



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

Sumilla: *La eficacia de la comunicación de suspensión de la prestación recíproca del pago del precio, hace que no proceda la restitución del bien inmueble sub litis.*

Lima, 16 de enero de 2024

El 28 de enero de 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, por el término de tres meses, entrando en funciones a partir del 01 de junio de 2023.

Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través de Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ de fecha 07 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de Mesa de Partes.

Por Resolución Múltiple N.º 2 del 09 de junio de 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria resolvió: 1) Disponer la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ;

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTA; la causa número seis mil cuatrocientos once, guion dos mil diecinueve, guion Lima Norte, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto mediante escrito de fecha 15 de octubre de 2019¹, por la parte demandante **Constructora JD Sociedad Anónima Cerrada**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución 17 de fecha 13 de setiembre de 2019², emitida por la

¹ Fojas 293 a 301

² Fojas 285 a 291.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **revocó** la sentencia apelada contenida en la resolución 6 de fecha 31 de enero de 2019³, que declaró **fundada** la demanda; y, reformándola, la declaró **improcedente** la misma.

II. CAUSALES DEL RECURSO

Mediante auto calificadorio de fecha 16 de julio de 2020⁴, se declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

1. Infracción normativa material de los artículos 1426, 1430, 1372 y 2012 del Código civil;
2. Infracción normativa del inciso 3, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; y,

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO. - Antecedentes del proceso

A fin de contextualizar el análisis de las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso en la siguiente forma:

1. Demanda

De acuerdo al escrito de fecha 9 de abril de 2018⁵, la empresa Constructora JD Sociedad Anónima Cerrada, interpone demanda pretendiendo que se declare judicialmente la restitución del bien inmueble denominado lote 9, manzana Y-1, del Programa de Vivienda Residencial Manuel Mujica Gallo (actualmente denominada registralmente urbanización Manuel Mujica Gallo), Callao. Afirma que a través del contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmueble con reserva de dominio y asistencia al programa de habilitación urbana de tipo progresivo de fecha 5 de septiembre de 2006⁶, les entregaron a las codemandadas el denominado lote 9, manzana Y-1, del Programa de Vivienda Residencial Manuel Mujica Gallo, Callao, por el precio de US \$ 6,832.70 (seis mil

³ Fojas 185 a 192.

⁴ Fojas 35 a 39 del cuadernillo de casación.

⁵ Fojas 63 a 69.

⁶ Fojas 18 a 23



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

ochocientos treinta y dos y 70/100 dólares americanos), pagaderos mediante una cuota inicial de US \$ 800.00 (ochocientos y 00/100 dólares americanos) y el saldo en un total de 60 cuotas y/o letras de cambio: 59 cuotas de US\$ 100.00 (cien y 00/100 dólares americanos) cada una y una cuota y/o letra de cambio de US \$ 132.70 (ciento treinta y dos y 70/100 dólares americanos).

Refiere que, a la fecha el inmueble materia de Litis, ya se encuentra independizado e inscrito en la partida 70550636 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, desde el 28 de agosto de 2014⁷, siendo el titular registral la recurrente, hecho que se informó verbalmente a la representante de la demandada y que, por principio de publicidad registral, también tenía pleno conocimiento de su inscripción conforme al artículo 2012 del Código Civil.

Arguye que, las demandadas, sin razón legal justificada, dejaron de abonar las 24 cuotas y/o letras de cambio que representan el saldo del precio adeudado, de ahí que, al encontrarse adeudando más de 7 letras en aquel entonces, y 24 letras de cambio a la fecha, hizo de conocimiento mediante carta notarial de fecha 5 de mayo de 2010⁸, que el contrato de fecha 5 de septiembre de 2006⁹ se resolvía en mérito al artículo 4 del mismo.

No obstante que el contrato fue resuelto, las demandadas no han hecho entrega de la posesión de la propiedad de 97.61 metros cuadrados.

2. Contestación de demanda

Mediante escrito de fecha 5 de junio de 2018¹⁰ y escrito de fecha 7 de junio de 2018¹¹, las codemandadas Fidelina Castillo Olivares y Rosa Marleny Herrera Sánchez contestaron la demanda argumentando que el contrato de compraventa se encuentra vigente, por cuanto, la rescisión no ha operado ni opera, toda vez que no hay incumplimiento de pago de las cuotas como obligación de pagar las letras presentadas como contraprestación, debido a que estas quedaron

⁷ Fojas 48 a 49

⁸ Fojas 55 a 56

⁹ Fojas 18 a 23

¹⁰ Fojas 88 a 105

¹¹ Fojas 124 a 143



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

suspendidas por efecto del ejercicio del derecho de suspensión de pago que formuló a través del documento de fecha 27 de abril de 2010¹².

Agregan que, mediante fecha 30 de abril de 2018¹³, luego de conocida la demanda, se reinicia el pago de las letras, toda vez que en dicho momento se enteraron que la propiedad estaba inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble del bien materia de compraventa a nombre de la empresa vendedora, por dicha razón la demanda es improcedente.

3. Sentencia de primera instancia

Mediante resolución 6 de fecha 31 de enero de 2019¹⁴, se emitió la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda y ordenó que las codemandadas restituyan el lote 9, manzana Y-1 del Programa de Vivienda Residencial Manuel Mujica Gallo (actualmente denominada registralmente Urbanización Manuel Mujica Gallo), Callao; en el plazo de seis días de notificado la resolución que declare consentida o ejecutoriada.

Argumenta el Juez que, de la cláusula novena¹⁵ del contrato, la parte demandante se obliga al saneamiento en el improbable caso de evicción, que ambas partes declaran conocer el porcentaje de derechos y acciones (Y1-9) forma parte de uno de mayor extensión, encontrándose a la fecha en trámite la independización y la aprobación del proyecto de Habilitación Urbana ante la Municipalidad Provincial del Callao, concluyendo que en ningún extremo del contrato acordaron suspensión de pago como pretenden oponer las codemandadas, implicando ello que de existir embargos o hipotecas que pesen sobre el mayor área donde se encuentra incluida el lote objeto de compraventa, dicho saneamiento era de responsabilidad de la parte demandante, el mismo que cuenta con dominio registral desde el 28 de agosto de 2014¹⁶, situación de conocimiento público de conformidad con lo previsto por el artículo 2012 del Código civil; y, por otro lado, el hecho de haber abonado el 62% de precio como

¹² Fojas 53 a 54

¹³ Fojas 91, segundo párrafo y 127, último párrafo.

¹⁴ Fojas 185 a 192

¹⁵ Fojas 22

¹⁶ Fojas 48, tercer párrafo – Título de dominio.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

sostienen las codemandadas no enerva en modo alguno los efectos de la resolución contractual y no es óbice para la procedencia de la restitución que se demanda.

4. Sentencia de vista

Mediante resolución 17, de fecha 12 de setiembre de 2019¹⁷, expedida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, se emitió sentencia de segunda instancia, que en su parte pertinente resolvió revocar la sentencia apelada; y, reformándola, declaró improcedente la misma al considerar que se encuentra acreditado que las codemandadas habían cumplido con cancelar el 62% de precio pactado, suspendiendo las compradoras, el pago de las cuotas restantes al advertir que la vendedora no había cumplido con las prestaciones a su cargo consistente en el saneamiento, habilitación urbana y regularización de la propiedad hasta la inscripción en registros públicos. Agrega que no se ha acreditado la mala fe de las codemandadas; y, finalmente, sostiene que el Juez de primera instancia no observó lo dispuesto en el artículo 1426 del Código Civil sobre excepción de incumplimiento, pese a que los hechos probados se encuentran subsumidos en la referida norma.

SEGUNDO. - Identificación del problema

De acuerdo al recurso de casación que ha sido declarado procedente la controversia, con motivo de absolver el recurso de casación, radica, de un lado, en determinar si al emitirse la sentencia de vista se ha infraccionado las normas procesales referidas al debido proceso y, de otro lado, si se ha incurrido en infracción normativa de las normas materiales contenidas en los artículos 1426, 1430, 1372 y 2012 del Código Civil.

En ese sentido, de acreditarse la existencia de las infracciones normativas a las normas procesales el recurso será declarado fundado y nulo el pronunciamiento judicial, de no ser así, se analizarán las causales materiales que, de ser fundadas, este Supremo Tribunal emitirá decisión de fondo.

¹⁷Fojas 285 a 291.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

TERCERO. - Análisis de la causal procesal

1. Posición de la parte recurrente

A través de la causal procesal de casación invocada por la recurrente, artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Perú, principalmente, sostiene que la sentencia de vista incurre en la afectación al debido proceso, pues ha resuelto bajo premisas erróneas, toda vez que la declaración del pago del 62% del precio no la hizo la parte demandante, como erróneamente afirma la sala superior, invocando normas que no corresponden al caso de análisis como se señala en el fundamento 3.9 de la sentencia de vista, afectando con ello, la debida motivación de las resoluciones judiciales.

2. Consideraciones a tener en cuenta

El derecho al debido proceso, recogido en el artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Perú, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso; el cual, conforme a la interpretación que, reiteradamente, ha sostenido la Corte Interamericana de los Derechos Humanos, exige, fundamentalmente que todo proceso o procedimiento se desarrolle de tal forma que su tramitación garantice a los sujetos involucrados en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹⁸.

Tal principio constitucional no tiene una concepción unívoca, sino que comprende un haz de garantías; siendo dos los principales aspectos del mismo:

- a)** El debido proceso sustantivo, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales; y,
- b)** El debido proceso adjetivo o formal, que implica las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales.

Es decir que, en el ámbito sustantivo, se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el ámbito adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de

¹⁸ Corte Interamericana de Derechos Humanos. Opinión Consultiva OC-9/87 "Garantías Judiciales en Estados de Emergencia", párrafo 28.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

trámite y de procedimiento, para llegar a una solución judicial mediante la sentencia.

En esa misma línea, el derecho al debido proceso se manifiesta en: El derecho de defensa, derecho a la prueba, a la jurisdicción predeterminada por ley o al juez natural, proceso preestablecido por Ley, derecho a la cosa juzgada, al juez imparcial, derecho a la pluralidad de instancia, derecho de acceso a los recursos, al plazo razonable, derecho a la motivación, entre otros.

El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, recogido en el artículo 139 inciso, 5 de la Constitución Política del Perú, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que la justifiquen lógicamente y razonablemente, sobre la base de los hechos acreditados en el proceso y el derecho aplicable al caso y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellos dentro de la controversia.

3. Análisis del caso

En atención al marco glosado anteriormente, tenemos que, para determinar si una resolución judicial ha transgredido el derecho al debido proceso y, al elemento esencial de la motivación, el análisis a efectuarse debe partir de los propios fundamentos o razones –inferencias probatorias- que sirvieron de sustento a la misma, por lo que cabe realizar el examen de los motivos o justificaciones expuestos en la resolución, materia de casación; precisando que los medios probatorios solo pueden ser evaluados para examinar las razones expuestas –inferencias- de la resolución acotada, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

Realizada tal precisión e ingresando al análisis de la infracción normativa procesal denunciada, corresponde señalar que la recurrente ha denunciado la afectación al debido proceso cuando la sala superior resolvió la controversia bajo premisas erróneas, puesto que, la declaración del pago del 62% del precio no la hizo la parte demandante, como erróneamente lo afirma, sino que fueron las codemandadas. Al respecto, debe mencionarse que, revisada la sentencia de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

vista, se advierte que la sala superior no afirmó que la declaración del pago del 62% del precio la hizo la parte demandante, como erróneamente sostiene la recurrente, de modo que el fundamento que sostiene la causal procesal, al no ser veraz, no puede ser causal de nulidad de la sentencia recurrida.

Más aún, debe mencionarse que la determinación de cuál es el monto pagado del precio total del contrato de compraventa no tendría ninguna incidencia sobre el resultado del proceso, en el que se discute si la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa es válida o no, por haberse formulado previamente un remedio contractual.

En ese propósito tenemos que, de la sentencia recurrida se observa que la misma ha respetado el principio del debido proceso e, intrínsecamente, el de motivación, cumpliendo con valorar cada uno de los medios probatorios y decantándose por la teoría del caso de las codemandadas. Por tales consideraciones, la infracción normativa procesal denunciada, deviene en **infundada**.

CUARTO. - Análisis de la causal material

1. Posición de la parte recurrente

La causal material de casación, infracción normativa de los artículos 1426, 1430, 1372 y 2012 del Código Civil, precisa los siguientes argumentos:

- a) El Colegiado Superior no ha tenido en cuenta que en el contrato de compraventa de inmueble¹⁹ no consta convenio de saneamiento físico legal e independización registral a cargo de la vendedora de manera que no había la prestación recíproca que alegan las codemandadas y que justifique la suspensión de las cuotas del precio;
- b) Por el principio de publicidad registral, las codemandadas tenían pleno conocimiento desde el día 28 de agosto de 2014²⁰ de su inscripción como titular registral y de la habilitación urbana;

¹⁹ Fojas 18 a 23

²⁰ Fojas 48, tercer párrafo – Título de dominio.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

- c) El Colegiado Superior no tomó en cuenta que la resolución del contrato fue por aplicación del artículo 1430 del Código Civil y del artículo 4 del contrato²¹; y,
- d) Tampoco tomó en cuenta que, de acuerdo al artículo 1372 del Código Civil, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraban.

Teniendo en cuenta que los fundamentos de casación, están dirigidos a cuestionar la decisión judicial de no reconocer la resolución extrajudicial del contrato de compraventa del inmueble que ha invocado la parte demandante, así como tampoco ordenar la restitución del inmueble, el análisis de las causales de casación material se hará en forma conjunta por tener conexidad.

2. Análisis del caso

Las instancias judiciales han delimitado el objeto de pronunciamiento - controversia- de la siguiente manera: “Si las codemandadas se encuentran obligadas a restituir a la parte actora el lote 9, manzana Y-1 del Programa de Vivienda Residencial Manuel Mujica Gallo (actualmente denominada registralmente Urbanización Manuel Mujica Gallo) Callao”, en razón de haber operado la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa. Y, han determinado como hechos, los siguientes:

- a) La parte demandante y las codemandadas suscribieron un contrato de transferencia de acciones y derechos²², por el cual, la parte demandante Constructora JD Sociedad Anónima Cerrada, dio en venta a favor de las codemandadas, Castillo Olivares Fidelina y Herrera Sánchez Rosa Marleny, el inmueble constituido por el lote 9, manzana Y-1 del Programa de Vivienda Residencial Manuel Mujica Gallo, Callao;
- b) Las codemandadas compradoras se obligaron a cancelar el precio de US \$ 6,832.70 (seis mil ochocientos treinta y dos y 70/100 dólares americanos), pagaderos mediante una cuota inicial de US \$ 800.00

²¹ Fojas 20.

²² Fojas 18 a 23.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

(ochocientos y 00/100 dólares americanos) y el saldo en un total de 59 cuotas mensuales y representadas en igual número de letras de cambio: 59 cuotas de US\$ 100.00 (cien y 00/100 dólares americanos) cada una y una cuota de US \$ 132.70 (ciento treinta y dos y 70/100 dólares americanos); con vencimientos mensuales consecutivos del 10 de octubre de 2006 hasta el 10 de setiembre de 2011²³;

- c) Por carta notarial de fecha 27 de abril de 2010²⁴, las codemandadas le comunican a la parte demandante en salvaguarda de sus intereses su decisión unilateral de suspender los efectos de lo descrito en la Cláusula Tercera del contrato de compraventa referido al pago del saldo del precio; así como de aquellas que contengan los acuerdos de pago, su cumplimiento, arras, daños y perjuicios, lucro cesante, como también toda cláusula resolutoria del mismo, en tanto se demuestre con documentos fehacientes que la constructora JD Sociedad Anónima Cerrada es la real propietaria del bien que entregó y que se garantice que lo que se vendió no será luego reclamado por terceros;**
- d) A través de la carta notarial de fecha 5 de mayo de 2010²⁵, remitida al domicilio contractual de las codemandadas, la parte demandante les imputó el incumplimiento de más de tres cuotas pactadas (haber dejado de pagar 7 letras en aquel entonces) que vencieron en fecha anterior a dicha comunicación, por lo que comunicó su decisión de hacer efectiva la resolución de pleno derecho del contrato, conforme a la cláusula cuarta.**

En el desarrollo de la argumentación de la decisión judicial, la sala superior menciona que la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la parte demandada está legitimada para invocar la excepción de incumplimiento

²³ Fojas 20 – Tercer considerando.

²⁴ Fojas 53 a 54

²⁵ Fojas 55 a 56



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

contemplada en el artículo 1426 de Código Civil²⁶; y, señala que, para formular la excepción de suspensión, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Existencia de un contrato de prestaciones recíprocas que deban cumplirse simultáneamente;
- b) Incumplimiento por el actor de su prestación;
- c) Falta de incumplimiento del excepcionante; y,
- d) La buena fe²⁷.

Bajo estas premisas procedió a analizar el caso llegando a determinar que la sentencia apelada, que amparó la demanda no observó lo dispuesto en el artículo 1426 del Código Civil, pese a que los hechos probados están subsumidos en dicha norma, de manera que no procede de modo legal alguno reconocer la resolución extrajudicial del contrato que invoca la parte demandante ni menos ordenar a su favor la restitución del inmueble.

Cabe señalar que, en el presente caso es materia controvertida si la decisión de las codemandadas de suspender el pago de las cuotas de la compraventa de un terreno bajo la figura de un remedio procesal resulta válida o no y, si por dicha razón sería inválida o no, la resolución del contrato de pleno derecho realizado por la parte demandante ante la falta de pago de las cuotas y, como tal, sí sería posible la restitución del inmueble materia de Litis.

Al respecto, debe mencionarse que en nuestro ordenamiento jurídico civil existe una serie de remedios contractuales para cautelar el interés de las partes en este tipo de obligaciones. Entre ellos tenemos la excepción de incumplimiento del artículo 1426 del Código Civil, la cual tiene como escenario aquellas obligaciones que deben ejecutarse recíproca y simultáneamente, teniendo como objeto el proteger los intereses de aquella parte que está dispuesta a cumplir cuando existe riesgo razonable que su contraparte no cumpla con la prestación a su cargo y otro de dichos remedios es la excepción de caducidad de término regulado en el artículo 1427 del Código Civil, que tiene como escenario aquellas

²⁶ Fojas 286 – fundamento 3.1 de la sentencia de vista

²⁷ Fojas 286 – fundamento 3.4 de la sentencia de vista



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

obligaciones recíprocas sucesivas que deben cumplirse una después de la otra teniendo por objeto proteger a la parte que debe cumplir primero cuando existe un riesgo razonable que la parte que debe cumplir en segundo lugar no lo haga.

En ese mismo sentido, tenemos los mecanismos de resolución por autoridad del acreedor -artículo 1428 del Código Civil- y la resolución por condición resolutoria expresa artículo 1430 del Código Civil.

A través de la carta notarial de fecha 27 de abril de 2010²⁸, las codemandadas le comunican a la parte demandante que suspenden el cumplimiento de su prestación de pago de las cuotas pendientes originadas en el contrato de compraventa de bien inmueble, alegando que la empresa debe, primeramente, acreditar con documento fehaciente que es la propietaria real del bien inmueble, lo que supone también que se encuentra independizado e inscrito.

Para la parte demandante, dicha comunicación no tendría ningún efecto debido a que considera que no tenía ninguna contraprestación pendiente de ejecutar, que dé lugar a la suspensión comunicada por las codemandadas. Por tal razón, al constatar que las codemandadas tenían pendiente de pago, según indica, más de tres cuotas, comunicaron mediante carta notarial de fecha 5 de mayo de 2010²⁹ la resolución de pleno derecho sustentado en la cláusula cuarta del contrato de compraventa³⁰.

En contradicción a ello, las codemandadas sustentan, en su contestación de demanda que dicha resolución no ha operado, por cuanto antes de que se le curse la carta a la que se hace referencia en la cláusula cuarta del contrato de compraventa por parte del vendedor, habían cursado carta notarial de suspensión de su prestación³¹.

Cabe destacar que, en la carta de suspensión no se precisó su calificación jurídica, pues no se menciona si sus alcances son conforme al artículo 1426 a 1427 del Código Civil, no obstante, es el juez quien debe de calificar

²⁸ Fojas 53 a 54

²⁹ Fojas 55 a 56.

³⁰ Foja 20.

³¹ Fojas 53 a 54.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

jurídicamente dicho documento, reconociéndole los efectos que el ordenamiento jurídico tiene para el mismo.

En ese sentido, si bien en el análisis de las instancias judiciales no se tuvo en cuenta el marco jurídico del artículo 1427 del Código Civil, lo cierto es que sí se analizó la existencia de los elementos intrínsecos de la caducidad del plazo. Por esta razón este Supremo Tribunal, en tanto la parte resolutive de la sentencia recurrida se ajusta a derecho, debe proceder a rectificar los fundamentos por las que se ha declarado improcedente la demanda, conforme así lo establece el artículo 397 del Código Procesal Civil.³²

Hecha la precisión de los medios probatorios actuados por las instancias judiciales se advierte que, la empresa declaró en la cláusula primera del contrato de compraventa que era propietaria del inmueble materia de *litis* y que la independización del inmueble matriz y la aprobación del proyecto de habilitación urbana ante la Municipalidad Provincial del Callao estaban en trámite, de lo que fluye que sí era contraprestación de la parte demandante la independización de la propiedad hasta la inscripción correspondiente, lo que permitiría perfeccionar la transferencia de la propiedad materia del contrato de compraventa.

En ese sentido, del contrato de compraventa fluye que ambas partes debían de cumplir recíprocamente obligaciones sucesivas y, de acuerdo al marco legal, frente al incumplimiento de cualquiera de las partes de realizar su prestación o contraprestación, existen remedios contractuales para cautelar el interés de las partes en este tipo de obligaciones, como es el caso de lo regulado en el artículo 1427 del Código Civil, el cual establece que: “Si después de concluido un contrato con prestaciones recíprocas sobreviniese el riesgo de que la parte que debe cumplir en segundo lugar no pueda hacerlo, la que debe efectuar la prestación en primer lugar puede suspender su ejecución, hasta que aquella satisfaga la que le concierne o garantice su cumplimiento”.

³² Conforme al texto anterior a la modificatoria prevista en la Ley 31591 publicada el 26 de octubre de 2022, que incorporó el 398° que regula lo mismo.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

Situación que se presentó en el caso bajo análisis, toda vez que el 27 de abril de 2010³³, fecha en que se cursa a la parte demandante la carta de suspensión de pago, la empresa vendedora, Constructora JD Sociedad Anónima Cerrada, no figuraba en Registros Públicos como propietaria del bien inmueble que vendió, así como tampoco se había realizado la independización del bien inmueble, pese a que el contrato de compraventa fue suscrito el 5 de setiembre de 2006³⁴, con lo cual existía un riesgo elevado para las compradoras que tenían que cumplir en primer lugar su prestación de pago del precio, de manera que era razonable que dejen de cumplir su prestación de pago hasta que se genere una garantía de que cumplirán la contraprestación.

Cabe mencionar que, en la carta de suspensión de pago, las codemandadas requirieron a la parte demandante que demuestre con documentos fehacientes que la Constructora JD Sociedad Anónima Cerrada es la real propietaria del bien inmueble, lo que no fue atendido por la parte demandante, que decidió resolver el contrato de compraventa, mediante carta notarial de fecha 5 de mayo de 2010³⁵.

De acuerdo a la carta notarial del 5 de marzo de 2018³⁶, la parte demandante, le comunica a las codemandadas que: *“(…) respecto al saneamiento físico legal, así como su independización del lote 9, manzana Y-1 del Programa de Vivienda Residencial Manuel Mujica Gallo, se encuentra independizado e inscrito en la partida 70550636 del registro de propiedad inmueble del Callao, desde el 28 de agosto de 2014, apareciendo como titular la recurrente (...)”*, lo que evidencia que la parte demandante recién cumplió su contraprestación el 28 de agosto de 2014³⁷. Ello demuestra, de un lado, que al tiempo de la comunicación de la suspensión cursada por las codemandadas y durante cuatro años posteriores a la misma, la parte demandante aún no había completado con su contraprestación; debiendo tener en cuenta que dicha contraprestación era responsabilidad de la parte demandante, tanto así que en el año 2018, hace

³³ Fojas 53 a 54.

³⁴ Fojas 18 a 23.

³⁵ Fojas 55 a 56.

³⁶ Fojas 57 a 58.

³⁷ Fojas 48, tercer párrafo – Título de dominio.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6411 – 2019
LIMA NORTE**

saber a las codemandadas que habían dado cumplimiento a las mismas; y, de otro lado, debe considerarse que no se entiende la razón por la que la parte demandante, si consideraba que el contrato estaba resuelto de pleno derecho en el año 2010, le comunique a las codemandadas en el año 2018 el cumplimiento de su contraprestación.

Por estas razones, ante la eficacia de la comunicación de suspensión de la prestación recíproca del pago del precio, la resolución del contrato de compraventa de inmueble por parte de la parte demandante, no produciría el efecto legal del artículo 1430 del Código Civil. Es por ello que, el recurso de casación de la parte recurrente deviene en **infundado**.

IV. FALLO:

Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha 15 de octubre de 2019, interpuesto por la parte demandante **Constructora JD Sociedad Anónima Cerrada**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 12 de setiembre de 2019, emitida por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por **Constructora JD Sociedad Anónima Cerrada**, contra **Fidelina Castillo Olivares y Rosa Marleny Herrera Sánchez**, sobre **restitución de bien inmueble**; y *los devolvieron*. Interviene la señora Jueza Suprema **Gallardo Neyra** por vacaciones del señor Juez Supremo **Lama More**. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Arias Lazarte**.

S.S.

ARIAS LAZARTE

BUSTAMANTE OYAGUE

DE LA BARRA BARRERA

GALLARDO NEYRA

ZAMALLOA CAMPERO

Beg/Gmzp