



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN Nº 4138-2018**  
**SAN MARTIN**  
**Resolución de contrato**

Sumilla: Existe infracción normativa al inciso 5), del artículo 139° de la Constitución Política del Perú (derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales) cuando la premisa normativa empleada como sustento de la decisión no se condice con la pretensión incoada.

Lima, dos de agosto de dos mil veintidós

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatro mil ciento treinta y ocho de dos mil dieciocho; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por los demandantes, **Fausto Elmer Moya Barrera y Alicia Genoveva Rojas de Moya**<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número once<sup>2</sup>, de fecha veinte de julio de dos mil dieciocho, que revocando la sentencia signada con el número siete<sup>3</sup>, declaró **improcedente** la demanda.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de fecha veintiocho de enero de dos mil dieciséis<sup>4</sup>, **Fausto Elmer Moya Barrera y Alicia Genoveva Rojas de Moya**, interponen demanda de resolución de contrato contra Flor de María

---

<sup>1</sup> Ver página 132

<sup>2</sup> Ver página 125

<sup>3</sup> Ver página 69

<sup>4</sup> Ver página 20



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN Nº 4138-2018**  
**SAN MARTIN**  
**Resolución de contrato**

Pérez Ríos, a efecto que se declare, principalmente, la resolución del contrato de compraventa del lote de terreno urbano denominado Villa San Juan, ubicado en el lote 09, de la manzana A, de la lotización Santa Bárbara, distrito de Shilcayo, provincia y departamento de San Martín, debidamente registrado en la partida Nº 110 07807 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tarapoto, por incumplimiento de pago de la parte demandada.

Fundamenta su demanda en los siguientes hechos:

Por contrato privado de compraventa de lote de terreno urbano a plazos, de fecha tres de julio de dos mil catorce, los demandantes cedieron a la demandada el inmueble *sub litis*, pactando entre las partes que el precio asciende a la suma de diez mil soles (S/ 10,000.00), el cual, se pagaría en armadas de 24 cuotas mensuales, cada una por la suma de cuatrocientos diecisiete soles (S/ 417.00), con vencimiento cada 30 días calendarios, venciendo la última el día treinta de julio de dos mil dieciséis.

La demandada hasta la fecha de interposición de la demanda no ha hecho efectiva ninguna cuota, por tanto, ha incumplido su parte del contrato ya que los recurrentes sí cumplieron con su obligación de ceder el predio urbano, asimismo señala que con fecha cinco de noviembre de dos mil quince, los demandantes remitieron carta notarial a la emplazada solicitando que desaloje el inmueble objeto del proceso o que cumpla con cancelar lo adeudado, requerimiento al que hizo caso omiso, continuando con su afán de solucionar las cosas de manera pacífica acudió a la conciliación entre las partes, lo que no sucedió debido a que la demandada no concurrió a la audiencia programada, finalmente alega que con fecha ocho de enero de dos mil dieciséis, cursó nueva carta notarial a la emplazada a fin de darle a conocer sobre la resolución del contrato por incumplimiento de pago,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN Nº 4138-2018  
SAN MARTIN  
Resolución de contrato**

es por ello que acude a la judicatura a fin de que declare la resolución del contrato y a su vez ordene el lanzamiento de la demandada.

**2. Contestación de la demanda de Flor de María Pérez Ríos**

Mediante escrito de fecha veintidós de noviembre de dos mil dieciséis<sup>5</sup>, la demandada, Flor de María Pérez Ríos contestó la demanda, la cual, mediante resolución número cuatro<sup>6</sup>, de fecha ocho de febrero de dos mil diecisiete, fue declarada improcedente por extemporánea, asimismo se le declaró rebelde, resolución que no fue objeto de medio impugnatorio.

**3. Sentencia de primera instancia**

El juez *A quo*, mediante sentencia contenida en la resolución número siete, de fecha treinta de enero de dos mil dieciocho, resolvió declarar **1. Fundada** la demanda, en consecuencia, resuelto el contrato de compraventa de lote 09, manzana A, de la lotización Santa Bárbara, distrito de la Banda de Shilcayo, provincia y departamento de San Martín, de fecha tres de julio de dos mil catorce, debiendo de restituirse las prestaciones de la siguiente manera: la parte demandante, no existe la obligación de restituir prestación alguna, ya que la parte demandada no ha cumplido con abonar cuota alguna de las pactadas; y, la parte demandada, deberá de restituir en el plazo de seis días la propiedad del predio objeto del contrato materia de *litis*, bajo apercibimiento de ley; y, **2. Fundada** la pretensión accesoria de lanzamiento en consecuencia, se ordena al demandado la restitución del predio objeto del contrato en *litis* en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de procederse conforme señalan los artículos 592° y 593° del Código Procesal Civil, con costos y costas .

---

<sup>5</sup> Ver página 53

<sup>6</sup> Ver página 58



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN Nº 4138-2018  
SAN MARTIN  
Resolución de contrato**

El juez sustenta su decisión señalando que se encuentra acreditada la existencia de un contrato recíproco de compraventa, que la parte demandante cumplió con la prestación a su cargo (entrega del inmueble), y que la parte demandada debido a una culpa débil no cumplió con la obligación a su cargo (pagar el precio), por lo que, corresponde acceder a lo solicitado.

**4. Recurso de apelación**

Mediante escrito de fecha veintiséis de febrero de dos mil dieciocho<sup>7</sup>, la demandada, Flor de María Pérez Ríos, interpone recurso de apelación contra la sentencia, bajo los siguientes argumentos:

El juez incurre en error de hecho y de derecho al momento de realizar la interpretación del artículo 1428° del Código Civil en adelante, puesto que si se tiene en cuenta la cuarta cláusula del contrato *sub litis*, se señala que la recurrente tiene un saldo de diez mil soles (S/ 10,000.00), que serán abonados en 24 cuotas mensuales, cada una de cuatrocientos diecisiete soles (S/ 417.00), con vencimiento cada 30 días calendarios, vencidas, la primera cuota el treinta de agosto de dos mil catorce, y la última, el treinta de julio de dos mil dieciséis, desconociendo la cuota inicial de ocho mil soles (S/ 8,000.00), es por ello que ante el abuso de la parte demandante la resolución de contrato debe ser declarada infundada.

El juez no verifica el cumplimiento de la formalidad de la resolución prevista en la cláusula quinta del contrato de compraventa y el artículo 1430° del Código Civil, porque los demandantes no han comunicado que quieren valerse de la cláusula resolutoria, toda vez que la carta notarial, de fecha ocho de enero de dos mil dieciséis, no fue entregada

---

<sup>7</sup> Ver página 84



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN Nº 4138-2018  
SAN MARTIN  
Resolución de contrato**

personalmente, generando dudas si se dejó en el domicilio de destino, por ello nunca tuvo conocimiento de la pretendida resolución.

El juez no sustenta las razones por las que concede la resolución de contrato, limitándose a realizar un análisis de los medios probatorios con la cual sustenta su decisión, realizando argumentaciones que son materia de controversia en el proceso principal.

**5. Sentencia de vista.**

La sentencia de vista, contenida en la resolución número once<sup>8</sup> de fecha veinte de julio de dos mil dieciocho, resolvió revocar la sentencia apelada, reformándola la declaró improcedente.

La Sala Superior sustenta su decisión en que existiría una ostensible carencia de interés para obrar del demandante al no haber procedido previamente dentro del plazo de ley, ya que, intimó notarialmente a su deudora a fin que cumpla con la cancelación del saldo pendiente de pago, otorgándole sólo un plazo de dos días bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato, no obstante, que el plazo en realidad es de quince días, conforme lo establece el artículo 1429° del Código Civil, concordante con el artículo 1428° del Código acotado, lo que, pone a la contraparte en una situación de indefensión a lo largo de todo el trámite.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República mediante auto calificadorio<sup>9</sup>, de fecha veintidós de abril de dos mil diecinueve, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por los demandantes, **Fausto Elmer Moya Barrera y**

---

<sup>8</sup> Ver página 125

<sup>9</sup> Ver página 34 del cuadernillo de casación



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 4138-2018  
SAN MARTIN  
Resolución de contrato**

**Alicia Genoveva Rojas de Moya**, por las causales: *i)* infracción normativa material de los artículos 1428°, 1429° y 1430° del Código Civil; *ii)* Infracción normativa procesal de los artículos 189°, 196° y 197° del Código Procesal Civil y del artículo 139°, inciso 5), de la Constitución Política del Estado.

**IV. FUNDAMENTOS**

*En primer lugar, se absolverá la infracción normativa al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales consagrado en el inciso 5), del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.*

1. En múltiples sentencias<sup>10</sup>, este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma<sup>11</sup> (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, interna y externa. La primera consiste en verificar que: *“el paso de las premisas a la conclusión es*

---

<sup>10</sup> CAS N° 2490-2015-Cajamarca, CAS N° 3909-2015-Lima Norte, CAS N° 780-2016-Arequipa, CAS N° 115-2016-San Martín, CAS N° 3931-2 015-Arequipa, CAS N° 248-2017-Lima, CAS N° 295-2017-Moquegua.

<sup>11</sup> IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. GUZMÁN, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN Nº 4138-2018**  
**SAN MARTIN**  
**Resolución de contrato**

*lógicamente -deductivamente- válido*” sin que interese la validez de las propias premisas<sup>12</sup>. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera. En esa perspectiva, la justificación externa exige: **i)** que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; **ii)** que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y, **iii)** que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

**2.** Los recurrentes argumentan que la sentencia de vista vulnera el derecho a la motivación por cuanto contraviene la norma adjetiva y sustantiva, pues toma como cierto los hechos descritos por la demandada en su escrito de apelación, esto es, haber realizado pagos parciales a cuenta de la demandante sin presentar documental probatorio que acredite su manifestación; así como también argumentan que previo al inicio del proceso judicial requirió a la demandada mediante cartas notariales al cumplimiento de su obligación sin tener respuesta alguna, posteriormente invita a conciliar mostrando total indiferencia por lo que quedando subsistente su derecho inicia el proceso judicial, lo cual, no conlleva abuso del derecho, ni acto de arbitrariedad.

**3.** Por otro lado, la Sala Superior declaró la improcedencia de la demanda, por cuanto, considera que la parte actora carecía de interés para obrar al no haber intimado notarialmente a su deudora dentro del

---

<sup>12</sup> ATIENZA, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4138-2018**  
**SAN MARTIN**  
**Resolución de contrato**

plazo establecido por el artículo 1429° del Código Civil; en este contexto a efecto de determinar si la sentencia de vista adolece o no de una indebida motivación es menester analizar si las premisas normativas y fácticas de la sentencia de vista relacionadas a la intimación previa a la obligada resultan adecuadas y suficientes para avalar la decisión adoptada.

4. Al respecto, nuestro ordenamiento jurídico ha previsto una serie de modalidades de resolución por incumplimiento en los contratos con prestaciones recíprocas a saber:

- La resolución judicial prevista en el artículo 1428° del Código Civil.
- La resolución por intimación o también llamada por autoridad del acreedor prevista en el artículo 1429° del Código Civil; y,
- La resolución por cláusula resolutoria expresa o denominado pacto comisorio, prevista en el artículo 1430° del Código Civil.

Cabe señalar que cada una de estas modalidades de resolución tiene sus propias características que las diferencian.

5. La resolución judicial prevista en el artículo 1428° del Código Civil, implica un pedido a la judicatura para que emita una sentencia constitutiva que elimina el contrato<sup>13</sup>, asimismo, esta modalidad de resolución contractual tiene entre sus características que se puede plantear directamente ante el Poder Judicial, no requiriéndose de la intimación previa, así lo indicó la Corte Suprema en la Casación N° 2366-1997-Lima Cono Norte cuando señala: *“Para el caso de incumplimiento de la obligación, el artículo 1428° del Código Sustantivo, faculta a la parte perjudicada a solicitar su cumplimiento o*

---

<sup>13</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Comentario al artículo 1428° del Código Civil, en GAETA JURIDICA Código Civil Comentado Tomo VII, 2020. Pág. 466.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN Nº 4138-2018  
SAN MARTIN  
Resolución de contrato**

*la resolución del contrato y en este caso se ha optado por lo segundo y dicho dispositivo no exige la declaración de mora, por lo que también se ha interpretado erróneamente este artículo, dado que **la interpretación correcta es en caso de incumplimiento de lo pactado, se puede plantear directamente ante el Poder Judicial la resolución del contrato, sin requerir la intimación previa***” (resaltado es nuestro).

6. En el presente caso los demandantes pretenden la resolución contractual judicial del contrato, de fecha tres de julio de dos mil catorce; sin embargo, la Sala Superior declara la improcedencia de la demanda, por cuanto, considera que los demandantes no tendrían interés para obrar, ya que, la intimación notarial hecha por la parte demandante a la obligada no cumple con el plazo establecido en el artículo 1429° del Código Civil; siendo ello así, se advierte que la premisa normativa empleada por la Sala Superior no resulta congruente con la pretensión incoada, lo que, permite afirmar que la sentencia de vista adolece de una indebida motivación, lo cual, genera un vicio procesal insubsanable que determina el amparo al recurso de casación, ya que se ha vulnerado el derecho a obtener una decisión debidamente fundamentada consagrado en el inciso 5), del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.

7. Habiéndose encontrado una infracción normativa procesal que produce una afectación grave del derecho al debido proceso, no corresponde emitir pronunciamiento con respecto a la infracción normativa procesal de los artículos 189°, 196° y 197° del Código Procesal Civil, y la infracción normativa material de los artículos 1428°, 1429° y 1430° del Código Civil.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN Nº 4138-2018  
SAN MARTIN  
Resolución de contrato**

**V. CONCLUSIÓN**

Estando a lo expuesto, se aprecia que la sentencia de vista objeto del recurso de casación contiene una infracción normativa procesal respecto de los incisos 3) y 5), del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.

**VI. DECISIÓN**

Por las razones expuestas y en aplicación de lo previsto en el artículo 396° del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes, **Fausto Elmer Moya Barrera y Alicia Genoveva Rojas de Moya**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número once, de fecha veinte de julio de dos mil dieciocho; en consecuencia, **NULA** dicha sentencia de vista, debiendo la Sala Superior expedir nueva resolución con atención a los fundamentos de la presente resolución y con observancia a los principios que sustentan el debido proceso. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Fausto Elmer Moya Barrera y Alicia Genoveva Rojas de Moya, con Flor de María Pérez Ríos, sobre resolución de contrato; *devuélvase*. Interviene como ponente la señorita jueza suprema **Bustamante Oyague**.

**SS.**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**SALAZAR LIZARRAGA**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRIA GAVIRIA**

**RUIDIAS FARFÁN**

EBO/Eaq/Mam