



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

**CASACIÓN 821-2016
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

SUMILLA: El artículo 1430 del Código Civil, establece que la prestación determinada cuyo incumplimiento se alega debe estar establecida con toda precisión, para finalmente establecer que la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria. Sin embargo, la Sala de Vista ha señalado claramente que no se advierte que se haya establecido con toda precisión a qué incumplimiento está referido el contrato para que opere la mencionada resolución.

Lima, cuatro de octubre
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número ochocientos veintiuno – dos mil dieciséis; y, producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Alberto Martín Álvarez Núñez y Emilia Selestina Santos de Álvarez a fojas trescientos treinta y tres, contra la sentencia de vista de fojas trescientos dieciséis, de fecha seis de noviembre de dos mil quince, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos veintitrés, de fecha tres de marzo de dos mil quince, que declara infundada la demanda de Resolución de Contrato. -----

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Por resolución de fecha veintinueve de marzo de dos mil diecisiete, corriente a fojas cincuenta y siete del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito, por las siguientes causales denunciadas: **1) Infracción normativa de carácter procesal por la inaplicación del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil;** señala que se ha vulnerado el Debido Proceso puesto que tanto el Juzgado como el Colegiado de Vista no se han pronunciado



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

**CASACIÓN 821-2016
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

sobre las pruebas ofrecidas por la parte recurrente y la norma sustantiva aplicable; **1.1) Inaplicación del artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil**; no se han valorado los medios probatorios ofrecidos como son: la Declaración asimilada -conforme a lo previsto en el artículo 221 del Código Procesal Civil- ya que existen documentos que demuestran que los demandados Cosme Cornejo Flores y esposa reconocen la celebración del contrato, así como el primer pago efectuado. Asimismo, reconocen la entrega del terreno adquirido en un área de cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados (452m²), así como la posesión del inmueble desde mayo de dos mil tres, pero no se pronuncian de modo alguno sobre el segundo pago y han preferido la rebeldía antes que contestar la demanda; y, **2) Infracción normativa de carácter material del artículo 1430 del Código Civil**; señala que se ha interpretado erróneamente la norma, la misma que deja abierta la posibilidad de la Resolución del Contrato cuando una de las partes no cumple con determinada prestación a su cargo, como ocurre en el caso de autos, pues está demostrado que los demandados no han cumplido con el segundo pago pactado, habiéndoseles comunicado, mediante Carta Notarial de fecha cinco de octubre de dos mil doce; y, **2.1) Inaplicación de los artículos 1229 y 1428 del Código Civil, concordante con los artículos 1371 y 1372 del precitado Código**; existe una interpretación incorrecta de las normas en cuestión. Exigen que las partes deben restituir las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento de producirse la causal que la motiva, pues debe disponerse que la parte demandada restituya los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m²) y a su vez la devolución de los tres mil seiscientos dólares americanos (US\$3,600.00) de la parte demandante. -----

3. ANTECEDENTES: -----
Previo a la absolución de las denuncias formuladas por los recurrentes,



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

**CASACIÓN 821-2016
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

3.1 Con fecha veintiséis de diciembre de dos mil doce, se interpuso una demanda, solicitando se ordene la Resolución de Contrato de compraventa de fecha trece de mayo de dos mil tres, respecto del predio ubicado en el Lote 1 en el Kilómetro 9 camino a Yura, por causal de incumplimiento de las prestaciones a cargo del comprador en el plazo acordado; la restitución de la posesión de los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m²), inmueble inscrito en la partida número 11208062 del Registro de Propiedad Inmueble que a la fecha vienen siendo ocupados por los demandados, y el cual forma parte de un área total de mil doscientos noventa y nueve punto cincuenta metros cuadrados (1,299.50 m²) y se devuelva la suma de tres mil seiscientos dólares americanos (US\$3,600.00) sin intereses, dados como primer pago del predio vendido; de esta manera, dejar sin efecto ni valor alguno el contrato celebrado. -----

Como fundamento se invocó lo siguiente: **i)** El trece de mayo de dos mil tres, se suscribió en documento privado, un contrato de compraventa entre Alberto Martín Álvarez Núñez y su esposa Emilia Selestina Santos de Álvarez (en calidad de vendedores) y Cosme Cornejo Flores y su esposa Ángela Roca Huallpa (en calidad de compradores); contrato que tenía como objeto la transferencia de la propiedad de un terreno de seiscientos metros cuadrados (600 m²), el mismo que se haya comprendido dentro del inmueble ubicado en el Lote 1 en el kilómetro 9 camino a Yura, inscrito en Partida número 11208062 del Registro de la Propiedad Inmueble; **ii)** Las cláusulas del contrato establecían que el predio vendido estaba valorado en siete mil doscientos dólares americanos (US\$7,200.00) de los cuales la mitad eran cancelados en ese momento y cincuenta por ciento (50 %) restante sería cancelado en un plazo máximo de un año desde la fecha de su celebración; **iii)** Dado que al celebrarse el contrato se canceló solo el



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

**CASACIÓN 821-2016
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

cincuenta por ciento (50%) del precio total, se especificó que de no cancelarse el saldo en el lapso máximo de un año, el contrato quedaba resuelto, debiendo los compradores restituir la posesión del bien, así como los vendedores devolver el monto pagado sin intereses; **iv)** En efecto, a la fecha no se ha cancelado aun el saldo restante pactado y han transcurrido más de ocho años desde la fecha máxima para el cumplimiento del pago; por lo que el contrato ha quedado ya resuelto. No obstante, los demandados siguen en posesión de solo cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m²) del referido terreno; **v)** Pese a que el incumplimiento de los demandados, generó una resolución automática del contrato — por encontrarse ello especificado en el mismo — los demandantes cumplieron con cursar Carta Notarial de fecha cinco de octubre de dos mil doce (notaria del Dr. José Luis Concha Revilla), no obteniendo respuesta alguna por parte de demandados; y, **vi)** Con fecha once de diciembre dos mil doce, se invitó a los demandados a conciliar, solicitando la resolución del contrato; sin embargo, no se presentaron. El veinte de diciembre, mediante Acta número 326-12-2012, se realizó el segundo encuentro conciliatorio en el cual hubo falta de acuerdo, por lo que se agotaron todas las vías posibles para solucionar este conflicto. -----

3.2 Mediante sentencia de primera instancia de fecha tres de marzo de dos mil quince, se resolvió declarar **infundada** la demanda, bajo los siguientes argumentos: -----

- Los vendedores y demandantes no han acreditado que, en efecto, no han cumplido con entregar la totalidad del inmueble que vendieron y que consiste en un terreno de seiscientos metros cuadrados, conforme a lo acordado en el contrato de compraventa celebrado con los demandados. -
- Además, en base a la carga de la prueba presentada, se concluyó que la parte demandante no ha demostrado durante el desarrollo del proceso



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

**CASACIÓN 821-2016
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

que haya cumplido con su obligación en cuanto a la entrega íntegra del bien, materia de la venta, más aun al señalar la propia parte demandante en su demanda que el contrato -materia del proceso- tenía como objeto la transferencia de la propiedad de un terreno de seiscientos metros cuadrados (600 m²). En tal sentido, no resulta exigible el cumplimiento de la obligación de la parte demandada de cancelar el saldo del precio. -----

3.3 Apelada la sentencia de primera instancia, se emitió la sentencia de segunda instancia de fecha seis de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas trescientos dieciséis, que **confirma** la sentencia contenida en la Resolución número veintidós, que falla declarando **infundada** la demanda de Resolución de Contrato, argumentando lo siguiente: -----

- Se advierte que los demandantes no cumplieron con transferir los seiscientos metros cuadrados (600 m²) de terreno sino, únicamente, cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), pues es lo que pretende se le restituya como consecuencia de la Resolución del Contrato, lo que hace evidente el incumplimiento del demandante, pues de haber cumplido íntegramente la prestación a su cargo, demandarían la restitución de un área de seiscientos metros cuadrados (600 m²) de terreno, que es el área materia del contrato de compraventa. -----
- La alegación referente a que los demandados jamás cuestionaron el área que venían conduciendo, en modo alguno desvirtúa su propia petición de restitución de únicamente cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m²), hecho que los actores incumplieron con la prestación a su cargo y por tanto, que no se encuentran legitimados para solicitar la Resolución del Contrato. Asimismo, la cláusula tercera del contrato de foja veintiocho no señala que los demandantes tomaron posesión del terreno de seiscientos metros cuadrados (600 m²), sino que los demandantes “pueden” tomar posesión del terreno, por lo que el fundamento de la apelación referida a que el contrato estableció la entrega del bien carece de sustento. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 821-2016
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un **medio de impugnación extraordinario** que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida¹.

SEGUNDO.- Que, existiendo denuncias por vicios *in iudicando* e *in procedendo*, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida. -----

TERCERO.- Que, previamente al análisis de la causal denunciada consistente en la contravención de los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, es necesario precisar que el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento legal en el que se dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada. -----

CUARTO.- Que, de otro lado, a efectos de expedir una resolución con una mejor motivación cabe destacar que la exigencia de la motivación de los fallos judiciales constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración

¹ Sánchez- Palacios P (2009). El recurso de casación civil. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.



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

**CASACIÓN 821-2016
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Estado, impone una exigencia social que la comunidad sienta como un valor jurídico denominado *fundamentación o motivación de la sentencia*, consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Adjetivo. En ese sentido, la denominada *motivación escrita de las resoluciones judiciales*, constituye un principio y un derecho de la función jurisdiccional, por cuanto, debe ser resultado del razonamiento jurídico que efectúa el Juzgador sobre la base de los hechos acreditados en el proceso (los que forman convicción sobre la verdad de ellos) y la aplicación del derecho objetivo. -----

QUINTO.- Que, respecto al agravio consistente en que la recurrida no se encuentra debidamente motivada, ello concordante con el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, argumentando que no se habrían pronunciado sobre la declaración asimilada conforme a lo previsto en el artículo 221 del Código precitado, ya que los demandados reconocen la celebración del contrato así como la entrega del primer pago y del terreno en un área de cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados (452 m²); sin embargo, es menester señalar que dicha alegación en modo alguno desvirtúa la propia petición del demandante respecto a la restitución de únicamente cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m²) lo que hace evidente el incumplimiento del demandante respecto de la entrega íntegra de la prestación, esto es, seiscientos metros cuadrados (600 m²) de terreno, que es el área materia del contrato de compraventa, consideraciones por las cuales la causal de infracción normativa procesal resulta ***infundada***. -----

SEXTO.- Que, respecto a la infracción normativa de carácter material del artículo 1430 del Código Civil, cuya interpretación errónea invoca en el sentido que la aludida norma deja la posibilidad de resolver el contrato cuando una de



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

**CASACIÓN 821-2016
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

las partes no cumple con determinada prestación, esta Sala Suprema advierte que la norma en comento lleva consigo que la prestación determinada cuyo incumplimiento se alega debe estar establecida con toda precisión, para finalmente establecer que la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria. Sin embargo, la Sala de Vista ha señalado claramente que no se advierte que se haya establecido con toda precisión a qué incumplimiento está referido el contrato para que opere la resolución, máxime si este Colegiado aprecia que en la cláusula primera del contrato de compraventa se señala que *“en caso haya incumplimiento de la presente se anula el contrato”*, lo cual no genera la resolución de pleno derecho puesto que no se aprecia una cláusula resolutoria en sí, resultando ilógico que las partes establezcan las causales por las cuales se anularía el contrato; deviniendo esta causal igualmente infundada. -----

SÉTIMO.- Que, finalmente, respecto a la causal de infracción normativa de los artículos 1229, 1428, 1371 y 1372 del Código Civil, el cuestionamiento que se hace al respecto va dirigido a una interpretación errónea de las mismas señalando que las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en el que se encontraran al momento de producirse la causal que la motiva, esto es, que la demandada restituya los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m²) y la demandante los tres mil seiscientos dólares americanos (US\$3,600.00); sin embargo, no se precisa la incidencia directa de cada una de las normas denunciadas ni mayor argumentación al respecto, únicamente la mención de las normas y lo establecido en cada una de ellas, por lo que el extremo denunciado en los términos en que se argumenta deviene en infundado. -----

5. DECISION: -----
Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del



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

**CASACIÓN 821-2016
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Alberto Martín Álvarez Núñez y Emilia Selestina Santos de Álvarez a fojas trescientos treinta y tres; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos dieciséis, de fecha seis de noviembre de dos mil quince, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos Alberto Martín Álvarez Núñez y otra contra Cosme Cornejo Flores y otra, sobre Resolución de Contrato y otro; y *los devolvieron*. Integran esta Sala las Juezas Supremas Señoras Huamaní Llamas y Del Carpio Rodríguez por licencia de los Jueces Supremos Señores Romero Díaz y Miranda Molina. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

S.S.

HUAMANÍ LLAMAS

CABELLO MATAMALA

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA