

instrumento; además, los impugnantes precisan que no se efectuó una valoración en conjunto de las pruebas obrantes en autos; agregan que judicialmente se acreditó que entre el causante Díaz Vértiz y Micaela Jesús Velarde Peralta existió una unión de hecho desde el veintiocho de julio de mil novecientos ochenta hasta el catorce de octubre de dos mil ocho. - **Segundo.**- Que, se advierte que en las instancias de merito se determinó judicialmente la unión de hecho entre José Benito Díaz Vértiz y Maribel Pascual Pereyra desde el año mil novecientos noventa y cinco hasta el catorce de octubre de dos mil ocho –véase fojas cuatrocientos sesenta y seis, y quinientos sesenta, respectivamente-; sin embargo, de autos se tiene que el Quinto Juzgado Especializado de Familia de Trujillo, mediante sentencia de fojas quinientos setenta y tres, del nueve de diciembre de dos mil diez, declaró fundada la demanda sobre declaración judicial de unión de hecho, interpuesta inicialmente por Micaela Jesús Velarde Peralta contra la sucesión de José Benito Díaz Vértiz; decisión jurisdiccional que declaró judicialmente la existencia de la unión de hecho entre Micaela Jesús Velarde Peralta y José Benito Díaz Vértiz desde el veintiocho de julio de mil novecientos ochenta hasta el catorce de octubre de dos mil ocho; que, dicha sentencia fue elevada en consulta y la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad la que mediante la sentencia de vista de fojas quinientos setenta y nueve, del treinta de marzo de dos mil once, aprobó el extremo que declaró fundada la demanda en cuanto declaró judicialmente la unión de hecho, y desaprobó en cuanto al tiempo de convivencia, declarando que el periodo de convivencia se extendía desde el mes de julio de mil novecientos setenta y tres hasta el catorce de octubre de dos mil ocho. - **Tercero.**- Que en nuestro ordenamiento jurídico no puede existir dos resoluciones judiciales que resuelvan la misma controversia de modo contradictorio, puesto que esta situación vulnera las garantías del debido proceso y la seguridad jurídica; que, en el presente caso, tanto el Juez Especializado de Familia de Trujillo y el Juez de Familia de la Corte Superior de Justicia del Santa declararon respectivamente fundada la demanda sobre declaración judicial de unión de hecho entre José Benito Díaz Vértiz con personas distintas; así mientras el Juzgado Especializado de Familia de Trujillo declaró su unión con Micaela Jesús Velarde Peralta, el Juez de Familia de la Corte Superior de Justicia del Santa hizo con lo propio Diana Maribel Pascual Pereyra, lo cual evidencia un imposible jurídico, teniendo en cuenta que se considera para tal efecto el mismo periodo de convivencia; que, en tal sentido, se debe ordenar que se emita nueva resolución teniendo en cuenta las observaciones realizadas en la presente Ejecutoria. **4.- DECISION:** Por estas consideraciones, de conformidad con el Dictamen Fiscal, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil; se declara: **a) FUNDADO** el recurso de casación de folios quinientos ochenta y nueve, interpuesto por los demandados Karla Lisseth Díaz Valverde y Jhon Edward Díaz Valverde; en consecuencia, declararon **NULA** la sentencia de vista de fojas quinientos sesenta, del veinte de junio de dos mil once, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, e **INSUBSISTENTE** la apelada de fojas cuatrocientos sesenta y seis, del veintidós de diciembre de dos mil diez. **b) DISPUSIERON** que el Juez Civil de la causa emita nueva resolución conforme a los fundamentos de la presente Ejecutoria. **c) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial *El Peruano*, bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Maribel Pascual Pereyra contra Karla Lisseth Díaz Valverde, sobre declaración judicial de unión de hecho; interviene como ponente el señor Juez Supremo Calderón Castillo, SS. TÁVARA CORDOVA, RODRIGUEZ MENDOZA, HUAMANI LLAMAS, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERÓN CASTILLO **C-951617-73**

**CAS. Nº 4127-2011 LIMA.** Lima, once de junio de dos mil doce.- **AUTOS Y VISTOS; Con los acompañados; y, CONSIDERANDO:** **Primero.**- Que, mediante resolución de fecha veintinueve de diciembre del año próximo pasado, este Supremo Tribunal, concedió a la recurrente Mercedes Bersabé Sanchez Palacios un plazo de tres días a fin de que presente la tasa judicial por concepto de recurso de casación, el mismo que se verificó dentro del plazo concedido, conforme aparece de la razón de secretaria de fojas treinta y dos del citado cuadernillo. - **Segundo.**- Que, habiéndose cumplido con los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, por cuanto el recurso de casación se interpuso ante la Sala Superior respecto de una resolución que en revisión pone fin al proceso, al confirmar la decisión de primera instancia que declaró infundada la demanda de tercería de propiedad; dentro del plazo de diez días, al haber sido notificada el dieciocho de agosto del dos mil once, cumpliendo con el pago de la tasa judicial en vía de subsanación. - **Tercero.**- Que, en relación a los requisitos de procedencia, igualmente se satisface la exigencia prevista en el inciso 1º del artículo 388 del Código Procesal Civil, al no haber consentido la decisión de primera instancia que le fue adversa. - **Cuarto.**- Que, la recurrente invoca como causales de su recurso la **infracción normativa de los artículos 950 y 952 del Código Civil.** Alegando que se interpreta erróneamente los preceptos legales antes citados, al requerirse que tenga sentencia con la calidad de cosa juzgada en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio a fin de que se declare fundada su demanda de tercería; no obstante ello, se estableció que para ser propietario por usucapión no se requiere el inicio de proceso judicial aludido,

siendo esto de naturaleza potestativo. Agrega que la interpretación correcta es que resulta facultativo tener sentencia definitiva, en tanto, lo declarado en un proceso de usucapión, no es constitutivo del derecho, sino declarativo, citando para el efecto lo señalado en la casación número 2318-2005-Santa, señalando que su pedido es revocatorio. - **Quinto.**- Que, el recurso de casación concebido por nuestro ordenamiento procesal civil, al ser modificado por la Ley 29364, no dejó su carácter formal y su naturaleza extraordinaria, en el que constituye requisito fundamental la claridad y precisión de sus planteamientos; además de que según las reglas previstas en el numeral 388 del Código Procesal Civil, debe demostrarse la incidencia directa que tiene el agravio invocado en el fallo recurrido. - **Sexto.**- Que, en el caso de autos, la actora bajo una supuesta infracción de las normas materiales denunciadas, pretende modificar el juicio de hecho establecido por las instancias, que luego de la valoración del causal probatorio aportado al proceso, emite una sentencia desestimatoria, al concluir que la actora no pudo demostrar su condición de propietaria del predio materia de tercería, sustentada en haberlo adquirido en vía de usucapión, al no contar con una sentencia que así lo establezca; no advirtiendo tampoco la incidencia directa que tendría en el fallo recurrido, en tanto, la actora confunde, la propiedad con la probanza de la propiedad, toda vez, que mientras la propiedad es un derecho, la probanza es una carga, y como han señalado las instancias ello no puede ser analizado en el proceso de tercería de propiedad, máxime si como también se agrega en la recurrida, al no presentar la recurrente sentencia favorable alguna, permite vislumbrar la inconsistencia de sus argumentos, que sólo contribuyen a dilatar de manera innecesaria el trámite de la presente causa; en tal virtud, no se cumplen con las exigencias previstas en los apartados 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil. - Por lo expuesto y en aplicación del numeral 392 del Código Procesal Civil, **Declararon IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Mercedes Bersabé Sanchez Palacios; **DISPUSIERON;** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme a ley; en los seguidos por la recurrente con Luis Migue Herrera Barrios y otros sobre tercería de propiedad; y los devolvieron; interviniendo como Ponente el Juez Supremo, señor Castañeda Serrano.- SS. TÁVARA CORDOVA, RODRIGUEZ MENDOZA, CASTAÑEDA SERRANO, MIRANDA MOLINA, CALDERON CASTILLO **C-951617-74**

**CAS. Nº 4245-2011 LIMA.** Lima, treinta y uno de mayo de dos mil doce.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA.-** Con el acompañamiento, vista la causa número cuatro mil doscientos cuarenta y cinco guión dos mil once, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, y producida la votación con arreglo a la Ley; emite la siguiente sentencia: **1. MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante Asociación Nacional de Adjudicatarios y Aportantes del Fondo de Vivienda del Ejército de fecha doce de setiembre de dos mil once, que corre a fojas mil diez, contra la sentencia de vista de doce de agosto de dos mil once que corre a fojas novecientos setenta y ocho que declara nulo todo lo actuado e improcedente la demanda. **2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Por resolución de fojas veinticinco del cuaderno de casación, su fecha nueve de diciembre de dos mil once, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante, por la causal de: **Infracción por inaplicación del artículo 1446 del Código Civil,** bajo el argumento que si bien el artículo 1445 del Código Civil establece que la acción por excesiva onerosidad de la prestación caduca a los tres meses de producidos los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles a que se refiere el artículo 1440, la norma denunciada como infraccionada establece que el término inicial del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 1445 corre a partir del momento en que hayan desaparecido los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles; a la fecha el agravio continua y como tal no ha caducado la acción. Lo que demuestra que la Sala Superior ha omitido la aplicación del referido dispositivo legal. **3. ANTECEDENTES:** Para efectos de determinar si en el caso concreto se ha infringido la norma referida, es necesario realizar las precisiones que a continuación se detallan: **1.** Mediante escrito de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil nueve de fojas doscientos setenta y dos guión c, la Asociación Nacional de Adjudicatarios y Aportantes del Fondo de Vivienda del Ejército peticiona que la prestación a su cargo respecto a los contratos de compra venta celebrados con la demandada sean reducidos en su valor en una suma equitativa, señalando como fundamentos: **i)** Que, ORES FOVIME fue creado por Ley Nº 24686, modificada por Decreto Legislativo Nº 732, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo 094-DE/CC-FF.AA, se rige por aportaciones de las remuneraciones de los miembros del Ejército así como aportes del Estado de las remuneraciones pensionables, y de acuerdo a dichas normas los recursos de la demandada están destinados a la construcción y adquisición de viviendas para el personal militar en situación de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión que deben ser adjudicadas por sorteo, siendo estas, en consecuencia, de carácter social y sin fines de lucro, sin que la Ley especifique pago de intereses en la cancelación del precio; sin embargo, la demandada arbitrariamente viene cobrando variados y elevados intereses ya que las aportaciones no han sido incluidas en el pago de las viviendas, cobrándoles precios sobrevalorados y en moneda extranjera que

superan incluso precios comerciales; *ii*) Que, los adjudicatarios se ven limitados de pagar el alto monto de las cuotas mensuales en moneda extranjera, fijados en US\$ 525.10 Dólares Americanos, por un departamento cuyo precio es de US\$ 98,214.56 Dólares Americanos, con intereses a rebatir del tres punto cinco por ciento anual a pagarse en veinte años, incrementándose el precio a US\$ 142,000.00 Dólares Americanos; *iii*) Que, el alto costo de las propiedades no se justifica pues han sido construidas en los propios terrenos del Ministerio de Defensa; *iv*) Que, el acontecimiento extraordinario e imprevisto generado por la recesión económica que atraviesa el país ha motivado que la prestación del pago mensual por los compradores ha llegado a ser excesivamente onerosa, haciéndose necesario una reducción de la contraprestación, considerando que las remuneraciones mensuales de los adjudicatarios son ínfimas; y, *v*) Que, se ha comprobado que las viviendas están sobrevaluadas, como se aprecia de las auditorías y tasación, que existen irregularidades y actos dolosos en su construcción y valorización, siendo el costo real y directo de cada departamento aproximadamente US\$. 50,000.00 Dólares Americanos. 2. Mediante sentencia de primera instancia de fojas ochocientos diez se declaró fundada la demanda y se ordena la reducción del precio de venta de las viviendas a la suma de US\$. 61,667.56 Dólares Americanos, descontándose al mismo los aportes realizados por los Asociados y el Estado (en este caso en forma proporcional), estableciéndose la cuota de amortización bajo el sistema de interés social conforme a la Ley N° 24686, atendiendo al siguiente razonamiento: *i*) En los contratos de compra venta se estableció que el precio de venta de cada inmueble es de US\$. 98,214.56 Dólares Americanos, así como el pago de interés anual del tres punto cinco por ciento por el financiamiento del saldo del precio de venta pagadero en doscientos cuarenta cuotas mensuales; *ii*) El peritaje ha establecido que el costo de la vivienda ascendería a US\$ 57,232.32 Dólares Americanos sin considerar el valor del terreno; *iii*) El monto del área del terreno donde se levantó la edificación asciende a S/. 769,958.00 Nuevos Soles, que se corrobora con la Resolución Ministerial N° 216DG/EP, debiendo considerarse ese monto en el valor de la edificación; *iv*) Del Informe de Investigación N° 005 IGE/K1/20.04 se ha establecido que en dicho proyecto de vivienda existe una sobrevaloración de costos de inversión ascendente a S/. 3'802,88.00 Nuevos Soles; *v*) Tomando en cuenta el monto del Informe pericial (US\$ 57,232.32 Dólares Americanos) sumado al valor del terreno y considerando el tipo de cambio en S/. 3.10 Nuevos Soles, se concluye que el valor del cada inmueble asciende a US\$. 61,667.56 Dólares Americanos, acreditándose la sobrevaloración en cuanto al precio de venta, lo cual constituye un hecho extraordinario e imprevisto, pues se desconocía de las irregularidades cometidas por los representantes de la emplazada en cuanto al manejo de recursos y valor signados a cada unidad inmobiliaria; *vi*) La demandada deberá descontar de dicho monto el aporte efectuado por cada uno de los asociados de la demandante y el Estado, ya que la finalidad de dichos aportes era la adquisición de viviendas; *vii*) El saldo restante deberá descontarse el monto aportado por concepto de cuota inicial y sobre el monto a financiar deberá calcularse la cuota de amortización bajo el sistema de vivienda de interés social conforme a lo establecido en la Ley N° 24686. 3. Elevados los actuados a la instancia superior en mérito al recurso de apelación interpuesto por la demandada mediante escrito de fojas ochocientos veintidós, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Lima revocando la apelada declara nulo todo lo actuado e improcedente la demanda, argumentando que el artículo 1445 del Código Civil establece un plazo de caducidad de tres meses de producidos los acontecimientos extraordinarios, por lo que de encontramos ante la figura de excesiva onerosidad de la prestación, al haberse suscrito el contrato de compra venta con los accionantes el año mil novecientos noventa y nueve, y uno de ellos el veintisiete de agosto dos mil uno, a la fecha de interposición de la demanda (veinticuatro de diciembre de dos mil tres) ha transcurrido en exceso el plazo referido; y aunque se tratase de la figura de lesión, esta también establece un plazo de caducidad de seis meses de cumplida la prestación a cargo del lesionante o en todo caso a los dos años de la celebración del contrato según el artículo 1454 del Código Civil, plazo que también ha operado. 4. **CONSIDERANDO: Primero.**- Atendiendo a los argumentos de la casación así como a los fundamentos de la sentencia impugnada es materia de pronunciamiento de esta Sala Suprema si en el caso de autos ha transcurrido el plazo de caducidad de la pretensión demandada a que se contrae el artículo 1445 del Código Civil, que establece: "La acción por excesiva onerosidad de la prestación caduca a los tres meses de producidos los acontecimientos extraordinarios e imprevistos a que se refiere el artículo 1440", conforme a lo discernido por la Sala Superior, o si por el contrario debe aplicarse la disposición contenida en el artículo 1446 del mismo cuerpo legal que prescribe que: "El término inicial del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 1445 corre a partir del momento en que hayan desaparecido los acontecimientos extraordinarios e imprevistos", tal como lo denuncian los impugnantes; no obstante la aparente contradicción de los dispositivos glosados en la determinación del término inicial para el cómputo del plazo de caducidad de las pretensiones de excesiva onerosidad, ambas normas coinciden en establecer que el acontecimiento imprevisto y extraordinario sirve de parámetro para dicho fin. **Segundo.**- La teoría de la excesiva onerosidad de la prestación trata de preservar el equilibrio contractual entre las partes y se funda en una situación absolutamente

imprevisible y extraordinaria para los contratantes a la hora de pactar una prestación determinada, que de producirse, ocasiona que el cumplimiento de una de las prestaciones se convierta en excesivamente onerosa, aún cuando no es responsabilidad de ninguna de las partes, de manera tal que es el hecho sobreveniente a la formación del contrato, calificado como extraordinario e imprevisto, el que debe tornar excesivamente onerosa la prestación, y debe ser extraño al riesgo propio del contrato y afectar a la sociedad en su conjunto. Así no basta que una prestación sea excesivamente onerosa, sino es preciso que se haya tornado como tal, ya que: "Si *ab initio* la prestación era excesivamente onerosa, y no aumentó el grado de onerosidad, no corresponde la aplicación del instituto.", así lo reconoce también el tratadista Max Arias Schreiber Pezet en tanto precisa que: "...se trate de contratos de ejecución continuada, periódica o diferida y esto resulta explicable, puesto que el cambio en las circunstancias primigenias tiene inevitablemente que producirse en una época distinta, esto es, cuando media un intervalo de tiempo entre la celebración del contrato y la alteración de la prestación"; en opinión similar, Manuel de la Puente y La Valle considera que: "lo importante para la aplicación del principio de la excesiva onerosidad de la prestación es (...) que existe una distancia temporal entre la celebración del contrato y la ejecución de la prestación que permita que la alteración de las circunstancias se produzca durante este lapso, teniendo como consecuencia que la prestación, que no podía ser ejecutada antes, se convierta en excesivamente onerosa. El hecho que la dilación en el tiempo se produzca por la naturaleza propia del contrato, como ocurre en los contratos de duración, o por haberse postergado convencionalmente la ejecución de la prestación, cual es el caso de los contratos de ejecución diferida, no tiene mayor significación, pues lo importante es que el lapso exista, lo que permite que el acontecimiento extraordinario e imprevisto se manifieste y actúe en ese lapso". Tal doctrina jurídica se encuentra recogida en nuestro ordenamiento legal en el artículo 1440 del Código Civil que establece: "En los contratos conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, si la prestación llega a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevistos, la parte perjudicada puede solicitar al Juez que la reduzca o que aumente la contraprestación, a fin de que cese la excesiva onerosidad. Si ello no fuera posible por la naturaleza de la prestación, por las circunstancias o si lo solicitara el demandado, el Juez decidirá la resolución. **Tercero.**- Lo antes esbozado permite establecer que para la procedencia de las pretensiones de excesiva onerosidad deben encontrarse presentes las siguientes condiciones: 1) Se trate de contratos conmutativos de ejecución continuada, periódica diferida; 2) Se presenten acontecimientos de naturaleza imprevisto y/o extraordinaria; 3) Que tales acontecimientos se produzcan con posterioridad a la celebración del contrato; y, 4) Exista un nexo causal entre el acontecimiento imprevisto y/o extraordinario y la excesiva onerosidad de la prestación. **Cuarto.**- De la lectura de la sentencia de vista impugnada se advierte que la Sala Superior señala que la excesiva onerosidad tiene dos elementos condicionantes: se presente en los contratos de ejecución continuada, periódica y diferida, y se dé por acontecimientos posteriores a la celebración del contrato; con tales premisas declara la caducidad de la pretensión en aplicación del artículo 1445 del Código Civil, bajo el fundamento que desde la fecha de suscripción de los contratos de compra venta de los inmuebles que conforman el Programa Buena Vista (ocurrido durante el año mil novecientos noventa y nueve y uno del veintisiete de agosto de dos mil uno), hasta la fecha de la demanda (veinticuatro de diciembre de dos mil tres) ha transcurrido en exceso el plazo legal previsto por la norma antes citada. De lo expuesto se desprende que a criterio de la Sala Superior el acontecimiento extraordinario e imprevisto se suscitó a la fecha de suscripción del contrato, dado que a partir de ella se computa el plazo de caducidad. **Quinto.**- Que, el control de logicidad es el examen que efectúa la Corte de Casación o Tribunal Superior para conocer si el razonamiento que utilizaron los Jueces inferiores es formalmente correcto y completo desde el punto de vista lógico, con ello se pretende verificar el cumplimiento de las reglas que rigen el pensar; o, en su defecto si se han presentado los errores en cogitando, esto es, defectos en las formas esenciales de las reglas lógicas del pensamiento o vicios del razonamiento derivados de la infracción de los principios y reglas de la argumentación, defectos entre los que encontramos: a) La falta de motivación; y, b) La defectuosa motivación, además dentro de esta última tenemos la motivación aparente, insuficiente y defectuosa, en sentido estricto, en esta última categoría encontramos la falta de motivación interna del razonamiento, que en términos del Tribunal Constitucional, se trata de la: "...falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso e incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa (expediente 728-2008-PHC/TC Lima, caso Giuliana Flor de María Llamoya Hilaes, literal b) del fundamento siete). **Sexto.**- Bajo ese contexto, en el presente caso nos encontramos ante una defectuosa motivación de la sentencia

recurrída en base al errado tránsito de las premisas previamente establecidas por la Sala Superior a la conclusión arribada, pues si bien el Colegiado Superior considera, acertadamente, que los acontecimientos extraordinarios deben sobrevenir a la celebración del contrato (fundamento sexto de la recurrida), concluye que el cómputo del plazo de caducidad debe iniciarse a partir de la suscripción de estos, es decir desde mil novecientos noventa y nueve, y uno de ellos desde el dos mil uno, sin haber deslindado si tanto la celebración del contrato como su perfeccionamiento se produjeron en el mismo momento, al tratarse de contratos de carácter consensual cuya formalidad es impuesta por las partes y no por la Ley, además de no haber evaluado la presencia del evento que motiva la excesiva onerosidad que se demanda y el momento en el que se produce, a efectos de computar el plazo de caducidad establecido en el artículo 1445 del Código Civil, lo que evidencia la incorrección formal del razonamiento y la deficiencia en la justificación externa de la sentencia. **Sétimo.-** Y si bien lo señalado precedentemente determinaría la nulidad de la sentencia de vista impugnada por contravenir el debido proceso en su ámbito formal, no obstante ello y atendiendo a los efectos de la caducidad tanto para la pretensión como para el derecho y, conforme a lo establecido en el artículo 397 del Código Procesal Civil que encuentra su sustento en el deber de motivación de las sentencias y, faculta a la Sala Casatoria a efectuar la correspondiente rectificación si considera que la parte resolutive se ajusta a derecho, ello con la finalidad de hacer efectivos los principios de economía y celeridad procesal que rigen todo tipo de procesos, en tanto dichos principios están destinados a hacer que los procesos se tramiten de la manera más rápida y menos onerosa en tiempo y dinero, considerando también que las normas que regulan el recurso de casación deben ser interpretadas desde el sentido que irradia el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; en consecuencia resulta contrario a este imperativo que dichas normas sean interpretadas prolongando en el tiempo los actos procesales que tienen lugar en el recurso de casación o prolongando el proceso en sí mismo, razón por la que esta Sala Suprema considera pertinente subsanar la omisión incurrida por la sentencia impugnada. **Octavo.-** En ese sentido, tal como se ha señalado en el considerando primero de la presente resolución, por un lado el artículo 1445 del Código Civil, fija el inicio del plazo de caducidad a la producción de los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, mientras que el artículo 1446 del mismo cuerpo legal señala que el cómputo se inicia a partir del momento en que hayan desaparecido tales circunstancias, lo que determina que existe una antinomia en la determinación de cuando se inicia el plazo señalado. Considerando que en principio tal pretensión se sustenta en una situación sobreviniente a la celebración del contrato y tiene como finalidad reestablecer el equilibrio entre las partes contratantes respecto a la prestación y la contraprestación mediante la reducción de aquella que se haya tornado excesivamente onerosa, entonces resulta contrario a dicha finalidad que mientras subsista el acontecimiento que la motiva se computen los plazos de caducidad, ya que el desequilibrio entre los contratantes se mantiene, en consecuencia una interpretación teleológica y sistemática de la norma nos permite concluir que el plazo de caducidad de la norma debe computarse a partir de su desaparición, en tanto extinguido el acontecimiento extraordinario e imprevisible, retorna el equilibrio entre las partes, y considerando que la caducidad sanciona la inacción de quien siente vulnerado su derecho extinguiéndolo así como la posibilidad de su acción, únicamente la desaparición del evento determinará que su ejercicio deje de ser oponible a la otra parte. Con tales alcances resulta determinante para el análisis del caso el evento extraordinario e imprevisible que se invoca como sustento de la demanda. **Noveno.-** En el caso que nos ocupa la demanda incoada por la Asociación Nacional de Adjudicatarios y Aportantes del Fondo de Vivienda del Ejército de fojas doscientos setenta y dos tiene por finalidad determinar si los contratos de compra venta celebrados entre los asociados de la demandante y la entidad emplazada contienen una prestación excesivamente onerosa a cargo de los compradores demandantes, ello se desprende del petitorio de la demanda presentada el veinticuatro de diciembre de dos mil tres de fojas doscientos setenta y dos de la que se advierte que pretende se ordene la reducción del valor de los contratos de compra venta en una suma equitativa, denunciando como: "...[e]l acontecimiento extraordinario e imprevisible generado por la recesión económica que atraviesa el País (hecho conocido y cierto, y como tal probado), ha motivado que la prestación del pago mensual por los compradores ha llegado a ser excesivamente onerosa, lo que se traduce en la absoluta imposibilidad de afrontar estos pagos mensuales, por lo que se hace necesaria una reducción de la contraprestación a fin de que cese la excesiva y demasiada onerosidad, pues esta recesión ha impedido el incremento de las remuneraciones mensuales de los adjudicatarios que son generalmente ínfimas, literalmente congeladas, conforme puede verse de sus liquidaciones de pago que se adjuntan a la demanda, debido en muchos casos a los descuentos de Ley y otros motivos que ahí se especifican (préstamos solicitados a la misma institución) lo cual hace imposible que puedan soportar la carga que representa la contraprestación. En efecto los miembros integrantes de esta Asociación y Adjudicatarios de las viviendas, perciben una remuneración mensual que oscila entre los S/. 1,300.00 y S/. 1,800.00 Nuevos Soles y con descuentos y préstamos llega a cantidades menores, aproximadamente a S/. 1,000.00 Nuevos Soles (un mil nuevos soles). Sin embargo, los oficiales adjudicatarios del

programa Buena Vista San Borja pagan US\$. 525.10 Dólares Americanos mensuales, lo que equivale a S/. 1,916.16 Nuevos Soles, es decir superan estas cuotas a sus haberes; a pesar que debido a la situación imprevisible y extraordinaria de la recesión económica que atraviesa el país, el precio de las viviendas en el mercado inmobiliario ha caído a la tercera parte a su valor real, por lo que se pretende cobrar montos excesivos que no corresponden al valor de mercado que en estos momentos tienen, representando un enorme sobreprecio que perjudica patrimonialmente a los demandantes y que hace imposible el pago de la contraprestación" (el resaltado es agregado, ítem séptimo de los fundamentos de hecho). **Décimo.-** De lo antes anotado queda claramente delimitado por la demandante que el evento extraordinario e imprevisible que motiva la demanda de excesiva onerosidad en los contratos de compra venta de las Viviendas del Programa o Conjunto Habitacional Buena Vista ubicado en la urbanización Chacarilla del Estanque en el distrito de San Borja de esta ciudad, es la recesión económica que, según refiere la accionante, atravesaba el país a la fecha de la demanda, vinculada al congelamiento de las remuneraciones de los adjudicatarios que determinaron que las cuotas que vienen abonando superaran los montos que perciben como remuneraciones, incidiendo además en la caída de los precios de las viviendas, que, a juicio de los recurrentes, evidencian la existencia de un sobreprecio de los inmuebles adquiridos. **Undécimo.-** Si bien nos encontramos frente a contratos conmutativos de ejecución diferida, y aún cuando la recesión como fenómeno macroeconómico implica la disminución generalizada de la actividad económica de un país que se traduce en el decrecimiento de su producción, del Producto Bruto Interno, entre otros factores, y que en teoría puede considerarse como una situación no prevista y posterior al perfeccionamiento del contrato; en el caso de autos bajo los alcances en que ha sido sustentada, tales como el congelamiento de las remuneraciones de los obligados, la caída de los precios de los inmuebles en relación al precio de transferencia pactado, no existe nexo de causalidad entre el acontecimiento denunciado como imprevisible y la excesiva onerosidad a la que aluden, ya que los mismos se encuentran vinculados a hechos que a la fecha de la suscripción del contrato eran de conocimiento de los adjudicatarios, tales como el precio de las cuotas mensuales, el valor del inmueble y el monto de las remuneraciones que percibían, máxime que no ha sido debatido en el proceso la existencia de variación alguna en las condiciones o cláusulas contractuales contenidas en los contratos de compra venta al no haber sido parte del petitorio de la demanda. En ese sentido al incumplirse la condición de causalidad entre el evento denunciado como imprevisible y la excesiva onerosidad que se invoca, la demanda de autos deviene en improcedente. **Décimo Segundo.-** Este Supremo Tribunal no puede dejar de advertir que si bien mediante la pretensión de excesiva onerosidad es factible que el contrato sea revisado por el órgano jurisdiccional, lo que determina la relatividad del principio *pacta sunt servanda* que rige los contratos, se debe reconocer que tal remedio tiene carácter excepcional y se presenta por causas exógenas a las partes y que revisten tal naturaleza que conmueven las bases del contrato, sin embargo no se trata de dejar de lado la vigencia de la seguridad y estabilidad del contrato permitiendo la revisabilidad de los contratos por los Jueces sino de establecer que mediante la reducción de la prestación se busca reestablecer el equilibrio original entre la prestación y la contraprestación, una interpretación en contrario determinaría introducir en nuestro ordenamiento a través de dicha figura implícitamente el principio de la revisabilidad de los contratos por los Jueces, finalidad ajena a la teoría antes analizada. **5. DECISIÓN:** Por estas consideraciones, y de conformidad con lo establecido en el texto modificado del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Asociación Nacional de Adjudicatarios y Aportantes del Fondo de Vivienda del Ejército de fecha doce de setiembre de dos mil once a fojas mil diez; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de doce de agosto de dos mil once que corre a fojas novecientos setenta y ocho; y, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme a Ley; en los seguidos por la Asociación Nacional de Adjudicatarios y Aportantes del Fondo de Vivienda del Ejército con el Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército – ORES, sobre excesiva onerosidad; notificándose y los devolvieron; interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo **Rodríguez Mendoza**; por licencia de la Jueza Suprema Señora Huamani Llamas, participa el Señor Juez Supremo Miranda Molina.- **SS. TÁVARA CORDOVA, RODRIGUEZ MENDOZA, CASTAÑEDA SERRANO, MIRANDA MOLINA, CALDERÓN CASTILLO**

<sup>1</sup> Lopez de Zavalía, Fernando J., en Teoría de los Contratos Parte General 3ra edición, Buenos Aires 1984, Editorial Víctor P. de Zavalía, pag. 463.  
<sup>2</sup> Arias Schreiber Pezet, Max: "Exegésis del Código Civil Peruano de 1984", Tomo I, Gaceta Jurídica, Lima – 2006, pag. 204-205.  
<sup>3</sup> De la Puente y Lavalle, Manuel: "El Contrato en General, Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil", Tomo II, Palestra Editores, Lima – 2001, pag. 597.

**C-951617-75**

**CAS. Nº 4313-2011 HUÁNUCO.** Lima, dieciséis de agosto de dos mil doce.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número cuatro mil trescientos trece de dos mil once; en audiencia pública de la