



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

*La buena fe y la común intención de las partes a que se refiere el artículo 1362 del Código Civil, no puede ser interpretada en forma distinta a la efectiva declaración de la voluntad expresada por las partes en el convenio respectivo, toda vez que ello significaría prescindir de la interpretación objetiva que el órgano jurisdiccional debe observar de conformidad a nuestro ordenamiento jurídico.*

Lima, diecinueve de octubre de dos mil veintitrés.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:** vista la causa número cuatro mil novecientos setenta y dos del año dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación de fecha doce de septiembre de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas setecientos catorce, por **el demandado Alexander Bartra Ruiz**, contra la sentencia de vista de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas seiscientos ochenta y nueve, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha veinte de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos cincuenta y nueve, que declara fundada la demanda, con lo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

demás que contiene; en los seguidos por Edmunda Irma Coz de la Mata, sobre resolución de contrato.

**II.- ANTECEDENTES:**

**2.1. Demanda**

Mediante escrito de fecha treinta de septiembre de dos mil quince, obrante a fojas cuarenta y uno, Edmunda Irma Coz de la Mata, interpuso la presente demanda de resolución de contrato, a fin de que se resuelva el contrato privado de Cesión de Uso y Servidumbre, celebrado con fecha 03.10.2005, con expresa condena de costas y costos del proceso. Como fundamentos de su demanda sostiene que:

- Con fecha 03 de octubre del 2005 celebraron con los demandados un contrato denominado " Cesión de Uso y Servidumbre ", siendo el objeto de dicho contrato la cesión para uso perpetuo de servidumbre por el pasaje común, cuyas medidas son 2.00 metros de ancho por 50 de largo, a fin de que el ciudadano demandado pueda ingresar a su propiedad por dicho pasaje.
- Que la cláusula tercera del aludido contrato señala textualmente que "las partes dejan constancia que los cesionarios se comprometen a asumir con los gastos respectivos para la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

instalación de una puerta en su propiedad con salida al pasadizo del cual les han cedido derecho de uso,” es decir que el ciudadano demandado Alexander Bartra Ruiz, solamente podía instalar una sola puerta para poder transitar por el pasadizo que se le cedió.

- Que, pese a lo mencionado el demandado instaló un portón grande, amén de la puerta pequeña, desnaturalizándose así la relación jurídica contractual creada. Si el contrato sólo le autorizaba al demandado la instalación de una sola puerta, para que instaló un portón adicional, cuando no contaba con el permiso para ello.
- Que cuando una de las partes incumple con la prestación a su cargo, el ordenamiento jurídico le otorga a la parte que ha incumplido con su prestación la posibilidad de solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato, no existe duda que la falta de cumplimiento de la obligación en el tiempo y modo estipulados, determina que el interés que motivó a una de las partes a celebrar el contrato permanezca insatisfecho y pueda frustrarse definitivamente.
- Que en este sentido no existe ninguna cláusula en el contrato que encauce una interpretación de este tipo, más aún, si tenemos en cuenta que el artículo 168 del Código Civil prescribe que “el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe”.
- Que resulta claro que hay un cumplimiento defectuoso del contrato por parte del ciudadano demandado, lo cual habilita a la suscrita a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

demandar la resolución judicial del mismo, habida cuenta que de manera abusiva aquel quiere imponer su voluntad.

**2.2. Contestación de la demanda**

Los demandados Alexander Bartra Ruiz y Patricia Luz Berrospi Garay, mediante escrito de fecha quince de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas sesenta y cinco, contestan la demanda, señalando básicamente:

- Que los demandados con fecha 03 de octubre del 2005, suscribieron contrato denominado “Contrato Privado de Cesión de Uso de Servidumbre para el acceso a un Bien Inmueble”, con los señores Juan Egusquiza Martel y su cónyuge Edmunda Irma Coz de la Mata, que según estos últimos eran propietarios únicos del bien inmueble entre las intersecciones del Jirón Mayro y 28 de julio de esta ciudad de Huánuco, les ceden de forma perpetua el uso de la servidumbre del pasaje Los Paltos, para que los demandados lo usen como pasaje de acceso a la cochera de su propiedad, el que le permitiría guardar sus vehículos, convirtiéndose así en un pasaje de servidumbre común de tránsito para sus vehículos, debiéndose entenderse así, pues su persona tiene ingreso peatonal a su domicilio por el jirón Mayro N°815.
- Que el referido contrato con la única finalidad de que los demandados tengan acceso a la cochera de su propiedad, es por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

ellos que se abrió una puerta grande en el muro de su propiedad y que posteriormente con autorización del señor Juan Egusquiza Martel e inclusive de su cónyuge la demandante es que abrió una puerta pequeña.

- Que, el pasaje común o servidumbre de paso que contiene el contrato materia de *litis* es de propiedad de varias personas, pues el bien que sirve a su propiedad es una de copropiedad.
- Que, la demanda debe ser desestimada porque el señor Juan Egusquiza Martel, no ha manifestado voluntad alguna de resolver el contrato materia de *litis*, pues sabe que la puerta pequeña ha sido aperturada luego de la puerta grande y con autorización suya, máxime si la demandante no se ha pronunciado respecto a su obligación de devolución del dinero pactado como cesión de uso de servidumbre.

**2.3. Puntos controvertidos**

Mediante Resolución número catorce, de fecha veintinueve de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento sesenta y uno, se procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos:

- a) Determinar si procede la resolución de contrato de cesión de uso y servidumbre para el acceso a un bien inmueble, celebrado entre los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

demandados Alexander, Bartra Ruiz y Berrospi Garay, Patricia Luz con la demandante Coz de la Mata Edmunda Irma y Juan Eguzquiza Martel.

b) Determinar si los demandados Alexander, Bartra Ruiz y Berrospi Garay, Patricia Luz han incumplido el contrato privado de cesión de uso de servidumbre para el acceso a un bien inmueble, celebrado el 03 de octubre del 2005.

c) Determinar si los demandados Alexander, Bartra Ruiz y Berrospi Garay, Patricia Luz tenían autorización de construir un portón conforme a lo indicado en la cláusula cuarta del contrato de cesión de uso y servidumbre para el acceso a un bien inmueble de fecha 03 de octubre del 2005.

**2.4. Sentencia de primera instancia**

Tramitada la causa conforme al proceso de conocimiento, el Juez del Juzgado Civil Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, mediante sentencia de fecha veinte de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos cincuenta y nueve, declara fundada la demanda en consecuencia resulto en contrato privado de cesión de uso y servidumbre de fecha tres de octubre de dos mil cinco; y, ordena la devolución de los US \$ 500.00 dólares americanos que recibieron los demandados; con lo demás que contiene, sosteniendo que:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- Con fecha 03 de octubre de 2005, la demandante Edmunda Irma Coz de la Mata y el litisconsorte necesario activo Juan Eguzquiza Martel en calidad de propietarios cedentes y los ahora demandados Alexander Bartra Ruiz y Patricia Luz Berrospi Garay en su condición de cesionarios, celebraron un contrato privado de cesión de uso de servidumbre para el acceso a un bien inmueble, cediendo en uso de servidumbre el pasadizo de dos metros de ancho por cincuenta de largo, el cual constituye una entrada de uso común.
- Del tenor del contrato privado de cesión de uso de servidumbre para el acceso a un bien inmueble, específicamente en la cláusula segunda, se aprecia que los demandantes han cumplido con entregar en cesión de uso perpetuo de servidumbre el pasadizo común de dos metros de ancho por cincuenta de largo a los cesionarios, quienes según lo referido por los actores en su escrito de demanda, no han cumplido con lo estipulado en la cláusula tercera del contrato, debiendo ser cláusula cuarta, esto es el de que solo estaban facultados para instalar una puerta en su propiedad con salida al pasadizo del cual les han cedido derecho de uso, sin embargo estos han instalado un portón metálico grande incumpliendo así con lo establecido en dicha cláusula.
- El medio probatorio consistente en la declaración indagatoria del agraviado Alexander Bartra Ruiz, véase fojas diecisiete al veinte, tenemos la pregunta que le realiza el representante del Ministerio Público “¿Por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

qué razón en el contrato de cesión de uso del pasaje común no ha consignado que la puerta a instalar sería para una cochera sino una puerta que de acceso a su propiedad? Dijo.- Que, no consigné porque pensando en la buena fe de ambos no especificué lo que teníamos que hacer, pero consultando después con el señor Egusquiza éste me dijo que no habría problemas”. Es así que de dicha respuesta y de las otras respuestas que el señor Alexander Bartra Ruiz, respondió en dicha declaración, se deduce que en el referido contrato no menciona en ningún momento que los demandados tenían la autorización para instalar un portón que diera entrada al pasadizo común y mucho menos que este pasadizo común serviría de tránsito vehicular hacia la cochera de los demandados, siendo esta premisa una interpretación unilateral de los demandados, más no de la parte demandante, lo cual contraviene con lo indicado en el artículo 1361° del Código Civil.

- En cuanto a que los demandados presentan como medio probatorio el mérito del expediente 838-2014-CI sobre interdicto de recobrar seguido por Alexander Bartra Ruiz (demandado en este proceso) contra Harold Erick Egusquiza Coz (hijo de los demandantes en este proceso), habiendo concluido dicho proceso con sentencia a favor de Alexander Bartra Ruiz, sin embargo debe tenerse presente de que lo que se ventila en un proceso de interdicto de recobrar, no es nada más que la afectación que se le estaría haciendo a la posesión de “hecho del solicitante”, no existiendo decisión alguna con respecto contenido del





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

contrato y su eficacia, razón por la cual dicho proceso de interdicto de recobrar en nada puede influir con respecto a la decisión en la presente *litis*.

- Con respecto a lo mencionado en el considerando anterior y siendo que la pretensión demandada - Resolución de Contrato – está siendo declarada fundado, entonces debe ordenarse la restitución de las prestaciones, volviendo las cosas al estado en que se encontraban al momento de celebrarse el contrato, en consecuencia la parte demandante debe devolver la suma de quinientos dólares americanos que recibieron de los demandados, mientras que los demandados deben dejar de hacer uso de la servidumbre del pasadizo denominado Pasaje Los Paltos

**2.5. Apelación**

Mediante escrito de fecha diez de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos setenta y siete, Alexander Bartra Ruiz, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que:

- Que los demandantes no eran los únicos propietarios del bien al momento de firmar dicho contrato, sino que eran varios dueños, por lo que dicho pasaje era un pasaje común, y no tenía propietario único; que en su escrito adjuntaron como medios de prueba el expediente sobre interdicto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

de recobrar en el cual obran las minutas de compra venta que se hicieron del predio donde se encuentra el pasaje de servidumbre, por lo que no se ha considerado la imposibilidad de resolver el contrato, pues la servidumbre se encuentra en un pasaje común de uso público, cuyos propietarios hasta antes del 25 de julio del 2017 eran supuestamente los propietarios de dicho pasaje, por lo que los propietarios debían ser considerados en el proceso, no siendo posible resolver el contrato pues es un derecho constitucional ganado, conforme también se ha acreditado con el proceso de interdicto de recobrar.

- Aunado a ello mediante Resolución Gerencial N° 132 0-2017-MPHCO-GDLOT de fecha 25 de julio del 2017 ha resuelto reconocer el pasaje como pasaje común, donde se encuentra la servidumbre, con lo que se acredita que el pasaje común no es de propiedad del demandante ni de ninguno de los propietarios, sino es un pasaje público, como se expresa en dicha resolución ya que señala que de la matriz de dicho predio no se advierte que el pasaje sea privado, es decir el pasaje del cual nace la servidumbre jamás fue de los demandantes, sino siempre fue público, por lo que el contrato del cual se pretende la resolución fue un engaño y un beneficio a los demandantes que vendieron un bien público; y además alega que no se ha analizado el raciocinio de la finalidad del contrato, esto es porque comparar una servidumbre si los demandados tenían ingreso a su domicilio, entonces con la lógica y las máximas de las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

experiencias se debe entender que dicho pasaje era para ingresar a la cochera de su vivienda y no un pasaje peatonal.

**2.6. Sentencia de vista**

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por el demandado, la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, mediante sentencia de vista de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas seiscientos ochenta y nueve, confirma la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; con lo demás que contiene, argumentando que:

- A fojas 06 a 07, obra copia certificada del Contrato Privado de Cesión de Uso de Servidumbre para el acceso a un Inmueble, celebrado con fecha 03 de octubre del 2005, por la demandante Edmunda Irma Coz de la Mata y el litisconsorte necesario activo Juan Eguzquiza Martel en calidad de propietarios cedentes y los ahora demandados Alexander Bartra Ruiz y Patricia Luz Berrospi Garay en su condición de cesionarios, con el objeto de ceder el uso de servidumbre del pasadizo de 02 metros de ancho por 50 de largo, el cual constituye una entrada de uso común.
- El referido contrato es un contrato con prestaciones recíprocas, donde las obligaciones que acordaron las partes son, que los cedentes, “ceden el uso de servidumbre del pasadizo común”, y los cesionarios



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

“efectúen un pago de \$ 550 dólares americanos, y se comprometen a asumir con los gastos respectivos para la instalación de una puerta en su propiedad con salida al pasadizo”; sin embargo, la demandante alega que respecto a la obligación de los demandados estipulada en la cláusula Cuarta, no han cumplido con instalar una puerta en su propiedad para transitar por el pasadizo, sino instalaron un portón usando el pasadizo para el tránsito de vehículos, el cual se acredita con las copias de vistas fotográficas de fojas 21 a 23, y del Expediente N° 838-2014-0- 1201-JR-CI, sobre interdicto de recobrar que obra en copias certificadas de fojas 214 y siguientes, donde se realizó una inspección judicial y se corrobora la instalación de un portón instalado por el demandado Alexander Bartra Ruiz.

- En consecuencia, está acreditado que la parte demandada no ha cumplido con lo estipulado en el Contrato Privado de Cesión de Uso de Servidumbre para el acceso a un Inmueble, celebrado con fecha 03 de octubre del 2005, transgrediendo así lo establecido en los artículos 168, y 1361, del Código Civil, al ser que no se ha consignado en el citado contrato que el demandado pueda instalar un portón o usar dicho pasadizo para el tránsito de vehículos, entendiéndose que el contrato es obligatorio en cuanto se ha expresado en él, por lo que al darle otro uso distinto a lo pactado se ha incumplido las obligaciones pactadas generando una causal de incumplimiento para la resolución del contrato, por lo que la demanda resulta amparable.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- Respecto a los argumentos del apelante, en el sentido de que el pasaje es de un pasaje de uso público, que es de propiedad de otros propietarios y que no se ha tenido en cuenta el proceso de interdicto de recobrar; al respecto debe indicarse que el presente proceso es de resolución de contrato donde solo es obligatorias entre las partes, por lo que al dejarse sin efecto también solo corresponde a las partes celebrantes su afectación, careciendo de veracidad lo vertido de que el pasaje es un pasaje público, como se señala Resolución Gerencial N° 1320-2017- MPHCO-GDLOT de fecha 25 de julio del 2017, la misma que corre de fojas 583 a 587, donde solo se hace referencia a que el pasaje es de uso común, para uso de los copropietarios; y si bien en el proceso de interdicto de recobrar ha salido a favor del demandado, ello no genera un derecho de propiedad al demandado al ser que en dicho proceso solo se discute la posesión real de hecho ejercida por las partes, sin entrar a dilucidar de donde nace el derecho a poseer, por lo que el demandado no puede alegar derecho nacidos del proceso de interdicto de recobrar, por lo que no resultan amparables sus argumentos debiendo confirmarse la resolución recurrida.

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

Este Supremo Tribunal mediante resolución de fecha dos de noviembre



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

de dos mil veinte, obrante a fojas sesenta y seis del cuaderno de casación, ha declarado **procedente** el recurso por las siguientes infracciones normativas:

**a) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; incisos 3 y 4 del artículo 122 y los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil**, por no haberse pronunciado respecto a cada uno de los extremos apelados, pues solo ha limitado a indicar que se ha incurrido en incumplimiento contractual y se han transgredido los artículo 168 y 1361 del Código Civil, sin más explicación y sin pronunciarse sobre su afirmación que los demandantes a la fecha de suscribir el contrato materia de resolución no eran los únicos propietarios del bien, sino que eran varios los dueños, por lo que el pasaje materia de servidumbre era un pasaje común y que no tenía propietario único, siendo sorprendidos, con lo que se pretende demostrar que el contrato no puede resolverse de forma integral, ya que dejar de utilizar el pasaje común es un imposible al vulnerarse su derecho al libre tránsito ganado con el paso del tiempo y determinado ese derecho con el proceso de interdicto de recobrar que tampoco se tuvo en cuenta.

**b) Infracción normativa material del segundo párrafo del artículo 141 del Código Civil**, en tanto hubo una manifestación tácita por parte de los demandantes a la apertura de una segunda puerta, esto es, la pequeña, ya que, desde un principio, conforme a la voluntad de las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

partes, ha destinado el uso de tránsito para guardar su vehículo, ya que el recurrente siempre tuvo entrada a su domicilio.

**c) Infracción normativa material del 170 del Código Civil**, al no haberse valorado e interpretado adecuadamente el contenido del contrato, pues conforme lo sostiene la Sala Superior, no se advierte de forma clara y concreta qué tipo de tránsito se debía realizar por dicho pasaje, advirtiéndose que dicho contrato tiene varias expresiones de “tránsito”, que debió ser entendido en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto, como es la entrada a la vivienda del recurrente por motivos de guardar su vehículo, por lo cual siempre se aperturó una puerta “grande” y además solo se hace referencia a una puerta sin dimensión, lo que no prohíbe aperturar un portón, aspecto que no fue analizado, debiéndose tener en cuenta que ya tenían una entrada peatonal a su domicilio.

**d) Infracción normativa material de los artículos 1362 y 1372 del Código Civil**, al haber sido interpretados erróneamente al no haberse considerado la buena fe de las partes conforme a la realidad en que se celebró el contrato, ya que siempre tuvo entrada peatonal a su domicilio y el contrato de servidumbre fue para ingreso y apertura de una puerta por donde ingresara su vehículo, siendo además imposible restituir la servidumbre a personas que no son propietarias del bien, sino que dicho pasaje común es público.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:**

Estando a los términos del auto de procedencia del recurso de casación referido precedentemente, la cuestión jurídica a debatir es dilucidar si al dictarse la sentencia expedida por la Sala Mixta que confirma la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, ha incurrido en infracción de alguna de las normas procesales y materiales allí denunciadas.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.-** Según se advierte del auto calificadorio de fecha dos de noviembre de dos mil veinte, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por causal de naturaleza procesal y material, por lo que, en el caso de advertirse la existencia de algún defecto o vicio insubsanable de orden procesal, el reenvío tendrá efectos subsanatorios.

Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los, principios que lo integran.





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

**SEGUNDO.**- Entrando al análisis de las causales por las cuales se ha declarado procedente el recurso de casación, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139, numeral 3 de la Constitución Política de 1993, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”<sup>1</sup>.

**TERCERO.**- Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de

---

<sup>1</sup> STC N°7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico quinto .



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”<sup>2</sup>.

**CUARTO.**- En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139, numeral 5 de la Norma Fundamental como principio y derecho de la función jurisdiccional, que implica que los jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas en que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

**QUINTO.**- Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros

---

<sup>2</sup> Landa Arroyo, César, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”<sup>3</sup>.

**SEXTO.-** Que, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”<sup>4</sup>.

**SÉPTIMO.-** Así las cosas, cabe precisar que el debido proceso está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente

---

<sup>3</sup> Grández Castro, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.

<sup>4</sup> STC Exp. N.° 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico cuarto.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa”<sup>5</sup>.

**OCTAVO.**- Que, en ese orden de ideas, en el caso concreto, en cuanto a la infracción normativa descrita en el **acápito a)**, es decir del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, 122 incisos 3 y 4, 196 y 197 del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema advierte que en el caso que nos ocupa la Sala Superior ha cumplido con exponer los fundamentos de hecho y derecho en que sustenta su decisión, corroborando los fundamentos de la sentencia de primera instancia y absolviendo explícitamente todas y cada una de los argumentos del recurso de apelación, criterios que son compartidos por este Supremo Tribunal. Es decir la Sala Superior ha cumplido con motivar la sentencia, exponiendo las razones y fundamentos de hecho y de derecho que justifican su decisión, al corroborar los argumentos del Juez de Primera Instancia y confirmar la apelada, no hay pues infracción a este principio y derecho a la función jurisdiccional, pues conforme es de verse de *autos* el presente proceso es sobre resolución de contrato, mediante el cual se

---

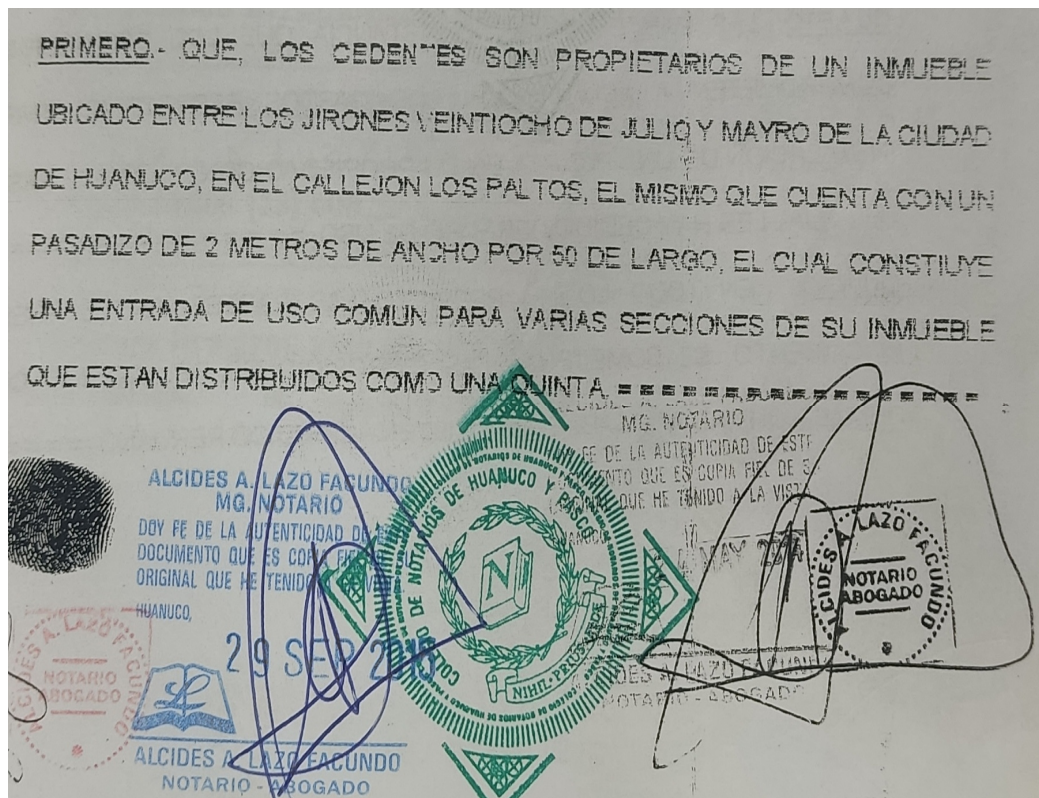
<sup>5</sup> Faúndez Ledesma, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p, 17.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

busca resolver el contrato privado de cesión de uso y servidumbre de fecha tres de octubre de dos mil cinco; en efecto como es de verse de autos obra el contrato denominado: “*contrato privado de cesión de uso de servidumbre para el acceso a un bien inmueble*”; en dicho contrato se establece lo siguiente:







CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

SEGUNDO: DE OTRO LADO SE TIENE QUE LOS CESIONARIOS SON PROPIETARIOS DE EL INMUEBLE UBICADO EN EL JR. MAYRO N° 215, DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO, EL MISMO QUE COLINDA CON LA PROPIEDAD DE LOS CEDENTES, ESPECIFICAMENTE CON EL PASADIZO DESCRITO EN LA PRIMERA CLAUSULA, Y SIENDO DE INTERES DE LOS CESIONARIOS EL ADQUIRIR DERECHOS DE ACCESO POR EL PASADIZO DE LA PROPIEDAD DE LOS CEDENTES, MEDIANTE EL PRSENTE CONTRATO LOS CEDENTES HAN DECIDIDO CEDER EL USO PERPETUO DE SERVIDUMBRE POR EL PASAJE COMUN ANTES DESCRITO A FAVOR DE LOS CESIONARIOS, QUIENES TENDRAN UN NUEVO ACCESO A SU PROPIEDAD QUE COLINDA CON LA PROPIEDAD DE LOS CEDENTES. =====

SEGUNDO: QUE, LOS CESIONARIOS EFECTUAN UN PAGO A FAVOR DE LOS CEDENTES POR CONCEPTO DE PRECIO DE LA CESION DE USO DE SERVIDUMBRE DEL PASADIZO COMUN, EN UN MONTO DE \$ 550 (QUINIENTOS CINCUENTA DOLARES AMERICANOS). =====

TERCERO: QUEDAN ENTONCES LOS CESIONARIOS FACULTADOS PARA TRANSITAR POR EL PASADIZO COMUN DEL PRESENTE CONTRATO, A FIN DE TENER UN ACCESO A SU PROPIEDAD QUE SE COLINDA CON LA PROPIEDAD DE LOS CEDENTES. =====

CUARTO: LAS PARTES DE LAS CONSTANCIA QUE LOS CESIONARIOS SE COMPROMETEN A ASUMIR CON LOS GASTOS RESPECTIVOS PARA LA INSTALACION DE UNA PUERTA EN SU PROPIEDAD CON SALIDA AL PASADIZO DEL CUAL LES HAN CEDIDO DERECHO DE USO. =====

QUINTO: EN TODO LO NO PREVISTO LAS PARTES, EN EL PRESENTE DOCUMENTO, SE SOMETEN A LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL, Y DEMAS NORMAS APLICABLES DEL SISTEMA JURIDICO PERUANO. =====

Por lo que de la lectura de las cláusulas se advierte que efectivamente se da en cesión de uso de servidumbre el callejón denominado Los Paltos, que cuenta con 2 metros de ancho por 50 de largo, el cual servirá como ingreso y salida al domicilio de los demandados, quedando facultados para transitar por dicho pasaje, además estos se comprometieron a instalar una puerta en su propiedad con salida al pasadizo; en tal sentido



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

no se advierte que dicho contrato de cesión de uso de servidumbre se haya celebrado para el tránsito vehicular, ni mucho menos la instalación de un portón como lo hicieron los demandados, contraviniéndose así lo establecido en los artículos 168 y 1361 del Código Civil; tal como se ha señalado en el fundamento 10 de la sentencia materia de casación: *“En consecuencia, está acreditado que la parte demandada no ha cumplido con lo estipulado en el Contrato Privado de Cesión de Uso de Servidumbre para el acceso a un Inmueble, celebrado con fecha 03 de octubre del 2005, transgrediendo así lo establecido en los artículos 168, y 1361, del Código Civil, al ser que no se ha consignado en el citado contrato que el demandado pueda instalar un portón o usar dicho pasadizo para el tránsito de vehículos, entendiéndose que el contrato es obligatorio en cuanto se ha expresado en él, por lo que al darle otro uso distinto a lo pactado se ha incumplido las obligaciones pactadas generando una causal de incumplimiento para la resolución del contrato, por lo que la demanda resulta amparable”* (sic); En tal sentido, la sentencia recurrida, ha realizado razonamiento de carácter jurídico, para los fines de justificar la aplicación de las normas que consideran pertinentes para resolver en forma arreglada a ley y al mérito de lo actuado; siendo que, del análisis realizado a la sentencia de vista, al momento de emitir su fallo, conforme corresponde, no ha incurrido en vulneración alguna al debido proceso ni mucho menos al deber de motivación. Siendo ello así, se observa que la resolución de mérito, se encuentra suficientemente motivada tanto fáctica como jurídicamente con



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

respeto al debido proceso, al principio de motivación de las resoluciones judiciales, al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al principio de congruencia, derecho de defensa y dando cumplimiento a lo señalado en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, al haberse cumplido con los fines concretos y abstractos del proceso; razón por la cual, este extremo no puede prosperar.

**NOVENO.**- Respecto de las infracciones señaladas en los **acápites b), c) y d)**, en primer lugar, el artículo 140 del Código Civil define al acto jurídico como “(...) *la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas (...)*”, es decir la noción de nuestra legislación circunda en la voluntad, la cual conforme a lo normado en el artículo 141 del Código Civil puede ser expresa o tácita; expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo; y **tácita** cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia (hechos concluyentes). En tal sentido no ha existido ninguna actitud o circunstancia que hayan revelado una aceptación tácita por parte de la demandante en cuanto a la instalación del portón y posterior uso como cochera del espacio cedido; por el contrario a fojas doscientos catorce obra el expediente N° 838-2014-0-1201-JR-CI-02, proceso sobre interdicto de recobrar, mediante el cual Alexander Bartra Ruiz solicita se le restituya la posesión de la servidumbre; quedando así desvirtuado lo señalado por el ahora





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

recurrente respecto a que existió una manifestación tacita por parte de la demandante.

**DÉCIMO**. - En cuanto a la infracción del artículo 170 del Código Civil, este prescribe lo siguiente: *“Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto”*. De la lectura del contrato privado de cesión de uso de servidumbre para acceso a un bien inmueble, específicamente en la cláusula tercera se establece *“Quedan entonces los cesionarios facultados para **transitar** por el pasadizo objeto del presente contrato, a fin de tener un acceso a su propiedad que se colinda con la propiedad de los cedentes”*, (resaltado y subrayado nuestro) en tal sentido en el contrato se hace mención a la palabra transitar y no tránsito, por lo que debe entenderse como un tránsito peatonal, mas no como tránsito vehicular; aunado a ello en la cláusula cuarta se indica *“Las partes dejan constancia que los cesionarios se comprometen a asumir los gastos respectivos para la **instalación de una puerta en su propiedad** con salida al pasadizo del cual se les han cedido derechos de uso”* (resaltado y subrayado nuestro), con lo que se corrobora que el bien cedido fue solo para tránsito peatonal; es más la puerta se debía instalar en el bien de los cedentes, mas no un portón que serviría como cochera, razón por la cual este extremo tampoco puede prosperar.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

**DÉCIMO PRIMERO.**- Finalmente en cuanto a la infracción de los artículos 1362 y 1372 del Código Civil, el primero prescribe: *“Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”*. Al respecto, hay que tener en consideración que esta norma preceptúa que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes. Sin embargo, la buena fe y la común intención de las partes a que se refiere el artículo acotado, no puede ser interpretada en forma distinta a la efectiva declaración de la voluntad expresada por las partes en el convenio respectivo, toda vez que ello significaría prescindir de la interpretación objetiva que el órgano jurisdiccional debe observar de conformidad a nuestro ordenamiento jurídico. Siendo así, la cláusula segunda del contrato se establece: *“(…) mediante el presente contrato los cedentes han decidido ceder en uso perpetuo de servidumbre por el pasaje común antes descrito a favor de los cesionarios, quienes tendrán un nuevo acceso a su propiedad que colinda con la propiedad de los cedentes”*. En tal sentido, al haber instalado un portón que no estaba comprendido dentro de las cláusulas del contrato, los demandados no cumplieron con las reglas del mismo, es más procedieron a guardar un vehículo, hecho que tampoco había sido insertado en el contrato. Razón por la cual este extremo no puede prosperar. Asimismo, respecto a la infracción invocada del artículo 1372 del Código Civil, conforme lo señala la Sala Superior, en cuanto a los efectos de la resolución del contrato “al dejarse sin efecto también solo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

corresponde a las partes celebrantes su afectación”; asimismo carece de veracidad el atribuir naturaleza pública, a un bien (pasaje), que según la Resolución invocada, es de uso común de los copropietarios; argumentos que son compartidos por este Supremo Tribunal.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- En consecuencia, es evidente que el fallo recurrido no infringe las normas denunciadas ni contraviene las normas que garantizan el derecho a un debido proceso; por el contrario, se advierte que se sujeta al mérito de lo actuado y al derecho; no verificándose infracción al principio de congruencia procesal, ni a los citados derechos constitucionales como el de legítima defensa y a no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso, como tampoco el incumplimiento de alguna formalidad prevista en el Código Procesal Civil. Asimismo, se ha cumplido con la exigencia constitucional de motivación de las resoluciones, al expresar la impugnada los fundamentos que sustentan la decisión adoptada; se advierte una suficiente argumentación objetiva y razonable acorde a lo que es materia de controversia, compartiendo este Supremo Tribunal la fundamentación y conclusión expuesta en la resolución impugnada. Por tanto, las infracciones denunciadas deben declararse infundadas.

**VI. DECISIÓN:**

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4972 - 2018**  
**HUÁNUCO**  
**RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

doce de septiembre de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas setecientos catorce, por **Alexander Bartra Ruiz**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas seiscientos ochenta y nueve, expedida por la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Huánuco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por el sucesor procesal de Edmunda Irma Coz de la Mata, Harold Erick Egusquiza Coz, y otro sobre resolución de contrato; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora Jueza Suprema **Llap Unchón de Lora.-**

**S.S.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**TORRES LÓPEZ**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN DE LORA**

**FLORIÁN VIGO**

igp/evj