



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Sumilla: El recurso deviene en infundado conforme al artículo 397 del Código Procesal Civil, al no configurarse ninguno de los agravios que sustentan las infracciones normativas que se denuncian, no advirtiéndose, tampoco, la transgresión de los derechos al debido proceso y a probar del recurrente conforme expone en la casación, habiéndose dado cumplimiento a la exigencia de motivación de resoluciones previsto en el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado. Tampoco se configura la infracción normativa del artículo 1430° del Código Civil.

Lima, treinta y uno de mayo de dos mil veintidós.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
LA REPÚBLICA:** vista la causa número cinco mil setenta y seis - 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 el demandado **Víctor Osorio Linan**, obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y nueve, contra la sentencia de vista de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho – ver fojas cuatrocientos cinco-, que confirmó la sentencia apelada de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, de fojas trescientos veintiséis, que declara fundada la demanda de resolución de contrato interpuesta por Urbanizadora Pro S.A., en consecuencia, declaró resuelto de pleno derecho el contrato privado de compraventa de fecha



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

diecinueve de marzo de dos mil siete, por incumplimiento de la prestación a cargo del comprador.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciséis¹, la accionante Urbanizadora Pro S.A. interpuso demanda dirigiéndola contra Víctor Osorio Linan, solicitando como pretensión, que se declare judicialmente la resolución del contrato de compraventa del diecinueve de marzo de dos mil siete² celebrado entre las partes procesales respecto al inmueble constituido por el lote 20 de la manzana "C", Asentamiento Humano Los Rosales de Pro, Distrito de Los Olivos, inscrito en la Partida N° P01245068 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Afirmó que, celebraron el referido contrato con el demandado en la indicada fecha, acordando con éste que el precio de venta ascendía a US\$ 3.228.00 dólares americanos, cancelando US\$ 1,000.00 (mil dólares americanos) a la firma del acuerdo contractual, y, el saldo de US\$ 2.228.00 dólares americanos más sus respectivos intereses, en cincuenta y ocho cuotas mensuales de US\$. 50.00 dólares americanos - cada una-, teniendo como fecha la primera cuota - treinta de marzo de dos mil siete -, y, la última - treinta de enero de dos mil doce-.

Refirió que, mediante carta notarial del veintiocho de agosto de dos mil nueve, se le indicó claramente al demandado que no era procedente la suspensión de pago de las armadas del saldo del precio de venta del

¹ Ver fojas 45.

² Ver fojas 56.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

inmueble sub litis, por cuanto, conforme se pactó en la cláusula cuarta del contrato de compra venta, aquél tuvo perfecto conocimiento del proceso seguido ante el Segundo Juzgado Mixto del Cono Norte - Expediente N° 620-2006-0-2701-JM-CI-02 -, por Urbanizadora Pro S.A. (sucesida luego por Víctor Osorio Linan) contra Gregoria Chuchon Bellido, Juan Bellido Echaccaya y Paola Vásquez Arias sobre reivindicación contra los ocupantes del inmueble.

Aludió que el fundamento del emplazado para suspender el pago de sus cuotas, fue la existencia del aludido proceso, circunstancia que era de pleno conocimiento de éste porque existe declaración en torno a la referida acción en la cláusula cuarta del contrato cuya resolución se pretende, habiendo el demandado suscrito el contrato de compra venta en tales términos sin objeción, siendo asesorado por un abogado de su confianza, demostrando su conformidad de asumir el riesgo derivado de dicho acuerdo contractual; por lo que, no existe ningún motivo para la suspensión que pretendió.

Añadió que el demandado fue requerido para que cumpla con el pago puntual de las cuotas o armadas pactadas, caso contrario, si se atrasaba en tres de ellas sucesivas o alternas, la actora se reservaba el derecho de aplicar la cláusula tercera del contrato de Compra Venta, esto es, la resolución de dicho contrato.

Sostuvo que el demandado se atrasó en el pago de más de treinta cuotas; razón por la que se le advirtió mediante carta notarial del veintiocho de



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

agosto de dos mil nueve³, que cumpla con pagar el atraso que mantenía en sus cuotas.

Indicó que, ante la negativa del demandado, de cumplir con el citado requerimiento, mediante cartas notariales del nueve de julio⁴ y del diecinueve de setiembre de dos mil doce⁵, respectivamente, dieron por resuelto el contrato de compra venta.

Alegó que, pese a ello, el emplazado consignó, a través de certificados de depósitos de fecha ocho de abril de dos mil trece, la suma de US\$ 1,550.00 dólares americanos⁶, circunstancia que realizó en el marco del proceso no contencioso de ofrecimiento de pago que interpuso - expediente N° 06478-2012-0-0903-JP-CI-01 -, acción en la que se tuvo por consignada el referido monto por resoluciones emitidas en dicho proceso.

Mencionó que, dicho pago fue realizado en forma extemporánea, esto es, cuando se había incurrido en causal de resolución de contrato y la demandante lo resolvió a través de las precitadas cartas notariales; en consecuencia, la aludida consignación es indebida y carece de efectos legales válidos como pago del precio de venta.

Manifestó que, a pesar de encontrarse resuelto el citado contrato de compraventa, el demandado interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública contra la ahora accionante, - Expediente N° 37248-2014-0-1801-JR-CI-02-, pretendiendo que formalice el citado acto jurídico de

³ Ver fojas 17.

⁴ Ver fojas 19.

⁵ Ver fojas 20.

⁶ Ver fojas 92.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

compraventa, el que, como se expuso, había quedado sin efecto debido a la resolución contractual formulada en las citadas misivas.

2. Contestación

Mediante escrito presentado con fecha dos de mayo de dos mil dieciocho⁷, el demandado Víctor Osorio Linan, absolvió el traslado negativo de la demanda.

Sostuvo que, la demandante en la carta notarial del veintiocho agosto de dos mil diecinueve, señaló que no era procedente la suspensión del pago de las armadas del saldo del precio, por haberse consignado que existía un proceso de reivindicación. Sin embargo, aquélla no menciona que el contrato fue redactado unilateralmente por el abogado Misael Lijarza Carrillo, quien era su asesor y representante legal, no habiendo sido asesorado por un abogado de su confianza, pues, por su parte, no firmó ningún letrado, como tampoco se le explicó el riesgo de adquirir en compraventa bienes sujetos a litigio, ni el estado y las expectativas sobre el mismo.

Así las cosas, manifestó que no se le podía oponer ninguna cláusula de riesgo, al haberse dispuesto de un bien litigioso, donde la cedente Urbanizadora Pro SA, perdió en todas las instancias, resultando un despropósito y un franco abuso de derecho que siga consignado las cuotas hasta cancelar el saldo del precio conforme a lo acordado, cuando ya no existiría el bien para sí.

⁷ Ver fojas 120.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Expresó que, si bien el contrato es ley entre las partes, no puede atentar contra el orden público y las buenas costumbres, ya que unilateralmente y de manera abusiva y leonina, no se le podía imputar un riesgo potencial. Por ello, afirmó que, en aplicación del artículo 1426° del Código Civil, y habiendo pagado veintisiete cuotas de cincuenta cuya sumatoria ascendía a US\$ 1,350.00 dólares americanos más la inicial de US\$ 1,000 dólares americanos y perdido la ahora demandante el proceso de reivindicación, mediante carta de fecha veinticuatro de julio de dos mil nueve, en salvaguarda de sus derechos, formuló como excepción de cumplimiento de contrato, la suspensión de la contraprestación a su cargo.

Precisó que la actora, no puede invocar la resolución de contrato, por causal sobreviniente a su celebración, pues, la cuarta cláusula de la minuta de compraventa, resulta nula para todos los efectos legales, siendo esta la razón por la que no se le puede oponer una resolución contractual, cuando con antelación a ésta, le comunicó a aquélla la suspensión de la contraprestación a su cargo, como excepción de cumplimiento contractual, hasta que se resolviese en definitiva la situación jurídico-litigiosa.

Añadió que por carta notarial diligenciada el diecinueve de setiembre de dos mil doce, formuló ofrecimiento de pago por el saldo del precio - US\$ 1,550.00 dólares americanos -, luego inició un procedimiento conciliatorio con la misma petición que derivó en una solicitud no contenciosa seguida en el expediente N° 6478-2012-CI, precisando que la validación de dicho pago debe efectuarse en el presente proceso.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Expresó que, en ejecución de la sentencia de reivindicación, en la que se ordenó que se le restituya al recurrente la posesión del inmueble materia de litis, logró lanzar a los demandados en tales autos, pero tuvo que pagar el valor de las construcciones que habían levantado, más el perito, aranceles, entre otros, siendo estos pagos otra de las razones por las que no se le puede oponer la mencionada resolución contractual, sustentada en una cláusula abusiva; por lo que, legítimamente interpuso su derecho de suspender el pago.

Adujo que en los presentes autos, tiene que haber pronunciamiento expreso sobre la validación del pago, la inaplicación e inejecutabilidad de las cláusulas tercera y cuarta del contrato y la inoponibilidad y sin efecto legal de la carta notarial del veintiocho de agosto de dos mil nueve.

Arguyó que en ningún momento incurrió en el causal de resolución expresa, pues, fue deducida como excepción oportunamente por carta notarial de fecha veinticuatro de julio de dos mil nueve, antes del requerimiento para la ulterior resolución contractual.

3. Sentencia de Primera Instancia

Por resolución de fecha cuatro de setiembre de dos mil diecisiete, el Juzgado Civil del Módulo Básico de Justicia de Los Olivos de la Corte Superior de Lima Norte, declaró fundada la demanda, en consecuencia, resuelto de pleno derecho el contrato privado de Compra Venta fecha diecinueve de marzo de dos mil siete, por incumplimiento de la prestación a cargo del comprador.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Previo al análisis de los puntos controvertidos, estando a la resolución pactada en la cláusula tercera del contrato privado cuya resolución, en la que se hace referencia al contrato de “refinanciación de saldo de precio pendiente de pago”; y atendiendo a lo alegado por el demandado, en su escrito de contestación, es conveniente precisar, que el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

Asimismo, a tenor de lo establecido en los artículos 169° y 170° del Código Civil, de la revisión integral del contrato, cuya resolución se pretende, se advierte que el acto jurídico, contenido en la referida documental, corresponde a uno de compra venta de bien litigioso, por lo que, al haberse pactado el precio de compraventa en armadas, es evidente que la resolución a la que se hace referencia en la cláusula tercera del contrato en mención, corresponde al propio contrato de compra venta de bien litigioso y no a uno de refinanciación.

En el presente caso, a través de las cartas notariales de fecha veintiocho de agosto de dos mil nueve; nueve de julio de dos mil doce y diecinueve de setiembre de dos mil doce, las que aparecen de folios diecisiete a veintitrés, la empresa demandante imputó al demandado el incumplimiento de más de tres cuotas pactadas, por lo que, comunicó su decisión de hacer efectiva la resolución establecida en la cláusula tercera del contrato de compraventa de bien litigioso.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Frente a ello, la parte demandada, no ha negado en modo alguno que dejó de cancelar las cuotas pactadas con la demandante; por el contrario, , reconoce que suspendió su contraprestación de seguir abonando el saldo del precio, lo que debe tomarse como declaración asimilada a tenor de lo establecido en el artículo 221° del Código Procesal Civil. Abona en este punto, el hecho que en la carta notarial de fecha diecisiete de setiembre de dos mil doce⁸, cursada a la demandante, en el punto dos, el demandado reconoce de manera expresa que mantiene un saldo deudor de treinta y uno cuotas a razón de US\$ 50.00 dólares americanos - cada una de ellas-, ascendente a la suma de US\$ 1, 550.00 dólares americanos.

En ese contexto, si bien el demandado, alega la excepción de incumplimiento, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1426° del Código Civil, sin embargo, ello no resulta aplicable al caso que nos ocupa, toda vez que, el objeto de contrato es un bien litigioso. En ese sentido, el comprador asume el riesgo del resultado del proceso; siendo ello así, carece de asidero legal, la excepción de incumplimiento alegada.

Del análisis de lo actuado y valoración conjunta del material probatorio aportado, se tiene que la pretensión de resolución de contrato debe ser amparada por incumplimiento atribuido al comprador - demandado, debiéndose declarar la resolución de pleno derecho del contrato privado de compraventa de fecha diecinueve de marzo de dos mil siete.

4. Apelación⁹

⁸ Ver fojas 90.

⁹ Ver fojas 313.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Mediante escrito presentado con fecha quince de setiembre de dos mil diecisiete el demandado Víctor Osorio Linan interpuso apelación contra la sentencia de primera instancia denunciando los siguientes agravios

Se dio validez a copias simples de cartas notariales sin registro de diligenciamiento.

La cláusula de resolución automática está relacionada a otro acto jurídico de refinanciamiento.

Sí se justificaba la suspensión del pago pues se rechazó la demanda de la vendedora ante la instancia judicial y fue el comprador quien tuvo que iniciar un nuevo proceso judicial contra los ocupantes (expediente N° 00426-2010-0-0903-JM-CI-01).

Es falso que haya sido debidamente informado sobre el estado del proceso judicial iniciado por la vendedora, en tanto que se consignaron datos inexactos, el contrato fue redactado unilateralmente por el abogado de aquella y no es cierto que el comprador haya sido asesorado por un abogado.

5. Sentencia de vista

Mediante resolución de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, confirmó la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Respecto de las cartas notariales, se rechazan los argumentos del apelante, pues, lo expuesto en la resolución recurrida es correcto, en tanto que el demandado no señaló al momento de contestar la demanda que desconocía las cartas notariales que le comunicaban la resolución del contrato por falta de pago, tan así que ni siquiera propuso ese tema como punto controvertido.

En relación a la mención de “contrato de refinanciación”, también queda claro que no puede interpretarse de ninguna manera como un acto jurídico distinto al de compraventa, pues, está plenamente acreditado que las partes solo celebraron un contrato el diecinueve de marzo de dos mil diecisiete sobre la compraventa de un bien litigioso.

Sobre la justificación para el incumplimiento en los pagos, también corresponde desestimar los argumentos del apelante porque en este proceso no se ha discutido la validez del contrato; por lo que, no es pertinente analizar causales de nulidad del acto jurídico que es lo que en realidad pretende el demandado al argumentar que no fue debidamente informado del carácter litigioso del bien o que hubo mala fe por parte de la vendedora.

En relación a este tema, se verifica que en el contrato se indicó expresamente que la parte compradora tenía conocimiento que, si bien la vendedora era titular registral del bien, este se encontraba ocupado por terceros y existía un proceso judicial en trámite.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

6. Recurso de casación

Esta Suprema Sala, mediante resolución de fecha veintinueve de abril de dos mil diecinueve¹⁰, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado **Víctor Osorio Linan**, por **Infracción normativa de los artículos 392-A y 1430° del Código Civil**.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

Estando a los fundamentos del recurso interpuesto, el debate casatorio se centra en determinar si los Jueces Superiores al emitir la recurrida han transgredido las normas cuya infracción normativa se denuncia.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- En primer término, es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación 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; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

¹⁰ Ver fojas 44 del cuaderno de casación.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

SEGUNDO.- Estando a que, de acuerdo a la citada resolución de fecha veintinueve de abril de dos mil diecinueve, este Supremo Tribunal, declaró la procedencia por la infracción autorizada por el artículo 392 – A del Código Procesal Civil, denuncia que alude a la procedencia excepcional del recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal de los numerales 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, corresponde, en primer término, el análisis de ésta, ya que de configurarse, no cabría pronunciamiento sobre la referida a la infracción normativa del artículo 1430° del Código Civil.

TERCERO.- El recurrente al desarrollar los argumentos que sustentan sus denuncias expresa que:

- a)** Se vulneró el derecho a la debida valoración de los medios probatorios, al no tomarse en cuenta que las cartas notariales de fecha veintiocho de agosto de dos mil nueve, nueve de julio y diecinueve de setiembre de dos mil doce, respectivamente, fueron presentadas por la actora, en copias simples, careciendo de registro notarial, sin la constancia de su diligenciamiento, lo que demuestra que nunca fue emplazado con el requerimiento del pago.
- b)** En ningún momento se pidió al órgano jurisdiccional que analice la validez del contrato de compra venta de bien litigioso, sino que en aplicación del artículo 1430 del Código Civil se verifique si es que la vendedora cumplió con efectuar el emplazamiento de la carta notarial.
- c)** No se analizó, el hecho que la resolución contractual requerida por la actora se efectuó, transcurrido cinco años desde que se pidió la suspensión de la contraprestación, ni se advirtió que en el proceso no contencioso se autorizó el pago del saldo total del precio de venta, mientras que en la acción



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

de reivindicación que interpuso el recurrente ésta ha sido amparada, y se le ha restituido el bien.

d) Se transgredió el artículo 358° del Código Procesal Civil al no haberse emitido pronunciamiento sobre los agravios en torno a la resolución del contrato de compraventa materia de litis.

e) En efecto, arguye que, en el caso de autos se trata de un bien litigioso regulado por el artículo 1409° inciso 2 del citado Código sustantivo que tiene un tratamiento diferenciado, por cuanto dada la naturaleza de su celebración y las consecuencias que acarrea para el adquiriente, debe existir una relación estricta entre lo que se acuerda en el contrato y se consigna en la demanda, pues, de producirse un supuesto incumplimiento, la formalidad en cuanto al emplazamiento para la resolución, debe ser necesariamente mediante documento de fecha cierta, lo que no ocurrió en el presente caso.

CUARTO.- En dicho orden, analizando las denuncias *in procedendo*, es del caso indicar que *“(...) el debido proceso, reconocido en el artículo 139°, inciso 3), de la Constitución vigente, es una garantía procesal compuesta de un conjunto de principios y presupuestos procesales mínimos que debe reunir todo proceso para asegurar al justiciable la certeza, justicia y legitimidad de su resultado. El derecho al debido proceso dota, a quien es parte del mismo, de una serie de garantías esenciales durante su inicio, tramitación y conclusión. Estos derechos esenciales, sin ser taxativos, son los siguientes: de defensa, publicidad del proceso, a ser asistido y defendido por abogado, derecho a impugnar, derecho a la prueba, derecho a una justicia sin dilaciones indebidas y derecho a un juez imparcial (...)”¹¹.*

¹¹ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 2940 – 2002 -HC/TC del 30 de enero de 2003. Fundamentos jurídicos 2 y 3.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

QUINTO.- Asimismo en cuanto al derecho a la prueba el Tribunal Constitucional tiene establecido en múltiple e uniforme jurisprudencia que *“(...) el derecho fundamental a la prueba tiene protección constitucional, en la medida en que se trata de un derecho comprendido en el contenido esencial del derecho al debido proceso, reconocido en el artículo 139, inciso 3, de la Constitución. Una de las garantías que asisten a las partes del proceso es la de presentar los medios probatorios necesarios que permitan la creación de convicción en el juzgador sobre la veracidad de sus argumentos. Sin embargo, como todo derecho fundamental, el derecho a la prueba también está sujeto a restricciones o limitaciones, derivadas tanto de la necesidad de que sean armonizados con otros derechos o bienes constitucionales - límites extrínsecos-, como de la propia naturaleza del derecho en cuestión -límites intrínsecos-.*

Por ello el derecho a la prueba es un derecho complejo cuyo contenido, de acuerdo con lo señalado anteriormente por el Tribunal Constitucional (STC 6712-2005/HC/TC, fundamento 15), está determinado: “(...) por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que éstos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia”. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado¹²”.

¹² Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N° 01126 – 2012 – PA/TC (Caso Dogner Lizith Díaz Chiscul) de fecha 06 de marzo de dos mil catorce, fundamentos jurídicos 9 y 10.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

SEXTO.- En cuanto el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional ha determinado que “(...) *en cuanto al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, este Tribunal Constitucional tiene reiterado que la motivación debida de las decisiones de las entidades públicas -sean o no de carácter jurisdiccional- es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión; importa también que exista congruencia entre lo pedido y lo resuelto y que por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si esta es breve o concisa Tales razones, por lo demás, pueden y deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y en consecuencia. será inconstitucional*¹³”.

SÉPTIMO.- Respecto a los argumentos que sustentan las denuncias, es de indicarse en primer término que, del expediente acompañado N° 00008 – 2015 seguido entre las mismas partes sobre resolución de contrato, obra a fojas treinta y nueve, la copia de la carta notarial de fecha nueve de julio de dos mil doce, que contiene el sello del veinte de agosto del mismo año de la notaría Aurelio Díaz Rodríguez, apareciendo en la parte inferior derecha, otro sello de la Notaría Jorge Velarde Sussoni que da cuenta que con fecha veintitrés de agosto de dos mil doce, se tuvo a la vista el original para la certificación de la copia que se le presentó.

¹³ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N° 03465 – 2012 – PA/TC (Caso *Ministerio del Interior*) de fecha 26 de julio de 2013, fundamento jurídico 22 y 23.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Dicha misiva es la que contiene la comunicación al demandado de la resolución del contrato de compraventa materia de litis, por incumplimiento de la prestación a cargo de aquél tal como se desprende el texto de la nombrada carta.

También a fojas cuarenta de dicho acompañado, obra la carta de fecha diecinueve de setiembre de dos doce que contiene el sello del veinte de setiembre del mismo año de la notaría Aurelio Díaz Rodríguez, en la que se dio respuesta a diversas cartas remitidas – en fechas veintinueve de agosto, tres y diecisiete de setiembre de dos mil doce -, por el emplazado a la accionante en las que solicitaba la suspensión del pago de las cuotas vencidas y el ofrecimiento de pago por consignación entre otros.

Incluso la carta de fecha veintiocho de agosto de dos mil nueve - fojas diecisiete del principal -, que contiene el requerimiento de pago, previo a la resolución contractual efectuada mediante misiva de fecha nueve de julio de dos doce -, contiene sello de la notaría “Vega Vega” de fecha uno de setiembre de ese mismo año.

OCTAVO.- De lo expuesto en el considerando precedente puede colegirse lo siguiente:

a.- De los sellos de las respectivas notarías contenidos, principalmente, en las cartas de requerimiento de pago – de fecha veintiocho de agosto de dos mil nueve -, y de resolución contractual – del nueve de julio de dos mil doce -, puede presumirse que dichas misivas fueron presentadas para su diligenciamiento vía conducto notarial, el que si bien es cierto no obra en



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

autos, también es verdad que el demandado no negó haber tomado conocimiento, con anterioridad a la presente demanda, del contenido de aquéllas, lo que se infiere, incluso, de la carta de fecha diecisiete de setiembre de dos mil doce¹⁴, en la que formulo el ofrecimiento de pago - que después concretó mediante el citado proceso no contencioso -, de las cuotas que no había cancelado y que configuraron la causal resolutoria.

b.- Entiéndase que los agravios del recurrente respecto a las citadas cartas, están referidos a que no cuentan con fecha cierta para que le sean opuestas y acreditar los argumentos de la actora en dichos extremos – requerimiento de pago y resolución contractual, y, a la falta de diligenciamiento, vía notarial, más no, a que tomó conocimiento de su contenido con anterioridad a la interposición de la presente acción, pues, desde su contestación, esgrimió fundamentación respecto a que la resolución extrajudicial – formulada a través de la carta de fecha nueve de julio de dos mil doce – no le puede ser opuesta al haber ejercido, al amparo del artículo 1426° del Código Civil, la suspensión de la prestación a su cargo, como excepción de incumplimiento, circunstancia comunicada a la actora a través de la carta de fecha veintitrés de julio de dos mil nueve.

c.- El recurrente, en autos, no cuestionó el ofrecimiento de las citadas pruebas por la actora conforme al artículo 300° del Código Procesal Civil, omisión que sólo es atribuible a aquél.

d.- Por consiguiente, la valoración y compulsas efectuadas por las instancias de mérito a dichas pruebas se sujetan a los parámetros de la ley de la materia

¹⁴ Remitida con posterioridad a la carta resolutoria.



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

(artículos 188° y 197° del Código Procesal Civil), formando parte del acervo probatorio del proceso para acreditar los extremos de la pretensión, sin que el contradictorio propuesto por el recurrente, la haya desvirtuado.

NOVENO.- De otro lado, los juzgadores también determinaron que el contrato materia de litis, es uno de compraventa de bien litigioso cuyo contenido fue determinado por las partes procesales conforme a las disposiciones de los artículos 1354° y 1362° del Código Civil, no obrando en autos declaración en contrario.

En ese sentido dejaron establecido que la excepción de cumplimiento alegada por el recurrente – artículo 1426° del Código Civil -, no resulta aplicable al presente caso, pues, el objeto del contrato es un bien litigioso conforme fue pactado en la cláusula cuarta del contrato materia de resolución.

A este respecto, es pertinente precisar que, acorde con el inciso 2 del artículo 1409° del citado cuerpo normativo, se considera como lícita la adquisición de un bien sujeto a litigio, debiendo entenderse por ello que el comprador - el recurrente – asumió el riesgo de que el inmueble que adquiriría, podía quedar fuera de su esfera patrimonial, más no puede reputarse que el contenido de dicha cláusula sea de mala fe, por cuanto la sentencia que resolvió sobre la situación del bien litigioso es posterior a su adquisición.

Por ello, todo acto o acción que desplegó el recurrente a fin de salvaguardar su adquisición, no podía ser opuesta para darle validez a la suspensión de la



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

prestación a su cargo, dado el riesgo que asumió libremente, no obra en autos declaración en contrario; por lo que, al haberse configurado la causal resolutoria prevista en el citado acuerdo contractual – inexecución de obligación -, la resolución contractual formulada a través de la citada carta se encuentra arreglada a ley, como así lo determinaron las instancias de mérito al amparar la pretensión procesal propuesta.

DÉCIMO.- Entonces, como corolario de lo expuesto hasta aquí, puede afirmarse:

a.- La actora probó los extremos de su pretensión – lo que denota el cumplimiento del deber procesal que le impuso el artículo 196° del Código Procesal Civil -, pues, la acreditó con medios probatorios pertinentes que tuvieron el correlato que exige la citada norma con la base fáctica del proceso, razones por las que aquélla fue declarada fundada.

b.- El Colegiado Superior, conforme a los artículos 364° y 370° del citado Código adjetivo, emitió su pronunciamiento sobre los agravios denunciados en el recurso de apelación del recurrente y los argumentos esgrimidos por éste desde la etapa postulatoria, cumpliendo con absolverlos y desestimarlos al advertir la falta de configuración de éstos, precisando que aquélla no probó sus alegaciones, verificándose un razonamiento congruente en torno a éstas, en la parte considerativa de la sentencia impugnada.

c.- En vista de lo expuesto en el acápite precedente, no se advierte la configuración de ninguno de los agravios que sustentan las denuncias *in*



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

procedendo, careciendo de veracidad las alegaciones del recurrente en torno a ellos

DÉCIMO PRIMERO.- Siendo todo ello así, es del caso precisar que este Supremo Tribunal comparte los argumentos esgrimidos por la Sala Superior en la sentencia de vista para declarar fundada la demanda, por lo siguiente:

a.- La valoración del acervo probatorio efectuada, es acorde con las disposiciones de los artículos 188°, 196° y 197° de I Código Procesal Civil, así como con los parámetros establecidos por el Tribunal Constitucional en la citada sentencia, estableciéndose a partir de la compulsión de la documentación acompañada por la actora, que resultó suficiente para acreditar los extremos de la pretensión incoada, tanto más si el contenido de cada prueba, fue corroborado; consecuentemente, se cumplió con las exigencias establecidas en las citadas normas.

b.- Existe pronunciamiento acorde al mérito de lo actuado, conforme a las pretensiones propuestas por cada sujeto procesal, 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; menos se verifica infracción al principio de congruencia procesal, como tampoco transgresión a algún derecho de contenido constitucional o el incumplimiento de alguna formalidad prevista en el Código Procesal Civil; y

c.- Asimismo, se cumplió con la exigencia constitucional de motivación de las resoluciones, al expresar la impugnada los fundamentos que sustentan la decisión adoptada; advirtiéndose suficiente argumentación objetiva y



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

razonable acorde a lo que es materia de controversia – conforme puede advertirse del acápite “Antecedentes” de la presente resolución, compartiendo este Supremo Tribunal la fundamentación y conclusión expuesta en la resolución impugnada. Por tanto, la denuncia por vicios *in procedendo* deviene en **infundada**.

DÉCIMO SEGUNDO.- En cuanto a la denuncia *in iudicando*, el impugnante denuncia la infracción normativa del artículo 1430° del Código Civil que regula que *Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.*

Sobre ello, es del caso indicar que el impugnante no esgrime fundamentación propia en torno a dicha denuncia, careciendo de todo sustento la supuesta infracción normativa que se invoca, pues, precisamente los supuestos de hecho que contempla se configuran en autos, sin que aquél los haya desvirtuado, como lo han establecido las instancias de mérito, a partir de la compulsas del acervo probatorio con correspondencia con la base fáctica; por lo que, toda alegación en contrario alude a una actividad impropia con los fines de la casación, menos bajo la aludida infracción que solo puede estar referida a cuestiones de *iure*. Por estas razones, la referida denuncia también deviene en **infundada**.

DÉCIMO TERCERO.- Finalmente, de acuerdo a lo antes expuesto, este Tribunal Supremo considera que se ha dado cumplimiento al artículo III del



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

**CASACIÓN N° 5076 – 2018
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Título Preliminar del Código Procesal Civil, en tanto se ha resuelto el conflicto de intereses entre las partes de acuerdo a ley y justicia.

V. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y conforme a lo establecido en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado Víctor Osorio Linan con fecha trece de junio de dos mil dieciocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diez de mayo de ese mismo año, expedida por 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 y los devolvieron; en los seguidos por Urbanizadora Pro S.A., sobre resolución de contrato. Interviene como jueza suprema ponente la señora **Echevarría Gaviria**.

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDÍAS FÁRFAN

aad/Lva