dicho contrato en la que se pactó el precio de venta por la cantidad de un millón novecientos mil dólares americanos (US\$ 1'900,000.00) abonando la demandada la cantidad de cuatrocientos ochenta y ocho mil doscientos catorce dólares americanos con setenta y ocho centavos (US\$ 488,214.78) que incluía el monto de ciento ochenta y ocho mil doscientos catorce dólares americanos con setenta y ocho centavos (US\$ 188,214.78) destinados a la cancelación del arrendamiento financiero (Leasing) que tenía la recurrente con el Banco Scotiabank. --

SEXTO.- Que, según el contrato de compraventa de fecha trece de julio de dos mil once obrante a fojas catorce las partes pactaron en la Tercera Cláusula el precio de venta y la forma de pago fijando el precio en la cantidad de un millón novecientos mil dólares americanos (US\$ 1'900,000.00) del cual cuatrocientos ochenta y ocho mil doscientos catorce dólares americanos con setenta y ocho centavos (US\$ 488,214.78) fueron pagados con anterioridad a la firma de la presente minuta ascendiendo el saldo a un millón cuatrocientos once mil setecientos ochenta y cinco dólares americanos con veintidós centavos (US\$ 1,411,785.22) el que se pagaría mediante crédito hipotecario a la firma de la Escritura Pública que la minuta origine con cheque de gerencia no negociable a nombre de los vendedores en el plazo máximo de treinta días contados a partir de esa fecha es decir a partir de la



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

**CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

suscripción de la minuta de lo que se concluye que efectivamente las partes pactaron como plazo determinado para la cancelación del saldo del precio de venta del inmueble el plazo de treinta días computados a partir de la suscripción de la minuta que contiene la compraventa de fecha trece de julio de dos mil once consecuentemente el plazo vencía indefectiblemente el doce de agosto de dos mil once. -----

SÉTIMO.- Que, en este contexto debe precisarse que la interpretación errónea de una norma de derecho material está referida al sentido o alcance impropio que el Juez le ha dado a la norma pertinente por lo tanto la citada causal sólo es procedente cuando al aplicarse la norma de derecho material se le ha dado un sentido que no le corresponde siendo la interpretación correcta del artículo 1428 del Código Civil que dicha norma se aplica cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación pudiendo la otra parte solicitar el cumplimiento de la prestación o la resolución del contrato apreciándose que no regula el caso en el que no opera la resolución del contrato por incumplimiento de lo pactado debido a causas justificantes en consecuencia al demandar la parte actora la resolución del contrato por no haberse cumplido con el abono del saldo del precio en el plazo que se estipuló la Sala de mérito desestimó la demanda al considerar que el incumplimiento se produjo por causas justificantes infringiéndose por ende dicha norma al haberse interpretado erróneamente la misma pues la demandante en calidad de vendedora ante la falta de cumplimiento de la prestación que correspondía a la vendedora esto es el pago del saldo del precio podía optar por la resolución del contrato correspondiendo ante dicha situación fáctica amparar la demanda toda vez que las causas justificantes emanan de la interpretación errónea de la norma efectuada por la Sala Superior al establecer que el incumplimiento justificado impide que opere la resolución del contrato concluyéndose por tanto que la sentencia de vista infringe dicha norma. -----

OCTAVO.- Que, a mayor abundamiento al exigir que el derecho de propiedad de la actora se halle inscrito en los Registros Públicos como se determina en la recurrida emana de la precitada interpretación errónea del artículo 1428 del Código Civil que considera que no opera la resolución del contrato en caso de incumplimiento de la



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

**CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

prestación por causas justificantes no obstante que lo que la norma persigue es que cuando alguna de las partes falta a su prestación la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato habiendo optado en el caso concreto la parte afectada por el incumplimiento de la parte que asumió el compromiso de pagar el saldo del precio por la resolución del contrato y no por exigir el cumplimiento de la prestación a cargo de la compradora. -----

NOVENO.- Que, los artículos 1351, 1352, 1361, 1362 y 1363 del Código Civil prescriben que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial lo cual se perfecciona por el consentimiento de las partes siendo obligatorios los contratos en cuanto se haya expresado en ellos presumiéndose que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla debiendo negociarse, celebrarse y ejecutarse los mismos según el principio de la buena fe y común intención de las partes produciendo efectos sólo entre las partes resultando dichas normas aplicables en el caso de haberse solicitado el cumplimiento de la prestación habiendo optado en el caso que nos ocupa por la resolución del contrato debido al incumplimiento de la prestación por ende no se configura la infracción normativa de las normas denunciadas. -----

DÉCIMO.- Que, asimismo al haber operado la resolución del contrato por el incumplimiento de la prestación mal puede alegarse la infracción de los artículos 1314, 1330, 1332 y 1336 del Código Civil normas que regulan la inimputabilidad por haberse actuado con la diligencia ordinaria correspondiendo al perjudicado con la inejecución de la obligación o de su cumplimiento parcial tardío o defectuoso la prueba del dolo o de la culpa inexcusable debiendo fijar el Juez con valoración equitativa el resarcimiento del daño cuando éste no pudiera ser probado en su monto preciso siendo responsable el deudor constituido en mora de los daños y perjuicios que irroque pues la recurrente ha optado por la resolución del contrato y no por el incumplimiento de la prestación por lo que mal puede pretender que se establezca una indemnización por daños y perjuicios en base a las precitadas normas las cuales resultan aplicables cuando se solicite indemnización por inejecución de las



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

**CASACIÓN 3608-2014
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

obligaciones regulando de otra parte los artículos 949 y 1099 inciso 3 del Código Civil la transferencia de propiedad de un bien y los requisitos de validez de la hipoteca los cuales tampoco resultan aplicables para resolver la presente controversia pues no resulta relevante para los fines de la resolución determinar si los tramites del préstamo hipotecario ante la entidad bancaria se encontraban supeditados a la inscripción del derecho de propiedad de la parte actora lo cual surge de la interpretación errónea de lo dispuesto por el artículo 1428 del Código Civil al considerar que dicha norma alude a causa de justificación estableciéndose que por no tener la vendedora derecho inscrito era imposible que la compradora cumpla con el pago del precio por no haberse obtenido el crédito hipotecario. -----

Razones por la cuales al haberse configurado la infracción normativa por interpretación errónea del artículo 1428 del Código Civil en aplicación de lo previsto por el artículo 396 del Código Civil: **MI VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada; **SE CASE** la sentencia de vista contenida en la Resolución número cinco corriente a fojas cuatrocientos cincuenta y dos dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el cinco de setiembre de dos mil catorce; y actuando en sede de instancia **SE CONFIRME** la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número trece obrante a fojas trescientos sesenta y siete dictada el veintiséis de agosto de dos mil trece; y **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Industria de Fortificación Minera Sociedad Anónima Cerrada con la Asociación Dansey 2010 sobre Resolución de Contrato y otro; y se devuelvan.-

S.

VALCÁRCEL SALDAÑA

JMT/KPF/DGJ

Dr. ALVARO CACERES PRADO
Secretario(a)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA