



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4693-2013
LIMA NORTE
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE

Lima, treinta de abril
de dos mil catorce.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:-----

PRIMERO: Viene a conocimiento de este Supremo Colegiado el recurso de casación interpuesto por Milagros Del Pilar Palacios Ordóñez a fojas doscientos dieciocho, contra la sentencia de vista de fojas ciento ochenta, de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, para cuyo efecto se debe proceder a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a la modificación establecida por la Ley número 29364 "Ley que modifica diversos artículos del Código Procesal Civil".-----

SEGUNDO: En tal sentido, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, el referido medio impugnatorio cumple con ello, a saber: **i)** Se recurre una sentencia expedida por la Sala Superior que pone fin al proceso, **ii)** Se ha interpuesto ante la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (órgano que emitió la resolución impugnada); **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado con la resolución impugnada; y, **iv)** Además adjunta el arancel judicial por concepto de recurso de casación.-----

TERCERO: Asimismo, si bien es verdad que la recurrente invoca la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, **por infracción normativa** que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, también lo es que corresponde verificar si la fundamentación de la misma cumple con los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil.-----

CUARTO: Como fundamento de su recurso, la recurrente denuncia: **a) La infracción normativa del artículo 1426 del Código Civil**, al pretender establecer la resolución impugnada que el incumplimiento de las obligaciones recíprocas de la empresa demandante, se deban de tramitar como defensa previa, pues la misma opera ante el incumplimiento de una parte a sus obligaciones (prestaciones recíprocas) por la cual la otra parte tiene derecho a suspender su cumplimiento hasta que la parte requerida cumpla la suya o



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4693-2013

LIMA NORTE

RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE

garantice su cumplimiento; en el presente caso la empresa actora ha incumplido su contraprestación de entregar las habilitaciones urbanas concluidas en el plazo establecido, esto es, después de doce meses de celebrado el contrato cuya resolución se solicita; **b) La infracción normativa del artículo 1429 del Código Civil**, al no haberse observado su estricto cumplimiento normativo pues la resolución impugnada pretende hacer creer que con la Carta Notarial de fecha siete de enero de dos mil diez, remitida por la empresa demandante a la recurrente, se ha producido la resolución del contrato por falta de pago de más de tres cuotas, resolución que a decir de éstos es automática, pues en el supuesto de ser cierta tal afirmación se vulnera dicha norma, pues la misma establece que el requerimiento del cumplimiento (pago de cuotas) se debe de requerir vía carta notarial dentro de un plazo no menor de quince días, lo cual en autos no sucede ya que en dicha carta notarial no se aprecia concesión de plazo alguno, muy a pesar de que la empresa demandante venía de incumplir sus obligaciones recíprocas, las cuales se le habían requerido notarialmente con anticipación, por lo tanto, estando suspendida su obligación por incumplimiento de las contraprestaciones de la empresa demandante, resulta impertinente que la misma invoque su propia negligencia y causal para pretender solicitar la resolución expresa del contrato, así como la restitución del inmueble; **c) La infracción normativa del artículo 1430 del Código Civil**, al no haberse observado su estricto cumplimiento normativo, pues la resolución impugnada pretende hacer creer que con la Carta Notarial de fecha siete de enero de dos mil diez, remitida por la empresa demandante a la recurrente, se ha producido la resolución del contrato por falta de pago de manera expresa, resolución que a decir de éstos es automática, lo cual no es cierto pues la cláusula séptima que invoca es genérica al indicar que la resolución opera por falta de pago puntual de tres letras consecutivas o alternativas en los plazos fijados en la cláusula quinta, pues en el supuesto de ser cierta tal afirmación se vulnera dicha norma, lo cual en autos no sucede, pues a pesar de que la empresa demandante venía de incumplir sus obligaciones recíprocas, las cuales se le habían requerido notarialmente con anticipación, trayendo con ello la suspensión de su obligación conforme a lo establecido en el artículo 1426 del Código Civil, por lo que



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

**CASACIÓN 4693-2013
LIMA NORTE
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

encontrándose suspendida su obligación por incumplimiento de las contraprestaciones de la empresa demandante, resulta impertinente que la misma invoque su propia negligencia y causal para pretender solicitar la resolución expresa del contrato, así como la restitución del inmueble.-----

QUINTO: En cuanto al cargo descrito en el apartado a), la recurrente refiere haber suspendido el pago de las cuotas a su cargo al no haber cumplido la empresa demandante con regularizar los defectos de la habilitación urbana del lote de terreno que le fuera vendido; sobre este extremo cabe precisar que en el caso sub materia conforme quedó establecido por las instancias de mérito, la demandada tenía pleno conocimiento de las condiciones en que adquiriría el predio *sub litis*, esto es, sobre el estado inicial de los trámites de habilitación urbana así como su efectivización progresiva, como se puede verificar además de las cláusulas segunda y novena del Contrato de Compraventa de fecha veinticinco de julio de dos mil ocho; por lo que la denuncia en este extremo debe desestimarse al no haberse demostrado la infracción normativa denunciada.-----

SEXTO: En relación a la denuncia descrita en el apartado b), la recurrente cita el artículo 1429 del Código Civil, señalando en concreto que la empresa demandante debió efectuar el requerimiento del cumplimiento del pago de cuotas vía carta notarial dentro de un plazo no menor de quince días. Sobre el particular, conforme se aprecia de la cláusula séptima del referido contrato, las partes acordaron resolver el contrato de pleno derecho adoptando la cláusula resolutoria expresa a que se contrae el artículo 1430 del Código Civil, por consiguiente, no resultaba de aplicación el requerimiento previo en la satisfacción de la prestación conforme pretende la recurrente según lo dispuesto en el artículo 1429 del Código Civil al existir una cláusula resolutoria expresa previamente convenida entre las partes; por lo tanto, dicho extremo deviene también en desestimable.-----

SÉTIMO: Finalmente, en cuanto a la denuncia descrita en el apartado c), la recurrente pretende cuestionar la cláusula séptima del contrato alegando una supuesta cláusula genérica, situación que no solo no se advierte de los presentes actuados, sino que conforme quedó acreditado en autos, la cláusula resolutoria se encuentra pactada de manera expresa, por cuya razón la resolución del citado contrato devino en automática, en aplicación del artículo 1430 del Código Civil,



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

**CASACIÓN 4693-2013
LIMA NORTE
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

habiéndose en este caso acreditado el incumplimiento por parte de la compradora de los pagos de tres cuotas consecutivas, además de haber cumplido la empresa vendedora con comunicar a la compradora sobre su decisión de hacer valer la cláusula resolutoria acordada.-----

OCTAVO: Por consiguiente, se advierte que la recurrente no cumple con subsumir los agravios que formula dentro de la causal que establece el artículo 388 del Código Procesal Civil, advirtiéndose por el contrario, que las argumentaciones esbozadas inciden en un reexamen de los medios probatorios y de los hechos acontecidos en las instancias de mérito, pretendiendo con ello que se varíe la decisión adoptada, situación que no se condice con la naturaleza y fines del recurso de casación.-----

Por estas consideraciones, de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil; declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Milagros Del Pilar Palacios Ordóñez a fojas doscientos dieciocho, contra la sentencia de vista de fojas ciento ochenta, de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Inversiones San Benedicto Sociedad Anónima Cerrada contra Milagros Del Pilar Palacios Ordóñez, sobre Restitución de Bien Inmueble y otro; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

VALCÁRCEL SALDAÑA

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dra. Luz Amparo Callapiña Cosío
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA