



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

El recurso de casación es infundado, puesto que, si bien el recurrente denunció las infracciones procesales sobre la tutela jurisdiccional, debido proceso y motivación de las resoluciones, ninguna de éstas han sido debidamente sustentadas; respecto a la infracción material denunciada, por indebida aplicación del artículo 1561 del Código Civil, sobre resolución por incumplimiento de cuotas, la Sala Superior sí sustenta adecuadamente la aplicación de dicha norma, sobre la base de que en el caso de autos, los demandantes cursaron carta notarial a la demandada, requiriendo el cumplimiento del saldo sin obtener respuesta, por lo que, luego de un mes de dicha carta notarial, dieron por resuelto el contrato de compraventa; asimismo, la propia demandada, en su escrito de contestación de demanda, ha reconocido haber incumplido las cuotas, alegando circunstancias justificantes; no obstante, en autos no han sido acreditadas.

Lima, veintiuno de abril de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatrocientos setenta y nueve del año dos mil veinte, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, interpuesto por la demandada **ELENA MAMANI GUTIÉRREZ**¹ contra la sentencia de vista de fecha nueve de setiembre del mismo año², que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha seis de noviembre de dos mil dieciocho³, que declaró **fundada en parte** la demanda sobre resolución de contrato, con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha veintitrés de junio de dos mil quince, obrante a fojas cuarenta, subsanado a fojas sesenta y uno, **HAYDEE CUSI GÓMEZ, ANA ISABEL CUSI GÓMEZ, WILFREDO TERRES GÓMEZ, BERNARDINA TERRES GÓMEZ y ALFONSO MAURO TERRES GÓMEZ**, interpusieron demanda de resolución de contrato e indemnización contra: ELENA MAMANI GUTIÉRREZ, planteando como **pretensión principal**: la resolución del contrato de compraventa de fecha primero de setiembre de dos mil nueve, celebrado entre quien en vida fuera CARLOTA GÓMEZ VIUDA DE TERRES (causante de los demandantes) y ELENA MAMANI GUTIÉRREZ, respecto del inmueble Lote 08, Manzana C, (hoy Lotización San Amadeo), distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; y, como **pretensión accesorio**: una indemnización por daños y perjuicios por la suma de US\$ 20,000.00, por conceptos de lucro cesante, daño emergente y daño moral. Expresa los siguientes fundamentos:

¹ Ver fojas 363.

² Ver fojas 327.

³ Ver fojas 262.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- Los recurrentes son herederos de CARLOTA GÓMEZ VIUDA DE TERRES, conforme a la sucesión intestada inscrita en Registros Públicos.
- El nueve de setiembre de dos mil nueve, la referida causante, celebró con la demandada el contrato de compraventa con reserva de propiedad, sobre el terreno ya mencionado, por US\$ 15,000.00, cuya forma de pago sería: US\$ 1,000.00 a la firma del contrato y el saldo de 60 letras de cambio, se pagarían: 40 letras de cambio de US\$ 200.00 cada una y 30 letras de cambio de US\$ 300.00 cada una, que se pagarían cada mes conforme a la cláusula segunda.
- Siendo que la compradora dejó de pagar más de tres mensualidades, los recurrentes (como sucesión) le enviaron carta notarial el tres de abril de dos mil catorce, requiriéndole el pago e incluso otorgándole un plazo de diez días hábiles para la cancelación total, al haber incumplido las cláusulas tercera y cuarta del contrato.
- Es así que, por carta notarial *del cinco de mayo de dos mil catorce*, se dio por resuelto de pleno derecho el contrato de compraventa por el incumplimiento de su obligación de pago, en la cual le indican como capital adeudado la suma de US\$ 4,600.00, sin considerar los intereses legales. En la referida carta se hizo reserva de iniciar una acción indemnizatoria y pidiéndole desocupar el inmueble en setenta y dos (72) horas sin que a la fecha haya cumplido con hacerlo.
- La demandada solo pagó cuarenta y siete letras, todas en fechas atrasadas; aun así, construyó cuartos en el terreno sin autorización de la vendedora o los herederos.
- Se le invitó a conciliar, pero la demandada se negó a hacerlo.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

2. Contestación.-

Mediante escrito de fecha diez de noviembre de dos mil quince⁴, ELENA MAMANI GUTIÉRREZ, contestó la demanda, en los siguientes términos:

- Su vendedora y los ahora demandantes, han incumplido la cláusula sexta, en la que se *“declara que sobre el terreno que vende no pesa carga o gravamen, hipoteca, medida judicial o extrajudicial que limite o restrinja el derecho de libre disposición, obligándose en todo caso al saneamiento y evicción de ley”*. En efecto, siendo que su vendedora adquirió el 10.516202% de acciones y derechos del inmueble inscrito en la partida 43718029, no obstante, al venderle el lote, debió vendérselo en acciones y derechos, mas no en metraje, puesto que tuvo la obligación de venderle los terrenos con habilitación urbana e independizados, lo que no ocurrió.
- La recurrente vive en el terreno desde dos mil nueve hasta la fecha, sin que el terreno cuente con saneamiento físico legal, ni habilitación urbana, agua o desagüe; siendo que la recurrente hizo las gestiones para procurarse los servicios básicos, aun cuando era obligación de su vendedora.
- Estas circunstancias obligaron a la recurrente a suspender el pago de las 8 cuotas, de conformidad con el artículo 1428 del Código Civil, puesto que la vendedora debió realizar la habilitación urbana, pues siendo propietaria del 10.516202% debió coordinar con los propietarios del otro porcentaje para tal fin; también la suspensión de los pagos se debe a que su vendedora falleció (dieciocho de setiembre de dos mil doce) y cuando se acercó a los hijos de ésta, le dijeron que estaban tramitando la sucesión intestada, de ahí que no podía pagar hasta determinar a los herederos.

⁴ Ver fojas 108.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- La recurrente ha sido engañada, ya que la construcción que realizó sobre el terreno asciende alrededor de US\$ 100,000.00.
- Es un abuso de derecho pretender resolver el contrato de compraventa, cuando se ha efectuado el pago de más del 82% del valor del bien.
- Asimismo, el área que le fue entregada es menor al área transferida, por lo que, deberá efectuarse la medición para dicha comprobación, y de ser así, se le descuenta US\$ 15,000.00 y continuar pagando sus mensualidades o cuotas del predio.
- En el contrato sub materia no se ha estipulado la resolución del contrato sino únicamente la exigencia del pago total del saldo (artículos 1361 y 1371 del Código Civil).
- Es falso lo referido en la carta notarial que le fue cursada el cinco de abril de dos mil catorce, de adeudar US\$ 4,600.00, puesto que ha cancelado el total de US\$ 13,400.00, quedando un saldo de US\$ 1,600.00 (equivalente a 8 letras).
- Los demandantes han incumplido las disposiciones legales expedidas por la Municipalidad de Carabayllo de vender lotes sin saneamiento físico legal.
- La recurrente también ofreció a los demandantes por carta notarial de fecha veintisiete de setiembre de dos mil catorce el pago de US\$ 4,600.00, sin obtener ninguna respuesta.

3. Sentencia de Primera Instancia

El Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, emitió la sentencia de fecha seis de noviembre de dos mil dieciocho⁵, que declaró **fundada en parte** la demanda, en el extremo relativo a la resolución del

⁵ Ver fojas 262.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

contrato e *infundada* respecto a la pretensión de inmunización por daño y perjuicios. Bajo los siguientes fundamentos:

- De la partida 437180219, asiento C00017, los demandantes han adquirido acciones y derechos que correspondían a Carlota Gómez viuda de Terres.
- De autos se tiene que el contrato de compraventa celebrado por Carlota Gómez viuda de Terres con la demandada, en su cláusula tercera se convino que el incumplimiento de pago de tres letras, consecutivas o alternadas, da lugar a que la vendedora exija el pago total del saldo deudor.
- Si bien la demandada alega circunstancias relacionadas al saneamiento físico legal (habilitación urbana, independización), debe considerarse que en el contrato las partes pactaron la obligación de la vendedora del saneamiento y evicción de ley, por lo que, bien podía hacer valer su derecho en la forma correspondiente.
- No se advierte que los cuestionamientos efectuados por la demandada estén referidos a prestaciones recíprocas en relación con el pago del valor del bien. En la última carta remitida por la demandada del veintiséis de setiembre de dos mil catorce, manifestó su disposición a pagar el saldo adeudado de US\$ 3,600.00, sin mencionar la suspensión del pago alegado en la contestación de demanda, por lo que, cualquier cuestionamiento referido al saneamiento del bien habría quedado superado.
- Aun con la disposición de pago, no se advierte que haya actuado de tal forma para quedar liberada de su obligación, conforme prevé el artículo 1251 del Código Civil, puesto que con la carta notarial recibida el cinco de abril de dos mil catorce, los accionantes indicaron a la demandada que para regularizar el pago del saldo debía acercarse a Jirón Justiniano Minaya Sosa 577, Santa Anita o comunicarse con Wilfredo Terres Gómez a un número



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

telefónico. Antes de que la demandada remita la última carta notarial, ya sabía cómo debía proceder para el pago del saldo adeudado, no pudiendo pretender que se le señale un número de cuenta bancaria o que se le indique la persona autorizada para recibir el pago; es más, la demandada tampoco ha procedido ofreciendo el pago en la forma prevista en el artículo 1252 del Código Civil.

- Estando acreditado que la demandada no cumplió con el pago de 3 cuotas consecutivas, puesto que adeuda -como ella misma refiere- US\$ 3,600.00, no obrando en autos prueba de pagos posteriores al seis de mayo de dos mil catorce; por consiguiente, en aplicación del artículo 1561 del Código Civil, corresponde declarar la resolución del contrato sub materia.
- Conforme al artículo 1372 del Código Civil, los efectos de la sentencia de resolución se retrotraen a la fecha de producida la causal que la motiva, debiendo las partes restituirse las prestaciones; asimismo, conforme al artículo 1563 del citado código, la resolución del contrato por incumplimiento del comprador da lugar a que el vendedor devuelva lo recibido, teniendo derecho a una compensación equitativa por el uso del bien y a una indemnización por daños y perjuicios, salvo pacto en contrario.
- Aun cuando en la cláusula quinta del contrato, se estipule la indemnización por daños y perjuicios a cargo de la compradora en favor de terceros y el vendedor, sin embargo, al no haberse sustentado con medios probatorios, no cabe amparar tal pretensión.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

4. Apelación

Mediante escrito de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve⁶, ELENA MAMANI GUTIÉRREZ, interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia, bajo los siguientes fundamentos:

- No se ha considerado que el contrato sub materia no es sobre un terreno sino sobre acciones y derechos.
- No se ha establecido con claridad el contenido de la relación obligatoria.
- Se ha omitido considerar la falta de formación del contrato definitivo para dar por concluida la copropiedad.
- La resolución impugnada carece de función correctora y supletoria del Juez.
- La compraventa fue sobre un predio rural rústico, transferido y titulado por Cofopri, Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, normas que sustentan que se trata de un contrato con prestaciones recíprocas.
- Frente al incumplimiento alegado por los accionantes, no se tomó en cuenta que en la carta notarial que le habría sido remitida a la recurrente no aparece su firma de recepción.
- Aunque en la segunda carta, aceptó el monto, pero no se le quiso recibir, tampoco se le entregó un número de cuenta bancaria para depositar el dinero.
- Se le ha privado de participar en la audiencia de pruebas, no pudiendo exhibir los instrumentos que desvirtúan la demanda.
- No se le notificó el acta de audiencia de pruebas, impidiendo impugnarla.
- No se consideró que las obligaciones derivadas del contrato de compraventa de acciones y derechos son realizar la división y partición e independización del bien, la habilitación urbana.

⁶ Ver fojas 288.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- La vendedora incumplió sus obligaciones, toda vez que eran recíprocas.
- Hay incongruencia, puesto que los accionantes solo demandaron la resolución del contrato, no obstante, la sentencia analizó la pretensión de indemnización por daños y perjuicios.
- No se ha analizado si el contrato sub materia es válido.
- Nunca recibió la carta notarial de requerimiento de pago total, al no aparecer como recibida.
- A fin de no perder el bien que ya no es un terreno sino una casa construida, pagó la suma total de US\$ 3,600.00 como depósito judicial.
- Los demandantes han incumplido con el saneamiento y evicción de ley como contraprestación a los pagos efectuados por la compraventa.

5. Sentencia de Vista

La Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, por sentencia de vista de fecha nueve de setiembre de dos mil diecinueve⁷, **confirmó** la sentencia apelada, en el extremo que declaró **fundada en parte** la demanda; bajo los siguientes fundamentos:

- Los demandantes son hijos de la fallecida CARLOTA GÓMEZ VIUDA DE TERRES, quien celebró el contrato de compraventa del primero de setiembre de dos mil cinco, con la demandada.
- Del contrato sub materia se advierte que el precio fijado fue de US\$ 15,000.00, cuya forma de pago fue: US\$ 1,000.00 a la firma del contrato y el saldo en 60 letras de cambio de la siguiente forma: 40 letras de cambio de US\$ 200.00 y 20 letras de US\$ 300.00, en forma mensual.

⁷ Ver fojas 327.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

- En la tercera cláusula se pactó que el incumplimiento de tres o más letras de cambio alternadas o consecutivas da lugar a la vendedora a exigir la totalidad del pago del saldo.
- Lo que es materia del proceso es la resolución del contrato de compraventa de terreno, en donde se realizó la transferencia de un bien inmueble, más allá de si se trató de un bien rústico o no, no se ha acreditado que el contrato sea inválido, de ahí que el contrato y cláusulas sean válidas.
- No obra el requerimiento hacía la anterior propietaria o a los herederos de la suspensión de las obligaciones a su carga por el incumplimiento de las obligaciones de la vendedora.
- El incumplimiento de más de tres cuotas así como la resolución del contrato fueron realizados por la carta notarial del tres de abril de dos mil catorce y cinco de mayo del mismo año; la falta de pago se corrobora con el tercer punto de la contestación de demanda (fojas 111), indicando que tuvo que suspender los pagos, que no sabía quiénes eran los herederos.
- Respecto a que no aparece su firma de recepción en la carta notarial, este no resulta amparable, por cuanto el notario da fe de la entrega.
- De los fundamentos 6, 8, 9 y 10, se tiene que no se aprecia vulneración al derecho a la defensa.

III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha trece de agosto de dos mil veinte, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada **ELENA MAMANI GUTIÉRREZ**; por las siguientes causales: **Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado y del artículo 1561 del Código Civil**. Alegando, en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

resumidas cuentas, que la Sala Superior, al expedir la sentencia de vista impugnada, ha incurrido en un defecto de motivación por cuanto ha aplicado indebidamente el artículo 1561 del Código Civil, que se aplica cuando en un contrato de venta a plazos, se incumple el pago de las cuotas, cuando debió aplicar el artículo 1562, del citado Código, que regula la improcedencia de la acción resolutoria cuando se ha pagado determinada parte del precio, ello por cuanto la Sala Superior no tomó en cuenta que, a la fecha, la recurrente cumplió con pagar la totalidad del precio de venta del bien inmueble sub litis –quince mil dólares americanos (USD 15,000.00)-, cumpliendo así con su parte del Contrato de Compraventa, de fecha primero de septiembre de dos mil nueve, a entera satisfacción de la vendedora, por lo que el contrato mantiene plena vigencia y validez.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida transgrediendo las normas cuya infracción normativa se denuncia.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- El recurso ha sido declarado procedente por infracción de normas de derecho procesal, así como por infracción de normas de derecho material; correspondiendo pronunciarnos, en primer lugar, conforme a lo prescrito por el artículo 388° del Código Procesal Civil, sobre las infracciones procesales, las que deberán entenderse como principales dados sus efectos anulatorios, si es que fuesen amparadas. Resultando pertinente



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

pronunciarse, respecto de las infracciones materiales, si es que previamente se desestiman las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas si coexisten con las procesales.

SEGUNDO.- En tal sentido, analizando las denuncias a que se contrae el ítem III de la presente resolución, tenemos que el artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú, contempla: **1)** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como a la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción; y, **2)** El derecho al debido proceso que comprende la observancia de los derechos fundamentales de las partes, así como los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene a su vez dos expresiones, una formal y otra sustantiva; mientras que, en la expresión de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia, tales como la razonabilidad y proporcionalidad, los cuales toda decisión judicial debe cumplir⁸.

TERCERO.- Vinculado al debido proceso el cual engloba diversos principios de la función jurisdiccional, se encuentra el derecho fundamental a la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo

⁸ Fundamento 7° de la sentencia emitida por el Tribunal al Constitucional recaída en el Expediente N° 2375- 2012-AA/TC.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

dispone el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; el que además se encuentra contenido en el inciso 3) del artículo 122° del Código Procesal Civil, según el cual, las resoluciones judiciales deben comprender los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto controvertido según el mérito de lo actuado; motivación que de acuerdo al inciso 4) de la precitada norma procesal, debe incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes conforme lo prevé el artículo VII del Título Preliminar del Código acotado.

CUARTO.- Tal decisión, debe adoptarse luego de considerarse los hechos expuestos, valorarse en forma conjunta el caudal probatorio como lo estipula el artículo 197° del Código Procesal Civil y determinarse el derecho aplicable pertinente a la controversia; de ahí que, con convicción se debe decidir a fin de lograr la composición de la litis o eliminar la incertidumbre jurídica, como lo establece el artículo III del Título Preliminar del Código acotado, así como la finalidad abstracta del proceso que es lograr la paz social en justicia.

QUINTO.- En el presente proceso, los demandantes, pretenden la resolución del contrato de fecha primero de setiembre de dos mil nueve, celebrado por su causante CARLOTA GÓMEZ VIUDA DE TERRES con la demandada ELENA MAMANI GUTIÉRREZ, sobre compraventa del inmueble ubicado en Mz. C, Lote 8, (hoy Lotización San Amadeo), distrito de Carabayllo, bajo el argumento de que la demandada ha incumplido con su obligación del pago de tres cuotas sucesivas o alternadas. Por su parte, la demandada ELENA MAMANI



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

GUTIÉRREZ, ha referido haber suspendido los pagos debido al incumplimiento de su vendedora de sus obligaciones, como realizar la habilitación urbana y otros, y porque además su vendedora falleció y no supo a quién pagar.

SEXTO.- **Absolviendo las infracciones procesales** denunciadas comprendidas en el ítem III, es de verse que las mismas están relacionadas a la tutela jurisdicción efectiva, el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales. Ahora bien, la argumentación que realiza la parte recurrente y con la que pretende sustentar las infracciones procesales denunciadas, consiste en que la sentencia de vista incurrió en un defecto de motivación cuya causa es la aplicación indebida del artículo 1561 del Código Civil, debiendo aplicarse el artículo 1562 del mismo cuerpo legal. Sobre el particular, esta Sala Suprema observa que el alegado defecto en la motivación de la sentencia de vista, se basa en un error *in iudicando*, a saber, la aplicación indebida del artículo 1561 del Código Civil (análisis que se efectuará al absolver la infracción material denunciada); sin embargo, siendo que nos encontramos analizando las infracciones procesales denunciadas y no habiendo otros argumentos con los que se pretenda sustentar el defecto en la motivación de la resolución impugnada, las infracciones procesales denunciadas, no pueden ser amparadas.

SÉTIMO.- Habiendo desestimado las infracciones procesales planteadas, corresponde **absolver la infracción material** denunciada comprendida en el ítem III, la cual consiste en la aplicación indebida del artículo 1561 del Código Civil, norma que regula acción resolutoria por incumplimiento de cuotas. El recurrente basa el alegado *error in iudicando*, en que, la Sala Superior aplicó indebidamente el referido dispositivo, al no haber



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

considerado que a la fecha la parte recurrente pagó la totalidad del precio de venta del inmueble, a entera satisfacción de la vendedora y que por tal razón debió aplicar el artículo 1562 del Código Civil. Al respecto, conviene considerar, previamente, que, el artículo 1561 del Código Civil, regula un supuesto de incumplimiento de obligaciones cuando éstas, de acuerdo a lo pactado en el contrato, se realizan mediante armadas. En el caso *sub examine*, la Sala Superior, en su fundamento 4.4, de manera acertada y de acuerdo al contrato materia de resolución, advirtió que el citado contrato es uno de compraventa de fecha primero de setiembre de dos mil nueve celebrado por CARLOTA GÓMEZ viuda de TERRES a favor de ELENA MAMANI GUTIÉRREZ, el cual tuvo por objeto la transferencia del lote 8 de la Mz. C, de la Asociación de Vivienda San Amadeo, distrito de Carabayllo, cuyo precio de venta se pactó en US\$ 15,0000.00 (quince mil con 00/100 dólares americanos) y que la forma de pago había sido pactada en armadas: US\$ 1,000.00 a la firma del citado contrato y el saldo en sesenta (60) letras de cambio, dentro de éstas, cuarenta (40) a razón de US\$ 200.00 (doscientos con 00/100 dólares americanos) y veinte (20) a razón de US\$ 300.00 (trescientos con 00/100 dólares americanos). La Sala Superior, en el mismo fundamento, también advierte que, según la tercera cláusula del contrato en mención, las partes pactaron que el incumplimiento de tres (03) o más letras de cambio, consecutivas o alternadas, daba lugar a que la vendedora exija la totalidad del saldo. Hasta aquí, de acuerdo a lo pactado en el contrato y la forma en que se obligaron, es un contrato con pago en armadas, siendo pertinente la aplicación del artículo 1561 del Código Civil, si lo que se busca es establecer un incumplimiento de obligaciones.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

OCTAVO.- Ahora bien, siendo el presente proceso uno de resolución de contrato, motivado por el incumplimiento de las obligaciones, cuyas cuotas debieron ser pagadas mes a mes desde la celebración del contrato de compraventa, resulta acertado el análisis que efectúa la Sala Superior en su fundamento jurídico 4.5 y que consiste en que si bien la parte demandada (parte compradora en el contrato sub materia) alegó haber suspendido los pagos debido al incumplimiento de las obligaciones de su vendedora, de autos no obra ningún requerimiento o comunicación a su vendedora o a sus herederos sobre ello. Por lo demás, como quiera que la falta de pago también se basó en el fallecimiento de su vendedora, lo cierto es que, con posterioridad, como bien señala la Sala Superior (fundamento jurídico 4.6), los demandantes (herederos de la vendedora), mediante cartas notariales del tres de abril y cinco de mayo de dos mil catorce, imputaron a la demandada el incumplimiento de más de tres (03) cuotas e hicieron efectiva la resolución del contrato prevista en la cláusula tercera, respectivamente. Conviene señalar que, en la primera de las cartas aludidas, los demandantes requirieron a la demandada el cumplimiento, por lo que, luego de transcurrido aproximadamente un mes sin obtener respuesta, el cinco de mayo de dos mil catorce, comunicaron la resolución del contrato; de otro lado, conforme también apunta la Sala Superior, la parte demandada en su *contestación de demanda* (punto tercero) ha reconocido su incumplimiento, el cual es considerado como declaración asimilada (artículo 221 del Código Procesal Civil), y aun cuando el incumplimiento pretenda justificarse en los motivos antes referidos, estos no han sido acreditados. De lo desarrollado hasta este punto, se tiene que la resolución del contrato materia de litis, basada en el incumplimiento de tres o más cuotas (sucesivas o alternadas) ha sido correctamente realizada por los demandantes (herederos de la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

entonces parte vendedora), de ahí que –contrariamente a lo alegado por la parte recurrente–, el artículo 1561 del Código Civil se encuentra correctamente aplicado y, por lo tanto, la infracción material denunciada no resulta amparable.

NOVENO.- Sin perjuicio de lo antes expuesto, es cierto que la parte recurrente también alega que debió aplicarse el artículo 1562 del Código Civil, sin embargo, estando a que dicha norma no ha sido planteada como infracción material, esta Sala Suprema se encuentra imposibilitada de analizarla; de otro lado, la parte recurrente también argumenta haber pagado la totalidad del precio de venta del inmueble *a entera satisfacción de la vendedora*, no obstante, conforme a lo antes expuesto, este argumento no tiene sustento.

DÉCIMO.- Finalmente, esta Sala Suprema no puede soslayar que de la revisión de los actuados, la parte demandada ha venido sosteniendo que ésta ha efectuado construcciones sobre el terreno que le fue vendido, argumento que resulta compatible con lo estipulado en la cláusula novena del contrato sub materia, de que el costo del proyecto, ejecución de obras y materiales será por cuenta de la compradora; en este sentido, queda a salvo el derecho de la parte demandada de solicitar el pago del valor de las construcciones conforme a las vías que el Código Civil autoriza.

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396° del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, interpuesto por ELENA



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 479-2020
LIMA NORTE
RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

MAMANI GUTIÉRREZ; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de setiembre del mismo año, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron. En los seguidos con por Haydee Cusi Gómez, Ana Isabel Cusi Gómez, Wilfredo Terres Gómez, Bernardina Terres Gómez y Alfonso Mauro Terres Gómez contra Elena Mamani Gutiérrez, sobre resolución de contrato. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Dsz/Lva