



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Sumilla: *El artículo 1429 del Código Civil regula la denominada Resolución de contrato por intimación o por autoridad del acreedor, que es una modalidad de resolución contractual extrajudicial, que en concordancia con el artículo 1428 del mismo cuerpo legal; establece un procedimiento a seguir, consistente en requerir el cumplimiento de la prestación, otorgando un plazo no menor de quince días, y solo si dicha parte no lo hiciera dentro de dicho plazo, el contrato quedará resuelto de pleno derecho. El Juez aplica el derecho que corresponda a los hechos planteados en la demanda, así no haya sido invocado por las partes; materializando de esta forma, el principio iura novit curia previsto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.*

Lima, catorce de septiembre de dos mil veintitrés

El 28 de enero del 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 del 2023.

Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través del Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ de fecha 07 de junio del 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 del 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.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTA; la causa número dos mil ochocientos setenta y uno, guión dos mil diecinueve, **AREQUIPA**, con el expediente acompañado, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.

MATERIA DEL RECURSO:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación (folios 365-369), de fecha 23 de abril de 2019, interpuesto por la demandante **Anyeli Carpio Montes**, contra la sentencia de vista (folios 348-354), contenida en la resolución N.º 33 de fecha 3 de abril de 2019, que revocó la sentencia N.º 120-2017 (folios 280-290), contenida en la resolución N.º 24, de fecha 2 de octubre de 2017, en los extremos apelados, que declaró fundada la pretensión principal de resolución de contrato y pretensión accesoria de restitución de posesión del bien inmueble materia de contrato, contenida en la demanda de fojas 18, modificada a fojas 46, seguida por Anyeli Carpio Montes en contra de Miguel Ángel Casas Reymer, en consecuencia, declara resuelto el contrato de fecha 16 de agosto de 2012, por incumplimiento de pago, ordeno que el demandado restituya la posesión del lote signado como 191-1-A, Sección A, Primera Etapa del Proyecto Majes precisada en la cláusula primera del contrato de fojas 4 a favor del demandante, en el plazo de 6 días, bajo apercibimiento de ejecución forzada. Con costas y costos, y Reformándola declaró: **1)** Infundada la demanda, obrante de fojas 18 a 24, modificada de fojas 46 a 49, interpuesta por Anyeli Carpio Montes en contra de Miguel Ángel Casas Reymer respecto a la pretensión de resolución de contrato y la pretensión accesoria de restitución de posesión, **2)** Se exonera a la demandante del pago de costas y costos.

CONSIDERANDO:



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

I. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito (folios 18-24), de fecha 14 de mayo de 2013, modificada (folios 46-49), mediante escrito de fecha 31 de mayo de 2013, **Anyeli Carpio Montes** interpone demanda, contra Miguel Ángel Casas Reymer, solicitando:

1) Primera pretensión principal: Se declare la resolución del contrato de compraventa del Lote de Granja en Desarrollo Urbano con independización contenido en la escritura pública N.º 755 de fecha 16 de agosto del 2012, otorgada ante Notario Público Ángel Martínez Palomino, por la causal de incumplimiento de contrato: **a)** Por falta de pago de US\$ 5,000.00 y **b)** Por incumplimiento del otorgamiento del Acta Notarial de Transferencia Vehicular del camión de placa XH-5119, dado en parte de pago. **2) Segunda pretensión principal:** Se declare la rescisión de Lote de Granja en Desarrollo Urbano con independización contenido en la escritura pública N.º 755 de fecha 16 de agosto del 2012, otorgada ante Notario Público Ángel Martínez Palomino; por la causal de vicio resultante del dolo con que procedió el demandado, al no informar y menos declarar en el acto de la transferencia que sobre el vehículo camión de placa XH-5119 dado en parte de pago, pesaba gravamen por la suma de US\$ 26,990.00, garantía mobiliaria constituida por el mismo con fecha 26/03/2008, a favor del Banco Continental. **3) Primera Pretensión Accesorio:** El pago a su favor por parte del demandado de la suma de US\$ 20,000.00 dólares americanos, desglosados de la siguiente manera: **a)** US\$ 10,000.00, por concepto de daño patrimonial, daño emergente irrogado, como consecuencia de la inejecución de la obligación de pago de US\$ 5,000.00 e incumplimiento del otorgamiento de transferencia vehicular. **b)** US\$ 10,000.00, por concepto de lucro cesante, derivado del impedimento de registro de la propiedad y



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

consiguiente impedimento del ejercicio de sus derechos de propiedad sobre el vehículo cuya transferencia fue comprometida en el plazo de 15 días; pago de los intereses legales generados desde el momento en que se produjo el daño, los mismos que deberán ser liquidados en ejecución de sentencia, así como el pago de las costas y costos del proceso. **4) Segunda Pretensión Accesorias:** Se le restituya la posesión del inmueble materia de resolución, predio signado como Granja Forestal 191-1-A, Sección A, Primera etapa del Proyecto Majes, distrito de Lluta, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.

2. Fundamentos de la demanda

- En su condición de propietaria, con fecha 16 de agosto del 2012 celebró con el demandado, un contrato de compraventa de lote de granja en desarrollo urbano con independización, que se encuentra contenida en la escritura pública N.º 755, mediante el cual le transfería un área de 388.00 m², del total del predio signado como Granja Forestal 191-1, sección A, primera etapa del Proyecto Majes, distrito de Lluta, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, lote resultante de la desmembración pactada, que acordaron denominar como Lote 191-1-A, la venta de común acuerdo se pactó en la suma de US\$ 34.000.00 dólares americanos, a cancelarse así: **a)** Mediante el otorgamiento del acta de transferencia vehicular a su favor, respecto del camión de marca Hyundai, placa XH-5119 de propiedad del demandado, que acordaron valorizar en la suma de US\$ 29.000.00 dólares americanos, que el demandado comprometió efectuar, en el plazo improrrogable de quince días, lo que no ha sido cumplido hasta la fecha. **b)** El saldo de US\$ 5.000.00 mil dólares americanos, se pactó ser cancelado al momento de



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

la suscripción del contrato, sin embargo, hasta el día de la fecha, no ha cumplido con verificar dicho pago.

- Sobre la resolución del contrato de transferencia, indica que el demandado pese a el tiempo transcurrido entre la celebración del acto jurídico de transferencia a la fecha, no ha cumplido con su obligación de otorgar la correspondiente acta notarial de transferencia de la propiedad vehicular, pese a sus constantes requerimientos de su amigo personal y testigo de la transferencia, su hermano Ceferino Godofredo Carpio Montes.
- Sobre la rescisión de contrato, el demandado, no solo no ha cumplido con regularizar la transferencia vehicular a su favor, sino que el mismo, a sabiendas que sobre el camión que dio en parte de pago, pesaba gravamen otorgado por el mismo a favor del Banco Continental, actuó con manifiesto dolo, con el fin de lograr la consumación del acto jurídico, dio en parte de pago de la venta, un bien mueble que se encontraba gravado, dicha causal, existente al momento de la celebración del acto jurídico, acarrea la rescisión del contrato de compraventa, no solo por el dolo con que se ha procedido, sino también porque de materializarse la transferencia, su persona estaría adquiriendo la obligación de pagar el gravamen.
- Sobre la pretensión accesoria de indemnización, señala que los daños cuyo resarcimiento reclama, se derivan de la comprobada inejecución de obligaciones derivado del dolo con que procedió el demandado, al incumplir los acuerdos de transferencia del vehículo y pago como causal de resolución y la existencia de gravamen anterior a la celebración que constituiría la causal de rescisión, estando ante un supuesto de



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

responsabilidad contractual regulado por el artículo 1317 y siguientes del Código Civil.

- Sobre la restitución de la posesión, señala que a la fecha de la presentación de la presente modificación de la demanda, el demandado y sus acompañantes, mantienen la posesión del inmueble, conforme aparece de las fotografías tomadas de la parte posterior del inmueble, por lo que se ve en la obligación de interponer la presente defensa posesoria, a efecto de que el juzgado, disponga se le restituya su derecho a la posesión.

3. Contestación de demanda

Por escrito (folios 100-108) de fecha 4 de septiembre de 2013, el demandado Miguel Ángel Casas Reymer, contesta la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Indica que la no transferencia vehicular se debe a la propia culpa de la actora, quien se niega a suscribirla, pues su parte en todo momento ha estado y está dispuesto a suscribirla de inmediato.
- Es absolutamente falso que no se haya cancelado los \$ 5,000 dólares americanos, pues, fiel testigo de ello, es el propio texto claro y preciso que aparece en el punto 2 de la cláusula tercera de la respectiva escritura pública: El saldo de US\$ 5,000 (Cinco Mil dólares americanos) que serán entregados en dinero en efectivo al momento de firmar el presente contrato, de manera que con este pago, se ha cancelado en su integridad el precio.
- Es falso que al momento de la celebración del contrato de compra venta



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

del bien inmueble sub litis, el camión que dio en pago, haya estado gravado a favor del Banco Continental, ya que como acredita con el documento (carta) de fecha 13 de mayo del 2013 cursado por el banco continental al señor Notario Dr. Víctor Tinajeros, el gravamen sobre el aludido vehículo de placa de rodaje XH5119 fue cancelado con fecha 14 de enero del año 2011, esto es, mucho antes de la celebración del contrato (16-08-12), cuyo hecho fue de conocimiento personal y publico por parte de la ahora demandante.

- Con fecha 11 de junio del 2013, mediante carta notarial le hizo conocer a la actora, no solo que cumpla con entregarle la documentación convenida en la cuarta cláusula del contrato de transferencia del inmueble en conflicto, sino también que la invitaba a formalizar la transferencia vehicular e incluso se le hizo llegar el certificado de libre gravamen del vehículo camión de placa XH-5119, sin embargo, no ha recibido respuesta alguna.
- En cuanto a la supuesta carta notarial de fecha 08 de mayo del 2013, carece de eficacia jurídica, porque nunca llegó a su conocimiento, y porque encontrándose ante un contrato de transferencia de bien inmueble con prestaciones recíprocas, dicha carta notarial no reúne las exigencias del artículo 1429 del código civil y más aún, en el contrato no se estipuló de forma expresa resolución alguna.

4. Puntos controvertidos

Mediante audiencia de conciliación y fijación de puntos controvertidos (folios 171-173) de fecha 23 de septiembre de 2014, se fijan los siguientes puntos controvertidos:



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

1. Determinar si la falta de formalización del negocio jurídico que vincula a demandante y demandado se debe a la culpa o responsabilidad de la demandante o del demandado.
2. Establecer si el demandado Miguel Ángel Casas Reyeme, entregó a la demandante Anyeli Carpio Montes, la suma de cinco mil dólares americanos en parte de pago del inmueble materia de litis al momento de firmar el contrato que los vincula.
3. Establecer si el vehículo de placa de rodaje XH5119, entregado por el demandado a la demandante en parte de pago, se encontraba gravado a favor del Banco Continental al momento de la celebración del acto jurídico cuya rescisión se ha demandado.
4. Determinar si se han causado daño patrimonial en la modalidad de daño emergente y lucro cesante por el monto de veinte mil dólares americanos por el incumplimiento del demandado en la prestación asumida mediante acto jurídico del dieciséis de agosto del dos mil doce.

5. Sentencia de primera instancia

Por sentencia (folios 280-290), contenida en la resolución N.º 24 de fecha 2 de octubre de 2017, se declaró: **1)** Fundadas la pretensión principal de resolución de contrato, y pretensión accesorio de restitución de posesión del bien inmueble materia del contrato; contenida en la demanda de fojas dieciocho, modificada a fojas cuarenta y seis, seguida por Anyeli Carpio Montes en contra de Miguel Angel Casas Reymer, en consecuencia se declara resuelto el contrato de fecha dieciséis de agosto del dos mil doce, por incumplimiento de pago; consecuentemente ordeno que el demandado



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

restituya la posesión del lote signado como 191-1-A, Sección A, Primera Etapa del Proyecto Majes (precisada en la cláusula primera del contrato de fojas cuatro), a favor del demandante, dentro del plazo de seis días de consentida o ejecutoriada la presente, bajo apercibimiento de ejecución forzada, con apoyo de la fuerza pública, en caso de ser necesario. **2)** Improcedente la pretensión principal de rescisión de contrato. **3)** Infundada la pretensión accesoria de pago de daños y perjuicios, incluido intereses. Con costas y costos, bajo los siguientes fundamentos:

- La demandante habría cumplió parcialmente sus obligaciones como vendedora, pactados mediante el contrato sublitis, tal es así que el propio demandado reconoce estar en posesión del bien, por tanto la demandante ha transferido la posesión, sin embargo, la misma no habría cumplido con hacer entrega de los documentos referentes a la propiedad y que se encuentran descritos en la cláusula cuarta de la referida escritura pública, dado que de autos no obra documento alguno que acredite ello; por otro lado, el demandado tampoco ha cumplido con sus obligaciones de comprador pactados en el referido contrato de compra venta, así se tiene que la demandante por carta notarial de fecha ocho de mayo del dos mil trece le pone en manifiesto su decisión de resolver el contrato, dado que el demandado-comprador no ha cumplido con cancelar el precio del bien materia sub litis, ello está corroborado con la propia carta notarial que le cursa el demandado en donde el mismo expresa su exigencia de cumplir con el contrato; con lo que se tiene que el incumplimiento del contrato de compra venta se debe a ambas partes, dado que ninguna de las partes ha cumplido con todas las obligaciones contraídas.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- Conforme es de verse del oficio N.º 120-2014—AMP/NC de fecha dieciséis de octubre del dos mil catorce el Notario Ángel Martínez Palomino informa “que con fecha dieciséis de agosto del dos mil doce se celebró por ante él escritura pública Nro. 755 de compra venta de lote granja, indica que al momento de celebrarse la escritura pública no se hizo entrega de dinero alguno en su presencia, asimismo indica que en dicha escritura pública no ha dejado constancia de fe de entrega de dinero alguno”, sin embargo del testimonio de escritura pública que contiene el acto jurídico de compraventa, a fojas seis, aparece que “..me manifestaron que el pago se ha hecho en efectivo...”; por lo que de dicha escritura pública se tiene que se ha efectuado el pago de los cinco mil dólares americanos, pues los suscribientes así le señalaron al notario.
- A la fecha de celebración del contrato de compra venta el bien entregado como parte de pago, esto es el camión marca Hyundai Modelo HD Placa XH5119, según el certificado de gravámenes aparecía gravado, habiéndose posteriormente otorgado con fecha dieciséis de mayo la escritura pública de levantamiento de la garantía inmobiliaria, de lo anterior se concluye que al momento de la suscripción del contrato sub litis, aún no se había levantado el gravamen inscrito que pesaba sobre el vehículo dado en parte de pago, por lo que el mismo se encontraba gravado.
- Se ha probado que el demandado ha incumplido su obligación de formalizar la transferencia del vehículo de placa de rodaje XH-5119, en parte de pago por la transferencia del inmueble sub litis; por lo que debe declararse fundada la pretensión de resolución de contrato.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- Sobre la rescisión de contrato, si bien, la demandante señala que el vehículo dado en pago, se encontraba gravado al momento de la celebración del contrato de compraventa sublitis, y ello se ha probado conforme se ha concluido en el sexto considerando; conforme al artículo 38 de la Ley de Garantía Mobiliaria la inscripción en el registro correspondiente se presume conocida, sin admitirse prueba en contrario; es decir que al estar dicho gravamen registrado se presumen que la demandante tenía conocimiento de ello; por lo que no se puede alegar ello como causal de rescisión, por lo que esta pretensión debe declararse improcedente.
- Respecto a la pretensión de indemnización por daños y perjuicios, estando a lo expuesto en el séptimo considerando, debe declararse infundada, de conformidad con el artículo 200 del Código Procesal Civil; en ese mismo sentido el pago de intereses reclamado por dichos daños y perjuicios.
- Respecto a la pretensión de restitución de posesión, teniendo en cuenta que el demandado se encuentra en la posesión del bien inmueble sublitis, y siendo que corresponde declararse fundada la pretensión de resolución de contrato, debe disponerse la restitución de la posesión del bien materia de la compra venta a favor de a parte demandante; ello además en aplicación del tercer párrafo del artículo 1372 del Código Civil, que establece que, por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento en que se produce la causal (incumplimiento) que la motiva.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

6. Recurso de apelación

A través del escrito (folios 325-331) presentado el 1 de diciembre de 2017, el demandado Miguel Ángel Casas Reymer, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, formula los siguientes agravios:

- La sentencia incurre en interpretación errónea, le da un sentido diferente al artículo 1428 del Código Civil, por tanto, de sus propios considerandos, se ha incurrido en error al acoger la resolución del contrato, cuando salta a la vista que la demandante no cumplió con sus prestaciones, debiendo haberse declarado la improcedencia de la demanda por carecer de legitimidad y sustento legal su pretensión resolutoria.
- Al contestar la demanda, señalaron que tenían el derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo hasta que se satisfaga la contraprestación asumida por la demandante y para ello, acompañaron como prueba documental (no tachada ni desconocida) una carta notarial del 06 de junio del 2013, debidamente certificada en su entrega a la destinataria, en la que se le requería a que se les haga llegar la documentación relativa a la propiedad, el uso del bien y además el respectivo impuesto predial, que resultaba relevantes al ejercicio de su derecho de propiedad adquirido, lo que efectivamente permitió a su despacho concluir que la demandante no cumplió con dichas prestaciones, por tanto, su pedido debió declararse improcedente y no acoger la resolución del contrato, que bien debió conservarse, dado el actuar de buena fe de su parte al haber entregado el vehículo el mismo día de la firma de la escritura pública y sobre todo tener pagada la suma de US\$ 5,000.00 dólares, como quedo acreditado en autos.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- Se inaplica al momento de expedir la decisión, lo expuesto en el artículo II del Título Preliminar del Código Civil, pues resulta evidente que se está frente a un ejercicio abusivo del derecho por parte de la demandante, quien acompaña una carta notarial del 8 de mayo del 2013, supuestamente dirigida a su persona, sin que exista el acuse de recibo de su parte y que en todo caso demuestra su mala fe, cuando a fojas 34, aparece un Acta de Constatación de Hechos de fecha 7 de mayo del 2013, levantada por el Juez de Paz de Santa María de la Colina en la que indica *“tomará posesión del lote en mérito al incumplimiento del contrato”* para que el día 8 de mayo remita la carta notarial de resolución de contrato; y, además haga levantar otra acta de constatación de posesión en la misma fecha que dice *“viene ejerciendo y encontrarse en posesión del mencionado lote”* y no solo ello, alcanzar un acta de conciliación a fojas 12, en la que aparte de no anexar las citaciones hechas a su persona, se tiene que esta dio como dirección a notificar un domicilio que no es el contractual, por tanto, no se debió amparar tal comportamiento.
- Por otro lado, en la sentencia no se han valorado adecuadamente las pruebas aportadas por su persona, relacionadas con la acreditación de pago de la obligación bancaria mucho antes de la celebración del contrato objeto de controversia y la oportuna presentación del certificado de libre gravamen del vehículo mediante carta notarial del 06 de junio del 2013 (debe tenerse en cuenta que fue notificado con la demanda el 18 de julio del 2013) en la que además la invitó a formalizar la transferencia vehicular, lo que demuestra su actuar de buena fe y su deseo de conservar el acto según el Principio de Conservación del Contrato.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- En cuanto al extremo de condena de costos y costas del proceso, no se ha compulsado que ha tenido motivos suficientes para contradecir los cargos de la demandada, más aún que a la demandante se le ha denegado otras pretensiones por su actuar de mala fe y desleal para con el proceso.

7. Sentencia de vista

La Sala Superior, mediante sentencia de vista (folios 348-354), contenida en la resolución N.º 33, de fecha 3 de abril de 2019, resuelve: **1)** Se declare fundado el recurso de apelación obrante de fojas 296 a 300, interpuesto por Miguel Ángel Casas Reymer. **2)** Se revoque la Sentencia N° 120-2017, de fecha 02 de octubre de 2017, obrante de fojas 280 a 290, en los extremos apelados, que declaró fundada la pretensión principal de resolución de contrato y pretensión accesoria de restitución de posesión del bien inmueble materia de contrato, contenida en la demanda de fojas 18, modificada a fojas 46, seguida por Anyeli Carpio Montes en contra de Miguel Ángel Casas Reymer, en consecuencia declara resuelto el contrato de fecha 16 de agosto de 2012, por incumplimiento de pago, ordeno que el demandado restituya la posesión del lote signado como 191-1-A, Sección A, Primera Etapa del Proyecto Majes (precisada en la cláusula primera del contrato de fojas 4 a favor del demandante, dentro del plazo de 6 días, bajo apercibimiento de ejecución forzada. Con costas y costos, y Reformándola declaró 1) Infundada la demanda, obrante de fojas 18 a 24, modificada de fojas 46 a 49, interpuesta por Anyeli Carpio Montes en contra de Miguel Ángel Casas Reymer respecto a la pretensión de resolución de contrato y la pretensión accesoria de restitución de posesión, 2) Exoneramos a la demandante del pago de costas y costos. En base, a los siguientes argumentos centrales:



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- **Respecto a las obligaciones de la vendedora - demandante: a.1)** Entregó la propiedad y posesión del inmueble materia de compraventa al comprador, lo que no ha sido cuestionado en el proceso; **a.2)** No ha cumplido con entregar los documentos de propiedad y uso del bien al comprador según la cláusula cuarta de la escritura pública, y si bien en la ponencia (punto 5.4) se afirma que la accionante suspendió parcialmente la ejecución de esta prestación en aplicación del artículo 1426 del Código Civil, dicha conclusión no es aplicable al caso porque la demandante recién comunicó la suspensión de su prestación el 3 de mayo de 2013, cuando el plazo para que esta parte cumpla con dicha entrega eran 15 días después de la celebración del contrato 16 de agosto de 2012, por lo que no puede ser beneficiaria de un derecho ejercido en forma tardía, y tampoco se ha analizado si cumple presupuestos para invocar excepción de incumplimiento contractual: **a)** Existencia de un contrato con prestaciones recíprocas que deban cumplirse simultáneamente; **b)** Incumplimiento por el actor de su prestación; **c)** Falta de incumplimiento del excepcionante; y, **d)** La buena fe.
- **Respecto a las obligaciones del comprador - demandado: b.1)** El demandado ha pagado US\$ 5,000.00 a la demandante, al momento de la suscripción del contrato, según la cláusula tercera de la citada escritura pública, si bien en la demanda se cuestiona que ésta no se ajusta a la realidad, sustentándose en el Oficio N° 120-2014-AM P/NC, emitido por el notario Ángel Martínez Palomino, quien indico que en la escritura pública N° 755 no se hizo entrega de dinero alguno en su presencia (fojas 184), sin embargo, en la apelada se ha razonado que cumplió con el pago, al haberlo señalado así las partes, por lo que dicho extremo no ha sido objeto de impugnación en esta instancia. **b.2)** Se ha acreditado que el camión marca Hyundai de placa de rodaje XH 5119, fue entregado a la



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

demandante, según lo ha reconocido en la carta notarial de fecha 8 de mayo de 2013, en el punto 2 y 3. **b.c)** No ha cumplido con realizar la transferencia en acta notarial del vehículo dado en pago.

En la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio; en este caso, la vendedora ha cumplido con su prestación esencial de transferencia de la propiedad y el demandado ha pagado el precio pactado de US\$ 34,000.00, esta afirmación se infiere; primero, se ha cumplido con pagar US\$ 5,000.00; segundo, se ha realizado la entrega física del camión; tercero, no se ha demandado resolución de contrato por causal de falta de pago, por lo que se asume que el comprador ha pagado el precio.

- **Razones para conservar el contrato objeto de resolución:** El otorgamiento de acta notarial de transferencia vehicular y la entrega de documento de propiedad por parte de la demandante son obligaciones accesorias; debiendo prevalecer la conservación del acto, al haberse hecho pago la demandante con los US\$ 5,000.00 y con la entrega del vehículo, posesión que detenta a la fecha.
- **Accionar de la demandante:** La demandante no ha cumplido con cursar carta notarial al demandado para que satisfaga su prestación en forma oportuna, sino luego de 08 meses, lo invitó a conciliar (fojas 12) y remitió carta notarial (fojas 10) al demandado para resolver el contrato, incumpliendo la formalidad prevista en el artículo 1429 del Código Civil, asimismo, en la demanda desconoce el pago de US\$ 5,000.00, argumento desvirtuado conforme a descrito en el acápite 3.3 de la presente, tales conductas evidencian un ejercicio abusivo de un derecho.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA

RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019 AREQUIPA RESOLUCIÓN DE CONTRATO

- **En cuanto a las costas y costos:** En aplicación del artículo 412, primer párrafo del Código Procesal Civil, exonera del pago de costas y costos a la demandante porque activó el órgano jurisdiccional en la creencia que le asistía un derecho, más aún si en primera instancia se declaró fundada los extremos apelados.

II. RECURSO DE CASACIÓN

La anterior Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, mediante resolución de fecha 3 de agosto de 2020, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **Anyeli Carpio Montes** por las causales denunciadas de: **1)** Infracción normativa procesal de los artículos 139 incisos 3, 5 y 6 de la Constitución Política del Estado; y, 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil. **2)** Infracción normativa material del artículo 1429 del Código Civil.

III. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En este caso concreto, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior incurrió en vicios que han vulnerado derechos fundamentales del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, en su vertiente de la motivación escrita de las resoluciones judiciales, así como afectación al derecho a la pluralidad de instancias, conforme a los artículos 139 incisos 3, 5 y 6 de la Constitución Política del Estado; artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil; y, si ha sustentado la decisión revocatoria en el incumplimiento de una formalidad prevista en el artículo 1429 del Código Civil, sin tomar en cuenta que la invitación a conciliar contiene una comunicación expresa y de fecha cierta del requerimiento vehicular, bajo apercibimiento de resolverse el contrato y de recurrirse a la vía judicial para su declaración formal.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero. El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el artículo 384 del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto.

Segundo. Por causal de casación se entiende el motivo que la ley establece para la procedencia del recurso¹, debiendo sustentarse el mismo en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse el caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos de quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso², por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo.

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

² De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, página 222.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Tercero. Al haberse admitido el recurso de casación por la infracción normativa procesal de los artículos 139 incisos 3, 5 y 6 de la Constitución Política del Estado; y, 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, corresponde efectuar su análisis a efectos de determinar la validez de la sentencia de vista, o si por el contrario incurre en defectos insubsanables que motiven su nulidad, corresponderá ordenar la renovación del acto procesal; y, de no ampararse, se analizará la causal denunciada respecto a la infracción normativa del artículo 1429 del Código Civil.

Cuarto. La infracción procesal se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en evidente quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales o fundamentales.

Quinto. El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de una causa se respeten determinados requisitos mínimos que, en general, se considera que comprenden los siguientes criterios: a) Derecho a ser oportunamente informado del proceso, a efectos de otorgar un tiempo razonable para preparar la defensa; b) Derecho a ser juzgado por un Juez imparcial, esto es que no tenga interés en un determinado resultado de la litis, bajo su dirección; c) Derecho a la tramitación oral de la causa y a la defensa de un profesional (publicidad del debate); d) Derecho a la prueba; e) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito de lo actuado; y f) Derecho al Juez legal. Aquel derecho continente es fundamental y asiste a todos los sujetos que plantean pretensiones ante los órganos resolutivos de conflictos.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Sexto. De esta forma el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú³, comprende a su vez, entre otros derechos de los ya señalados en el considerando precedente, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante decisiones en las que los Jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil⁴ y del artículo 12 del Texto único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, la exigencia de motivación suficiente prevista en el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Fundamental⁵, garantiza que el justiciable puede comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional.

Séptimo. Como sustento de la **infracción normativa procesal de los artículos 139 incisos 3, 5 y 6 de la Constitución Política; y, 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil** la parte recurrente denuncia que:

³ Artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política. - Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

⁴ Artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil. - Las resoluciones contienen: (...) 3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

⁵ Artículo 139 inciso 5 de la Constitución. - Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- a) La Sala Superior no ha cumplido con limitar la motivación de la sentencia de vista, en función a los fundamentos de ambas apelaciones, y en especial a los fundamentos contenidos en la apelación del demandado Miguel Casas Reymer, que en ningún extremo cuestionó la supuesta omisión de remisión de la carta notarial, requiriendo el cumplimiento de la obligación, lo que si se cumplió, sin embargo, el Ad quem sustenta su decisión revocatoria en el incumplimiento de la formalidad prevista en el artículo 1429 del Código Civil y lo que es más grave es que la Sala de mérito no ha merituado la imposibilidad material del otorgamiento del acta de transferencia por inexistencia del gravamen a favor de la entidad bancaria, concluyendo la casante que la argumentación de segunda instancia está plagada de incongruencias y faltas al citado deber de motivación.
- b) El Ad quem en estricto resguardo del derecho fundamental del debido proceso y el principio de congruencia procesal debió analizar los agravios descritos en los recursos de apelación, y limitar su pronunciamiento a los agravios en ellos contenidos, y si el Colegiado de mérito no estaba de acuerdo con lo decidido por el juez de la causa, debía anular tal decisión y ordenar al A quo que emita nueva sentencia con pronunciamiento sobre el fondo, a fin de que revise los conceptos no analizados en su sentencia y valore nuevamente los medios de prueba que obran en autos, lo que le hubiese permitido concluir conforme a derecho y a lo actuado en el proceso por la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión demandada, mas no pronunciarse en segunda instancia sobre el fondo de la controversia, en base a un nuevo argumento, esto es, el incumplimiento del requisito establecido en el citado artículo 1429 del Código sustantivo, porque al haber hecho esto último, la recurrente se ha visto impedida de ejercer su derecho de impugnar, vulnerándose el



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

principio de pluralidad de instancia y su derecho a la defensa, toda vez que se ha aplicado una causal no contenida en los agravios del recurso impugnatorio del emplazado ni fue materia de los puntos controvertidos.

- c)** El Ad quem ha vuelto analizar el supuesto pago de los US\$ 5,000.00 dólares americanos, a sabiendas que no podía ser objeto de análisis por no ser materia el thema decidendum, una razón más que afecta de nulidad a la sentencia recurrida; vicios que permiten advertir que se han vulnerado los derechos fundamentales del debido proceso y de la tutela jurisdiccional efectiva; los principios de observancia de la jurisdicción, competencia predeterminada por la ley, pluralidad de instancias, motivación y logicidad de las resoluciones judiciales y congruencia procesal; así como los derechos de acción, contradicción y defensa.

Octavo. Sobre lo expuesto, se aprecia que la sentencia de vista en su numeral 3.1 describe a detalle la pretensión planteada:

*“ 3.1.- Descripción del caso.- Con fecha 16 de agosto de 2012, la demandante Anyeli Carpio Montes (vendedor) y el demandado Miguel Ángel Casas Reymer (comprador) celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble Granja Forestal 191-1, sección A, primera etapa del proyecto Majes, distrito de Lluta, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, contenido en la escritura pública N° 755 (fojas 03 a 07) por la cual la vendedora se obliga: **a)** Transferir la propiedad del inmueble descrito, así como **b)** Entregar todos los documentos relativos a la propiedad y uso del bien (acta d entrega por parte de AUTODEMA a los propietarios primigenios, recibo o constancia de cancelación del predio), y el comprador se obliga a pagar el precio de US\$ 34,000.00 del siguiente modo: **a)** Con la transferencia vehicular del camión marca Hyundai de placa de rodaje XH 5119, en acta notarial aparte por un valor total cancelatorio de US\$ 29,000.00 y, **b)** El saldo de*



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

US\$ 5,000.00 que serán entregados en dinero en efectivo al momento de firmar el contrato.”

Asimismo, en el numeral 3.2 “hechos probados” acápites a) y b) desarrolla como la vendedora-demandante y el comprador-demandado han asumido las obligaciones que emergen del contrato de compraventa de fecha 16 de agosto de 2012, en función a los acuerdos pactados:

“3.2.- Hechos probados:

a) Respecto a las obligaciones de la vendedora-demandante: a.1)

Que, la vendedora-demandante entregó la propiedad y posesión del inmueble materia de compraventa al comprador; este extremo no ha sido objeto de cuestionamiento en el proceso porque ambas partes han convenido en sus respectivos escritos de demanda y contestación el cumplimiento de esta obligación; a.2) Que, no ha cumplido con entregar los documentos de propiedad y uso del bien al comprador, establecido en la cláusula cuarta de la escritura pública de compraventa y si bien en la ponencia (punto 5.4) se afirma que la accionante suspendió parcialmente la ejecución de esta prestación en aplicación del artículo 1426 del Código Civil, dicha conclusión no es aplicable al caso porque la demandante recién comunicó la suspensión de su prestación el 03 de mayo de 2013, cuando el plazo para que ésta parte cumpla con la entrega de documentos era 15 días después de la celebración del contrato 16 de agosto de 2012, por lo que no puede ser beneficiaria de un derecho ejercido en forma tardía, y tampoco se ha analizado si cumple presupuestos para invocar excepción de incumplimiento contractual: a) Existencia de un contrato con prestaciones recíprocas que deban cumplirse simultáneamente; b) Incumplimiento por el actor de su prestación; c) Falta de incumplimiento del excepcionante; y, d) La buena fe.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

***b) Respecto a las obligaciones del comprador-demandado: b.1)** Que, el demandado ha pagado US\$ 5,000.00 a la demandante, al momento de suscripción del contrato, así lo establecieron en la cláusula tercera de la citada escritura pública, por lo que si bien en la demanda se ha cuestionado que ésta cláusula no se ajusta a la realidad, sustentándose en el Oficio N° 120-2014-AMP/NC, emitido por el notario Ángel Martínez Palomino, quién indico respecto a la escritura pública N° 755 no se hizo entrega de dinero alguno en su presencia, (fojas 184), sin embargo en la apelada se ha razonado que cumplió con el pago al haberlo señalado así las partes, por lo que dicho extremo no ha sido objeto de impugnación ni cuestionamiento en esta instancia; **b.2)** Se ha acreditado que el vehículo camión marca Hyundai de placa de rodaje XH 5119, fue entregado a la vendedora-demandante, pues ésta lo ha reconocido en la carta notarial de fecha 08 de mayo de 2013, en el punto 2 y 3 (véase fojas 10); **b.c)** No ha cumplido con realizar la transferencia en acta notarial del vehículo dado en pago.”*

Es así, que en la sentencia de vista se desglosa en forma detallada como cada uno de los contratantes, han cumplido de forma parcial con tales acuerdos, para concluir que la vendedora-compradora entregó la posesión del inmueble sub litis al demandado y este a su vez le entregó a ella, el camión de marca Hyundai de placa de rodaje XH 5119, indicando que estos hechos han sido reconocidos o admitidos por ambas partes. También analiza el pago de los US\$ 5,000.00 dólares americanos que era el saldo del precio a pagar por la transferencia del bien inmueble, concluyendo porqué considera que dicho pago se ha efectuado conforme a los términos del contrato de compraventa citado.

Asimismo, se argumenta que, al no haberse demandado la resolución de contrato por causal de falta de pago, asume que el comprador ha pagado el precio, y también señala las razones para conservar el contrato, pese a que



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

las obligaciones accesorias no han sido cumplidas a cabalidad por ambas partes, pronunciándose, además sobre los argumentos vertidos por la demandante que desconocen el pago del monto de US\$ 5,000.00 dólares americanos, es decir se ha efectuado un análisis global de los hechos, los cuestionamientos planteados por las partes, la aplicación de las normas pertinentes y las consecuencias jurídicas que se dependen de tal análisis.

Noveno. Por otro lado, la parte recurrente sostiene que el Ad quem basa su decisión revocatoria en el incumplimiento de la formalidad prevista en el artículo 1429 del Código Civil, argumento que no ha sido esbozado en el recurso de apelación, de modo que la sentencia de vista no debió emitir pronunciamiento sobre este aspecto, al no haber sido materia de apelación.

Atendiendo a lo expuesto, debe tenerse presente que conforme al artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada; así, el juez aplica el derecho al caso concreto, para lo cual debe calificar jurídicamente los hechos del caso, aun cuando las partes no hayan expuesto los hechos y precisado los efectos jurídicos sin indicar la norma correspondiente o lo haya realizado de forma incorrecta, como lo estatuye el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que contiene el principio del *iura novit curia*.

De esta forma, el conocimiento del derecho se constituye en un deber profesional del juez, porque resulta necesario para su aplicación correcta. Y tiene un profundo vínculo con el poder que la ley le otorga para decidir qué derecho va a aplicar al caso concreto. Criterio, que ha sido ratificado por la Sala Civil Permanente, mediante Casación N.º 955-2017-Arequipa⁶, señalando en su fundamento quinto, lo siguiente:

⁶ Publicado en el Diario Oficial "El Peruano", en fecha 01 de junio del 2020.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

“QUINTO.- (...) en el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil que regula el aforismo “iura novit curia” que significa que el Tribunal conoce el derecho, es decir, los jueces deben conocer el ordenamiento jurídico con el fin de resolver los asuntos que le sean planteados en el ejercicio de la función. Monroy Gálvez considera que uno de los presupuestos de aplicación de dicho aforismo, es el de errar en la alegación del derecho, presupuesto de hecho para la aplicación del aforismo al derecho objetivo consistente en la utilización incorrecta de la norma jurídica aplicable a la pretensión en disputa, exigiendo al juez su intervención para -en el fallo- citar correctamente la norma aplicable al caso que resuelve; igualmente considera como otro postulado importante en el tema, la invocación equivocada de la relación jurídica sustantiva, en el que se exige al Juez precisar en su decisión la verdadera naturaleza de la relación jurídica existente entre las partes, enmendándose con ello el derecho subjetivo deficientemente invocado.”

Por tanto, compete al juez aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente de conformidad con el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; en ese sentido, al haber aplicado el Colegiado Superior el artículo 1429 del Código Civil, a pesar de no haber sido invocado por las partes, resulta conforme a sus atribuciones en el ejercicio de la función jurisdiccional, de modo que no puede alegarse la infracción al deber de motivación de las resoluciones judiciales.

Así, del examen de la sentencia recurrida se aprecia una exposición lógica, razonada y suficiente de los fundamentos fácticos y jurídicos en mérito a los cuáles el Ad quem ha resuelto la controversia, determinando que la recurrente comunicó la suspensión de su prestación el 03 de mayo de 2013,



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

cuando el plazo de esta parte para la entrega de documentos era de 15 días después de la celebración del contrato 16 de agosto de 2012, por lo que no puede ser beneficiaria de un derecho ejercido tardíamente; así como no ha cumplido con cursar carta notarial al demandado para que satisfaga su prestación, sino luego de 8 meses, invita a conciliar y remite carta notaria al demandado para resolver el contrato, incumpliendo la formalidad prevista en el artículo 1429 del Código Civil; que es producto de la valoración de los hechos y de la prueba actuada, en mérito a lo actuado en el proceso.

Décimo. En cuanto a la tutela jurisdiccional efectiva, se advierte que, a la recurrente, durante la secuela del proceso se le ha garantizado todos sus derechos procesales que le reconoce la Constitución y el Código Procesal Civil, ejercitando su defensa con arreglo a ley, sin afectación alguna.

Décimo primero. Finalmente, sobre la infracción normativa del inciso 6 del artículo 139 de la Constitución Política, que contempla el principio de pluralidad de instancias, lo cual implica que lo resuelto por el juez de primera instancia pueda ser revisado por un órgano jerárquicamente superior, luego de que la parte vencida en el proceso decida accionar a través del recurso impugnatorio de la apelación; se tiene que la recurrente denuncia la infracción de forma muy general y escueta, sin plantear ningún fundamento que la sustente.

Décimo segundo. Así, se concluye que no se configura las infracciones normativas procesales invocadas por la parte recurrente, dado que la Sala de mérito cumplió con sustentar su decisión, después del análisis correspondiente. En consecuencia, la denuncia procesal debe ser desestimada.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Décimo tercero. Respecto a la **infracción normativa material del artículo 1429 del Código Civil**⁷, la recurrente señala que:

El Ad quem ha sustentado su decisión revocatoria en el incumplimiento de la formalidad prevista en el artículo 1429 del Código Civil, pasando por alto que la invitación a conciliar que obra en autos, contiene una comunicación expresa y de fecha cierta de requerimiento de cumplimiento de la obligación de otorgamiento del acta de transferencia vehicular, bajo apercibimiento de resolverse el contrato y recurrirse a la vía judicial para su declaración formal, incurriéndose en infracción normativa de la disposición normativa citada.

Décimo cuarto. La infracción de norma material que denuncia la recurrente, no ha sido precisada, si es una infracción por aplicación indebida, interpretación errónea o inaplicación de la norma material del artículo 1429 del Código Civil; señalando como único sustento que se ha obviado considerar a la invitación a conciliar como un argumento valedero para fundamentar la sentencia de vista, si bien podría interpretarse que la parte recurrente, estaría planteando una indebida aplicación de la norma al caso concreto.

Décimo quinto. En el presente caso, la demanda se interpuso con el fin que se declare la resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N.º 755 de fecha 16 de agosto de 2012, por la causal de incumplimiento de contrato, alegando la demandante Anyeli Carpio Montes, que el demandado Miguel Ángel Casas Reymer no le pagó la suma de US\$

⁷ **Artículo 1429.-** En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

5,000.00 dólares americanos e incumplió con otorgarle el Acta Notarial de Transferencia Vehicular del camión de placa de rodaje XH-5119, dado en parte de pago.

En el citado contrato, la vendedora demandante se obligó a transferir a título de compraventa la propiedad del Lote 191-1 y el comprador Miguel Ángel Casas Reymer a pagar el precio por US\$ 34,000.00 dólares americanos de la forma siguiente: **1)** Con la transferencia vehicular del camión marca Hyundai de placa de rodaje XH 5119 por un valor cancelatorio de US\$ 29,000.00 dólares americanos. **2)** Y el saldo de US\$ 5,000.00 dólares americanos serán entregados en dinero en efectivo al momento de la firma del presente contrato, con cuyo pago se cancelaba totalmente el precio.

Décimo sexto. En ese sentido, la revocatoria de la sentencia de primera instancia que es impugnada por la parte demandante recurrente, se advierte que en el numeral 3.4, respecto de las “razones para conservar el contrato objeto de resolución” señala: *“El otorgamiento de acta notarial de transferencia vehicular y la entrega de documento de propiedad por parte de la demandante son obligaciones accesorias; debiendo prevalecer la conservación del acto, al haberse hecho pago la demandante con los US \$ 5,000.00 y con la entrega del vehículo, posesión que detenta a la fecha; y, en el numeral 3.5, respecto del “accionar de la demandante” señala que: “La demandante no ha cumplido con cursar carta notarial al demandado para que satisfaga su prestación en la forma oportuna, sino luego de 08 meses, invitó a conciliar (fojas 12) y remitió carta notarial (fojas 10) al demandado para resolver el contrato, incumpliendo la formalidad prevista en el artículo 1429 del Código Civil; asimismo en la demanda desconoce el pago de US\$ 5,000.00, argumento desvirtuado conforme a descrito en el acápite 3.3. de la presente (...); fundamentos de los cuales se desprende, que antecediendo*



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

el cumplimiento de las obligaciones principales por ambos contratantes (demandado entregó el vehículo camión con placa de rodaje XH 5119 y pagó \$ 5,000.00 dólares americanos) y la demandante (entregó la posesión del predio materia de venta); la Sala Superior concluyó que el contrato – de compra venta – debe conservarse, porque las prestaciones incumplidas por ambos contratantes son prestaciones accesorias (demandado no formalizó la transferencia vehicular por acta notarial); y, que la demandante no ha cumplido con cursar carta notarial al demandado para que satisfaga su prestación en forma oportuna, sino luego de ocho meses invitó a conciliar y remitió carta notarial al demandado para resolver el contrato, incumpliendo la formalidad prevista en el artículo 1429 del Código Civil; y que la recurrente, no cuestiona con ningún otro argumento, sino que, dicha verificación del incumplimiento del requisito establecido en el artículo 1429 del Código Civil no fue cuestionado por la sentencia de primera instancia ni constituye uno de los agravios del recurso de apelación.

Décimo séptimo. Atendiendo a que el conflicto de intereses se encuentra referido a dilucidar una pretensión de resolución de un contrato con prestaciones recíprocas; era ineludible dilucidar si efectivamente la parte perjudicada con el incumplimiento de la otra, en el contrato de fecha 16 de agosto de 2012, había requerido por carta notarial la satisfacción de su pretensión, a fin de verificar si había ejercitado su derecho dentro del plazo de 15 días señalado por la ley, para aplicar la consecuencia jurídica expresada en ella.

Entonces, la Sala Superior resolviendo una cuestión de puro derecho, aplicó de forma adecuada al caso concreto el artículo 1429 del Código Civil, al determinar que la demandante no cumplió con la formalidad de cursar la carta notarial requiriendo el cumplimiento de la prestación en forma oportuna



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

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 2871-2019
AREQUIPA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

al demandado, sino luego de ocho meses; no configurándose la infracción normativa señalada, dado que el Ad quem ha cumplido con aplicar la norma pertinente al caso sometido a su conocimiento, conforme a la pretensión demandada, realizando un desarrollo fáctico y jurídico debidamente sustentado.

Décimo octavo. En ese orden de ideas, esta Sala Suprema no aprecia que se haya infringido las normas de derecho material y procesal denunciadas, por tanto, el presente recurso de casación debe ser desestimado.

V. DECISIÓN:

Por estas consideraciones y conforme a lo establecido en el artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N.º 29364: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha 23 de abril de 2019, interpuesto por la demandante **Anyeli Carpio Montes**, contra la sentencia de vista de fecha 3 de abril de 2019, expedida por la Sala Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley. En los seguidos contra Miguel Ángel Casas Reymer sobre resolución de contrato; y los devolvieron. *Notifíquese.* Interviene el Juez Supremo **Florián Vigo** por licencia de la Jueza Suprema Bustamante Oyague y como ponente la Jueza Suprema **Barra Pineda**.

SS.

LAMA MORE

CUNYA CELI

BARRA PINEDA

FLORIÁN VIGO

BRETONECHE GUTIÉRREZ

RSV/wphfr