



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
CIVIL N° 23309-2012-0-1801-JR-CI-01**

**PRESENTADO POR
ALISSON PAOLA CONTRERAS GÓMEZ**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

LIMA – PERÚ

2022



CC BY-NC

Reconocimiento – No comercial

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, y aunque en las nuevas creaciones deban reconocerse la autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL
TÍTULO DE ABOGADA**

INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE 23309-2012-0-1801-JR-CI-01

MATERIA : RESOLUCIÓN DE CONTRATO

ENTIDAD : PODER JUDICIAL

BACHILLER : CONTRERAS GÓMEZ ALISSON PAOLA

CÓDIGO 2015111714

LIMA – PERÚ

2022

El presente informe jurídico analiza el proceso civil recaído en el expediente N 23309-2012-0-1801-JR-CI-01 sobre resolución de contrato, donde D.J.G.L. en representación de R.N.N. y la sucesión intestada de A.T.T. conformada por A.T.N. y G.T.N. demanda a F.O.S., estableciendo en su petitorio como pretensión principal la resolución del contrato de compraventa suscrito por los demandados y demandante en el año 1977 y como pretensión accesoria la prescripción de la devolución de la cuota inicial por concepto de compraventa, así como la indemnización por daños y perjuicios y las costas y costos del proceso.

El demandado es declarado rebelde por no haber contestado la demanda pese a habersele notificado de forma correcta. Posteriormente el juez de primera instancia emite sentencia declarando fundada en parte la demanda, en consecuencia declaró resuelto el contrato de compraventa por incumplimiento y ordenó la devolución a los demandantes de la suma de un millón quinientos mil soles oro así como el pago de cuarenta mil ciento setenta y cinco nuevos soles por concepto de indemnización e infundada la demanda respecto a la pretensión de prescripción de la devolución de la cuota inicial de la compraventa con costas y costos

El demandado se apersona al proceso y a su vez apela la sentencia del aquo, la cual es concedida y es así que el a quem en falla revocando la sentencia de primera instancia y reformándola declaró improcedente la demanda por no haberse demostrado el incumplimiento del contrato sin costas y costos.

El demandante interpone recurso de casación, el cual es concedido y posteriormente declarado improcedente por no haber cumplido con lo establecido en el artículo 384 y 388 del Código Procesal Civil.

ÍNDICE

1. RESUMEN	2
2. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
2.1. Hechos expuestos por el demandante	4
2.2. Hechos expuestos por el demandado	6
2.3. Hechos expuestos por el tercero coadyuvante	6
3. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	7
3.1. Resolución del contrato por incumplimiento	7
3.2. Prescripción	12
3.3. Indemnización	14
4. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	17
4.1. Sentencia de primera instancia	17
4.2. Sentencia de segunda instancia	21
4.3. Casación	23
5. CONCLUSIONES	25
6. BIBLIOGRAFÍA	26
7. ANEXOS	27

2. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

2.1. Hechos expuestos por el demandante

El demandante (D.J.G.L) actúa en representación de R.N. y la sucesión intestada de A.T.T conformada por A.T.N y G.T.N, en virtud del poder inscrito en los Registros Públicos de Lima.

Petitorio:

Pretensión principal: Resolución del contrato de compraventa de fecha 15 de julio de 1977 por incumplimiento de la segunda cláusula del contrato privado de compraventa del inmueble.

Pretensión accesoria: La prescripción de la devolución de la cuota inicial por concepto de compraventa. Indemnización por daños y perjuicios por la suma de S/ 400,000.00. Costas y costos del proceso.

El demandante señala que la sociedad conyugal conformada por R.N. y A.T.T. suscribieron contrato de compraventa con el señor F.A.O.S., sobre el inmueble, por la suma de 2'100,000.00 soles oro pagaderos de la siguiente forma:

- 1'500,000.00 soles oro mediante tres cheques de gerencia de 500,000.00 soles oro.
- 600'000.00 soles oro a la firma de la escritura pública.

Sin embargo, a la fecha de la interposición de la demanda no ha cumplido con pagar, lo cual demuestra mediante la certificación de fecha 31 de enero del 2008 expedida por notario público de lima Gustavo Correa Miller, quien da fe que a su cargo obra el original de la minuta de compraventa.

Con fecha 06 de marzo del 2006 los demandantes enviaron carta notarial al demandado solicitando solucionar el dilema legal respecto a la compraventa del inmueble.

Con fecha 28 de marzo del 2006 el demandado ha invitado a conciliar a los demandantes el saldo de la deuda y otorgamiento de escritura pública, por la suma de S/ 54.97 por el tipo de cambio de soles oro a soles.

Que, el demandado ha suscrito contrato de compraventa por el inmueble materia de litis con la empresa Promotora y Constructora J&OZ S.A.C. de la cual es accionista y gerente, y que a su vez la empresa ha venido vendiendo distintos lotes que constituyen el bien inmueble.

El demandado suscribió contrato de honorarios profesionales el 28 de octubre de 1998 con el señor Jose Natividad Saavedra Vallejos para realizar el saneamiento legal del predio, quien también es subgerente de la empresa Promotora y Constructora J&OZ S.A.C. Asimismo, el demandado el 16 de agosto del 2012 lo ha denunciado por delito de defraudación, estelionato y fraude procesal imputando el hecho de haber pasado a su empresa como titular del inmueble materia de litis y falsificando su firma en distintas ocasiones.

El señor F.O. ha intentado inscribir el predio a través de COFOPRI y el Ministerio de Agricultura.

Que, el demandado ha interpuesto distintas demandas con expediente 31750-2006 (otorgamiento de escritura pública), 1237-2006 (otorgamiento de escritura pública), 35464-2007 (nulidad de acto jurídico) y 2351-2009 (otorgamiento de escritura pública), con la finalidad de lograr la formalización de la minuta; todas ellas con archivo definitivo y la última con resolución que declara nula la sentencia de primera instancia.

Se le debe indemnizar con la suma de S/ 400,000.00 por concepto de daños y perjuicios, dado que ha causado un daño al no haber cumplido con realizar el pago del saldo del predio. Señala que existe una relación de causalidad adecuada por el hecho de no haber cumplido con el pago del precio de venta habiendo transcurrido 34 años, por haber privado del pago total por el predio a los demandantes y no haber podido invertir dicho dinero en el incremento de su patrimonio, sumando a ello las acciones que iniciado para obtener el título.

Daño emergente: El inmueble materia de litis ha sufrido un detrimento por haber sido vendido por el demandado mediante la empresa Constructora J&J S.A.C. en 80 lotes, cada uno de 120 m², teniendo el precio de cada lote de terreno en \$ 6,000.00 y \$ 480,000.00, monto que ha sido cobrado únicamente por el demandado. Asimismo, que

el valor y costo del predio en íntegro también ha sufrido un detrimento, ya que la extensión se ha visto disminuido por las compraventas y no es igual al predio íntegro materia de compraventa en el año 1977.

Lucro cesante: Los demandantes tenían programado el pago a una entidad financiera con la cancelación del saldo de compraventa del inmueble, por lo que se quedaron endeudados durante un tiempo. Los documentos de dicha deuda fueron extraviados en el domicilio de los demandantes por un desastre natural en el año 1979.

Daño moral: Se ha dañado al honor, persona, apellido, nombre de la familia por haber sido demandado en varias ocasiones, hechos que han afectado la dignidad e imagen.

2.2. Hechos expuestos por el demandado

Demandado F.O.

Que no se le ha notificado a su domicilio real.

Que no existe deuda alguna a favor del demandante.

La acción personal ha prescrito el 15 de julio 1987.

Que la certificación de fecha 15 de noviembre del 2011, expedida por el notario público Gustavo Correa Miller no prueba deuda alguna.

El expediente 2351-2009 sobre otorgamiento de escritura pública interpuesto por F.O. en contra de los demandantes, está pendiente de emitir sentencia.

La pretensión de indemnización no puede ser accesoria y no se ha acreditado con prueba idónea.

La sentencia de primera instancia es un imposible jurídico debido a que ordena el pago de una moneda inexistente a la fecha.

Interpone denuncia civil a la empresa Promotora y Constructora J&OZ S.A.C. porque le vendió el inmueble con fecha 15 de diciembre del 2011.

2.3. Hechos expuestos por el tercero coadyuvante

Promotora y Constructora J&OZ S.A.C. actúa a través de su representante legal Jose Natividad Saavedra Vallejos.

La sociedad conyugal conformada por F.O. y A.M.L.V. le vendieron el inmueble por contrato de compraventa de fecha 15 de diciembre del 2011.

Se le transfirió el inmueble para regularizar la situación de hecho, ya que desde antes del año 2000 ya le había entregado la posesión del inmueble con al finalidad de constituir una urbanización, la cual ya es una realidad “Urbanización Miraflores de Naranjal” donde viven aproximadamente setecientas familias en casas de material noble.

La acción u obligación ha prescrito.

3. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

3.1. Resolución del contrato por incumplimiento

El caso materia del presente informe tiene como principal problema jurídico la resolución del contrato de compraventa de inmueble de fecha 15 de julio de 1977, ya que el demandante señala que no se ha cumplido con el pago del total del precio según lo establecido en la segunda cláusula del contrato, motivo por el cual está en todo su derecho que solicitar la resolución vía judicial.

Al respecto debemos precisar que el Código Civil Peruano señala en su artículo 1529 que, “Por las compraventas el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”. Asimismo, el artículo 1428 señala “En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir con su presentación” y el artículo 1429 establece que “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”.

Por lo antes mencionado, se desprende que la compraventa es un contrato consensual, de prestaciones recíprocas y a título oneroso. Citando a Anibal Torres, “Es consensual porque se perfecciona con el simple consentimiento, es decir, con el solo acuerdo entre vendedor y comprador sobre el bien, el precio y sobre todas sus demás estipulaciones. Desde ese instante el contrato produce todos sus efectos que le son propios, sin que sea necesario para ello ni la entrega del bien ni el pago del precio. La entrega del bien y el pago del precio se producen en la ejecución del contrato”, lo que entendemos como una compraventa traslativa de dominio.

Además, estamos frente a un contrato de prestaciones recíprocas, lo cual se puede deducir de la propia lectura del artículo, puesto que establece obligaciones tanto al vendedor (transferencia del bien) como al comprador (pagar el precio), citando a Flores – Flores, P.J. *“coexisten dos prestaciones (una del acreedor y una del deudor) unidas entre sí, que pueden ser de diversa naturaleza, pero que del cumplimiento de una de ellas depende el cumplimiento de la otra”*; motivo por el cual el comprador tiene la total obligación del pago de acuerdo a lo pactado en el contrato, ya sea en un solo acto o en varios como se ha dado en el presente caso para el otorgamiento de la escritura pública, caso contrario el vendedor se encontrará expedito de solicitar la resolución del contrato, puesto que aduce que cumplió con hacer la entrega del inmueble y de llevar la minuta de compraventa a notaria.

De La Puente y Lavalle, M. (1997: 173) acota de la siguiente manera: “la nota características del contrato con prestaciones recíprocas es, como su nombre lo indica, la reciprocidad entre la prestación a cargo del deudor y la contraprestación a cargo del acreedor (...).”

Por otra parte, el código civil regula la resolución de contrato por incumplimiento señalando que a partir de la fecha de la citación de la demanda la parte demandada ya no puede cumplir con la prestación a su cargo. Citamos a Anibal Torres quien señala que, “la resolución judicial por incumplimiento requiere: 1) que el contrato de prestaciones recíprocas sea válido; 2) que uno de los contratantes haya faltado al cumplimiento de su prestación; 3) que el incumplimiento no se deba a fuerza mayor, caso fortuito, al hecho de un tercero o del propio acreedor.(...); 4) el incumplimiento, total o parcial, debe ser importante como para justificar la resolución, ya que la ley no ampara el abuso del derecho del acreedor del resolver contrato”. Asimismo, De La

Puente y Lavalle señala que “La resolución por incumplimiento está orientada, pues, a que, mediante la acción destinada a privar de eficacia a la relación jurídica obligacional nacida del contrato recíproco, cese el deber de una de las partes, a quien se va denominar por hipérbole “la parte fiel”, de ejecutar la prestación a su cargo en virtud de la inejecución de la prestación a su cargo de la otra parte, a quien se va llamar hiperbólicamente “la parte infiel”, por causa distinta de la imposibilidad”.

Aterrizando los conceptos antes mencionados al expediente, comprobamos que el contrato en principio cumple con los requisitos básicos, es decir, se ha identificado al bien y el precio ascendente a la suma de 2'100,000.00 (Dos millones cien mil soles oro). Posteriormente corresponde tocar el tema materia de litis, el cual surge debido a que el demandante señala que se ha incumplido con la segunda cláusula del contrato que establece cómo se realizará el pago del precio del bien, el cual se pactó como sigue:

- 1'500,000.00 en el momento de suscribir la minuta de compraventa, mediante tres cheques de gerencia, cada uno por 500,000.00 (quinientos mil soles oro) de fecha 21 de enero de 1977.
- 600,000.00 al momento de suscribir la escritura pública.

El demandante señala que se debe resolver el contrato invocando 1428 del Código Civil antes citado, amparándose además en una copia de la certificación del notario Gustavo Correa Miller donde éste indica que el 8 de febrero de 1978 y con el kardex 32417 fue ingresada para su tramitación en la Notaría Pública a su cargo, el original de la minuta de compraventa de fecha 15 de julio del 1977 y que la misma no ha sido elevada a escritura pública al no haberse cumplido con presentar el documento requerido para la fe de entrega de cancelación del saldo de precio ascendente a 600,000.00 (Seiscientos mil soles oro).

Asimismo, indican que el demandado con fecha 28 de marzo del 2006 invitó a conciliar a los demandantes sobre el saldo de la deuda y otorgamiento de escritura pública, planteando una suma irrisoria de S/ 54.97 por la conversión de soles oro a nuevos soles, sin mediar valorización real actual sobre el inmueble, sin tomar en cuenta el tiempo transcurrido y el perjuicio real.

El problema jurídico versa sobre si corresponde o no la resolución del contrato por incumplimiento de parte del comprador debido a las contradicciones de parte de los jueces de primera y segunda instancia.

El juez de primera instancia falla fundada en parte la demanda y como consecuencia de ello resuelve el contrato de compraventa, señalando que de la copia de la certificación del notario Gustavo Correa Miller puede verse que la minuta no se elevó a escritura pública debido a que no se ha cumplido con presentar el documento requerido para la fe de entrega, siendo este la constancia del pago del saldo pendiente, motivo por el cual queda totalmente evidenciado que el demandado no ha cumplido con su obligación y resulta amparable resolver el contrato en virtud del artículo 1428.

El juez de segunda instancia falla revocando la sentencia de primera instancia y declara improcedente la demanda, fundándose en que no existe prueba alguna del hecho que se imputa al demandado, toda vez que en el contrato de compraventa no se estableció fecha límite para el pago del saldo del precio y tampoco que se tenga que efectuar con anterioridad a la suscripción de la escritura pública, si no que el pago debía darse simultáneamente con la firma de la escritura pública. Por lo cual, la escritura pública debe estar expedita para ser suscrita, lo cual no se ha acreditado, para que el demandado proceda con pagar el saldo del precio.

Asimismo, los demandantes han señalado que el 28 de marzo del 2006 el demandado invitó a conciliar sobre el saldo de la deuda y el otorgamiento de escritura pública, no habiendo llegado a algún acuerdo. Que, la intención de pago demostrada mediante la conciliación, es decir antes de la notificación con la demanda de acuerdo al artículo 1428 del Código Civil, por lo que no se ha cumplido con la cláusula de resolución de contrato establecida en el artículo 1561.

La Corte Suprema declaró improcedente el recurso de casación por no haberse cumplido con lo establecido en el artículo 388 del Código Procesal Civil para interponer el recurso de casación.

Sobre el punto tocado por el juez de primera instancia, declarando resuelto el contrato porque no se ha cumplido con presentar el documento requerido para cumplir la de fe

entrega del notario. Siendo ello así, efectivamente el contrato de compraventa señala de forma expresa que:

“Seiscientos mil soles oro (S./ 600,000.00) que el comprador abonará a los vendedores en el momento de suscribir la escritura pública que la presente minuta origine.

De los que Ud. Señor Notario se servirá dar fe de entrega”.

Por lo que queda claro que la partes establecen de manera expresa que para la suscripción de la escritura pública será necesaria la fe de entrega del notario, la cual está regulada en el literal c) del artículo 59 “Conclusión de escritura pública expresará” del Decreto Legislativo 1049, lo que supone que el notario necesita para elaborar la escritura pública que previamente se le demuestre que ese saldo ha sido pagado, ello mediante la constancia de pago. Sin embargo, el juez del a quo no ha analizado si la cláusula establece o no un plazo para el pago y de dicha forma determinar si el demandado ha incumplido o no con el contrato, lo que podría ameritar la resolución del contrato.

Por otro lado, el juez de segunda instancia falla declarando improcedente la demanda y estableció dentro de sus fundamentos que la escritura pública debía estar expedita para ser suscrita, ¿pero esto no supone un imposible jurídico?, ya que contraviene en principio a la Ley del Notariado y a lo establecido por las partes, sobre la fe de entrega de forma literal para poder suscribir el instrumento público.

Asimismo, el juez de segunda instancia se pronuncia sobre la invitación a conciliar del demandado, donde ofrece la suma de S/ 54.97 por la conversión de soles oro a nuevos soles, indicando que este es un ofrecimiento de pago, lo cual efectivamente es y por el que no se llegó a ningún acuerdo; sin embargo, de autos se puede apreciar que este no ha sido considerado como un medio probatorio.

Por todo lo antes mencionado, para dar solución al problema jurídico respecto a si corresponde determinar la resolución del contrato es saber si se ha incumplido o no con las obligaciones acordadas, ya que las sentencias son contradictorias y cada una de ellas le imputa responsabilidad al demandado y al demandante respectivamente.

3.2. Prescripción

Otro problema jurídico encontrado es la prescripción, tanto en la devolución de la cuota inicial como la del derecho de acción.

Prescripción del derecho de acción:

Este punto no ha sido tocado por el demandante y tampoco por el juez de primera instancia, debido a que no fue invocado en la contestación de demanda por parte del demandado, ya que se le declaró rebelde. Sin embargo, considero importante mencionarlo, puesto que lo que se solicita es la resolución de un contrato de compraventa del año 1977 y la demanda fue interpuesta el 2012 y fue invocada por el demandado en la apelación de sentencia.

Al respecto es preciso citar los artículos 1989 del Código Civil Peruano que señala que “La prescripción extingue la acción pero no el derecho mismo”, artículo 2001 que señala “Prescriben , salvo disposición diversa de ley: 1. A los diez años, la acción personal, la acción real, la que nace de una ejecutoria y la de nulidad del acto jurídico. (...)” y el artículo 1992 “El juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada.’

La Casación N 12736-2016 Lima Este, dice que el artículo antes citado “establece lo que constituye la institución de la prescripción extintiva que impide que un derecho no ejercitado mantenga la acción indefinidamente en vigencia”. Asimismo, “establece que la sanción de la prescripción se produce como consecuencia de la inactividad o despreocupación por parte del tenedor del derecho”.

El demandado alertó acerca de la prescripción en su escrito de apelación de sentencia, señalando que la pretensión ha prescrito hace veintiséis años, ello de acuerdo al inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil. Asimismo, que al tratarse la resolución del contrato una acción personal, el 15 de julio de 1987 ha prescrito.

El juez de segunda instancia se pronunció al respecto, citando a la Casación 1016-1999 Cusco: “La prescripción extingue la acción pero no el derecho mismo, de ahí que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada, tal como señala el artículo 1992 del Código Civil o como lo disponía el artículo 1154 del Código Civil de

1936; por lo que siendo esto así, no puede considerarse que el solo transcurso del tiempo o del plazo prescriptorio, es insuficiente para que se dé por extinguida la acción.”

Por lo que se llega a la conclusión de que al no haberse formulado en la etapa postulatoria correspondiente en el proceso, el juez no puede declararla de oficio. Teniendo en consideración que se declaró rebelde al demandado por considerarse que se le notificó de manera correcta en su domicilio.

Prescripción de la devolución de la cuota inicial por concepto de compraventa:

Este punto ha sido planteado por el demandante señalando que para los efectos de la resolución del contrato de compraventa por falta de pago, el artículo 1563 del Código Civil establece que “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 la indemnización de los daños y perjuicios, salvo pacto en contrario. Alternativamente, puede convenirse que el vendedor haga suyas, a título de indemnización, algunas de las armadas que haya recibido, aplicando en este caso las disposiciones pertinentes sobre las obligaciones con cláusula penal”.

Lo cual ha sido materia de pronunciamiento en la sentencia de primera instancia, concluyendo el juez que la resolución del contrato nace con la sentencia, motivo por el cual la acción de devolución de la cuota inicial no ha prescrito. Por lo que, el plazo de 10 años aún no ha pasado y corresponde que el demandante haga la devolución de 1'500,000.00 (Un millón quinientos mil soles oro) al demandado.

Al tratarse de una pretensión accesoria y habiendo el juez de segunda instancia, desestimado la pretensión de resolución de contrato, no corresponde pronunciamiento por parte del ad quem.

Al respecto debo señalar que, existe una mal invocación del artículo 1563, puesto que el mismo establece dos escenarios. Primero, tiene que declararse la resolución del contrato y se devuelva lo recibido, teniendo derecho a una compensación la parte fiel del contrato; lo que quiere decir que la cuota recibida se tiene que devolver y en efecto le corresponde una indemnización, sin embargo la normativa no establece que esta debe ser la cuota que se ha pagado. Segundo, alternativamente puede convenirse que

haga suyas a título de indemnización las armadas que ha recibido, por lo que se señala de forma expresa que se debe “convenir”, es decir, pactar entre las partes que ello será así, caso contrario la parte infiel tiene todo derecho a la devolución.

Por lo antes señalado, no corresponde solicitar la prescripción en principio porque no se ha cumplido con el plazo que la norma establece y segundo porque no se cumple con los supuestos del artículo 1563.

3.3. Indemnización

En relación a este punto, se ha discutido si corresponde o no la indemnización por daños y perjuicios, por lo que corresponde pasar a citar los artículos del Código Civil que regulan dicho tema.

El artículo N° 1321 sobre “Indemnización por dolo, culpa leve e inexcusable” establece que: “Queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve. El resarcimiento por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante, en cuanto sean consecuencia inmediata y directa de tal inejecución. Si la inejecución o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de la obligación, obedecieran a culpa leve, el resarcimiento se limita al daño que podía preverse al tiempo en que ella fue contraída.” Entendiendo que este artículo corresponde a una responsabilidad contractual y el artículo N° 1969 “Aquel que por dolo o culpa causa un daño a otro está obligado a indemnizarlo. El descargo por falta de dolo o culpa corresponde a su autor”, que atiende a una responsabilidad extracontractual.

A propósito de los artículos antes citados, la sentencia de vista del expediente EXP. N° 07585-2018-0-1801-JR-LA-84 señala “Respecto a la indemnización por daños y perjuicios.- La responsabilidad civil es una institución jurídica dentro del cual existe la obligación de indemnizar por daños causados en virtud a un incumplimiento de las obligaciones asumidas mediante una relación contractual o por el acontecimiento de un hecho ilícito o riesgo creado (fuente extracontractual), en donde su reparación deberá consistir en el establecimiento de una situación anterior o -cuando ello sea imposible- en un pago por concepto de indemnización. Para ello, en caso que una conducta pueda

ocasionar una lesión o menoscabo, el mismo se deberá analizar dentro de los elementos constitutivos propios de la responsabilidad civil, esto es, la antijuridicidad, el daño, el nexo causal y los factores de atribución”.

Para mayor explicación de los elementos de la responsabilidad civil, citamos la CASACIÓN 3470-2015, que en su tercer considerando indica lo siguiente: “(...) Es necesario señalar por tanto que en la doctrina se han establecido cuatro elementos conformantes de la responsabilidad civil y estos son: 1) La antijuridicidad; entendida como la conducta contraria a ley o al ordenamiento jurídico; 2) El factor de atribución; que es el título por el cual se asume responsabilidad, pudiendo ser este subjetivo (por dolo o culpa) u objetivo (por realizar actividades o, ser titular de determinadas situaciones jurídicas previstas en el ordenamiento jurídico), considerándose inclusive dentro de esta subclasificación al abuso del derecho y la equidad (Cfr. ESPINOZA ESPINOZA, Juan. Derecho de la Responsabilidad Civil. Primera Edición, Gaceta Jurídica Sociedad Anónima, Lima, 2002; página 80); 3) El nexo causal o relación de causalidad adecuada entre el hecho y el daño producido; y 4) El daño, que es consecuencia de la lesión al interés protegido y puede ser patrimonial (daño emergente o lucro cesante) o extrapatrimonial (daño moral y daño a la persona)”.

El problema respecto a este punto es saber si corresponde o no el pago de una indemnización, teniendo establecido que estamos frente a una responsabilidad civil contractual, puesto que el petitorio del demandante del pago de una indemnización civil ascendente a S/ 400,000.00 surge en virtud del incumplimiento del contrato que el demandante alega, es así como pasa a fundamentarse bajo los siguientes presupuestos:

Presupuestos:

- a) **Daño:** En virtud de que no ha cumplido con realizar el pago del saldo del precio de venta, ejerciendo de forma abusiva su seudo derecho por tener una minuta de compraventa, puesto que ha venido celebrando contratos de compraventa con terceras personas a sabiendas que no podía elevarlos a escritura pública. Así como ha causado un daño ofreciendo una suma irrisoria de S/ 54,97 por el saldo restante en el año 2006, sin mediar ninguna valorización real y actual.
- b) **Causalidad:** Señala que consiste en el hecho de no haber pagado a la fecha el precio de venta, causando un daño a los demandantes por no haberse visto privados del pago total de su predio e invertir dicho dinero en el incremento de su patrimonio.

- c) **Causante del daño (entiendase como imputabilidad):** No fundamenta de forma expresa.

Tipos de daños:

1. **Daño emergente:** Se ha consumado, puesto que el predio ha sufrido de detrimento por haber sido vendido a la empresa Promotora y Constructora J&OZ S.A.C., quien ha subdividido en 80 lotes de 120 m², lo cual equivale a una extensión de 9,600 m², siendo el costo de venta de cada lote de terreno \$ 6,000.00 y \$ 8,500.00, sumados a las ventas efectuadas por el demandado asciende a \$ 480,000.00, dicho monto que ha sido cobrado por el demandante y no por el demandado, siendo propiedad de este último.
Asimismo, al haber sido vendido a terceros el valor y costo hay un detrimento, así como existe una reducción considerable de la extensión, ya que el predio no tiene la misma extensión que el que se vendió.
2. **Lucro cesante:** Por no haberse cumplido con el pago oportuno, el demandante tenía programado el pago a una entidad financiera, por lo que se quedaron endeudados. Dicha deuda fue cancelada con posterioridad más los intereses y moras, sin embargo los documentos fueron extraviados al momento de sufrir un desastre natural en el año 1979.
3. **Daño moral:** El honor del demandante, su apellido y nombre se su familia se ha visto mancillado por haberles demandado en reiteradas ocasiones, hechos que han afectado su dignidad e imagen, sobre todo la reputación por ser descendientes de una cultura respetada.

El juez de primera instancia respecto a la pretensión de indemnización falla ordenando que el demandado cumpla con el pago de la suma S/ 40,165.00, fundamentando que existe antijuricidad, puesto que el demandado está obligado a pagar el precio en el momento, manera y lugar pactados y sin embargo no ha cumplido con el pago y ha vendido el inmueble materia a litis a terceros. Existe una relación de causalidad, dado que es evidente que los daños reclamados por los accionantes ha sido ocasionados por la conducta del demandado. El factor de atribución es evidente, ya que el demandado al no cumplir con su obligación, actuó con dolo.

En cuanto al daño, se ha consumado el daño emergente debido a que ha existido un detrimento en cuanto a la totalidad del predio, al haber sido vendido existe una reducción considerable del predio, ya que ya no es igual que el predio íntegro; lo cual se

puede apreciar de la minutas de compraventa donde se venden dos inmuebles por las sumas de \$ 6,000.00 y \$ 8,000.00, suma que asciende a \$ 14,000.00 y la conversación a moneda nacional asciende a S/ 40,165.00. El lucro cesante se ha declarado infundada por no haberse probado. El daño moral se ha desestimado, puesto que se alega que se ha sufrido por haber sido demandados, sin embargo esto constituye un ejercicio regular del derecho de acción del demandante.

El juez de segunda instancia al declarar improcedente la demanda en virtud de su pronunciamiento sobre la pretensión principal, no se pronunció sobre la indemnización.

La Corte Suprema declaró improcedente el recurso de casación por no haberse cumplido con lo establecido en el artículo 388 del Código Procesal Civil para interponer el recurso de casación.

4. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

4.1. Sentencia de primera instancia

Mediante la resolución N 7 de fecha 21 de noviembre del 2013, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima declara fundada en parte la demanda y en consecuencia declaró resuelto el contrato de compraventa de fecha 15 de julio de 1977 celebrada entre las partes, y en consecuencia ordenó que los demandantes devuelvan a la demandada un S/ 1'500,000.00 soles oro, conforme a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 1371 del Código Civil, y que la demandada pague a los demandante la suma de S/ 40,165.00 nuevos soles por concepto de indemnización, e infundada la demanda respecto a la pretensión de prescripción de la devolución de la cuota inicial por concepto de compraventa, con costas y costos.

Respecto a la resolución del contrato, la sentencia señala de forma expresa que: “De la copia legalizada notarialmente de la Certificación de fecha quince de noviembre de dos mil once, puede verse que el Notario Público Gustavo Correa Miller certifica que con fecha ocho de febrero de mil novecientos sesenta y ocho, y con el Kardex N 32417, fue ingresada para su tramitación en la Notaria Pública a su cargo, el original de la minuta de compraventa materia de litis, que la referida minuta de compraventa no ha sido elevada a escritura pública al no haberse cumplido con presentar el

documento requerido para la fe de entrega de la cancelación del saldo de precio ascendente a seiscientos mil soles oro, conforme está indicado en la cláusula segunda de la referida minuta de compraventa.

Con dicho documento no se acredita que el demandado no ha cumplido con pagar el saldo del predio conforme a lo pactado. Siendo así, se encuentra probado el incumplimiento de la demandada, por lo que la pretensión de resolución de contrato resulta amparable”.

Corresponde analizar en principio la segunda cláusula del contrato de compraventa que habla acerca del pago, la misma señala:

“Seiscientos mil soles oro (S/ 600,000.00) que el comprador abonará a los vendedores al momento de suscribir la escritura pública de la presente minuta original

De los que usted señor notario se servirá dar fe de entrega”

De la lectura del párrafo se puede deducir que no se pacta un plazo específico para realizar el pago de los S/ 600,000.00 soles oro, efectivamente habla acerca del momento de suscribir la escritura pública, de lo que el notario dará fe de entrega; sin embargo, para poder determinar un incumplimiento de parte del comprador en este caso, es necesario tener una cláusula que de forma literal establezca un supuesto de incumplimiento.

En virtud de lo antes mencionado, corresponde citar al artículo N 1559 del Código Civil que señala respecto al pago parcial del precio (supuesto que se cumple en el presente caso de acuerdo a lo señalado por ambas partes):

“Cuando se ha pagado parte del precio y en el contrato no se estipuló plazo para la cancelación del saldo, el vendedor puede ejercitar el derecho contemplado en el artículo 1429. Resuelto el contrato, el vendedor debe devolver la parte del precio pagado, deducidos los tributos y gastos del contrato”.

Por lo que “el plazo de cumplimiento juega un rol de indudable relevancia dentro del funcionamiento de la relación obligatoria porque es la circunstancia que conecta temporalmente la actuación de la obligación con el momento de realización del interés del acreedor. En otras palabras, el plazo indica cuándo es que el interés creditorio

necesita ser satisfecho por la vía de la ejecución de la prestación, y en consecuencia determina el momento de esa ejecución”.

Podemos apreciar que la norma y la doctrina establecen que en los casos donde se ha pagado parte del precio (S/ 150,000.00 soles oro) y no se ha estipulado plazo para la cancelación del saldo del precio, el deudor se encontraría expedito de cumplir con el pago en cualquier momento antes de la notificación de la demanda como lo indica el artículo 1428 o el plazo establecido en el artículo 1429.

Asimismo, señala Forno que “Si el plazo está dispuesto en beneficio del deudor ello significa que éste puede ejecutar su prestación en cualquier momento durante el transcurso del mismo, pero el acreedor no puede exigir (pretender) tal ejecución mientras el vencimiento no haya tenido lugar, lo cual permite apreciar que el plazo actúa directamente sobre el derecho del acreedor limitando (postergando) temporalmente su ejercicio, pero no respecto del deber del deudor que bien puede no aguardar a la expiración del plazo para proceder a la ejecución de la prestación, es decir que el plazo repercute en la exigibilidad (diferiéndola) pero no en la ejecutabilidad de la prestación”.

Por lo que respecto a esto punto, no estoy de acuerdo con el fallo del juez, ya que, si bien es cierto se indicia que se necesitará la fe de entrega y la minuta estaba en notaria lista para extenderse a escritura pública una vez que se cumpla con el pago, ello no repercute en la determinación de la resolución del contrato, si no el incumpliendo directo a una de las cláusulas.

Por lo antes mencionado, el juez debió hacer un análisis de la cláusula y determinar si existe o no un plazo para el pago del saldo restante o una condición para que este se efectue.

En virtud de lo antes mencionado, considero que no es posible resolver el contrato de compraventa porque no se ha demostrado un incumplimiento, debido a que la cláusula no establece un plazo exacto y preciso para el pago, por lo que la demanda debería ser declarada improcedente.

Respecto a la prescripción de la devolución de la cuota inicial, el juez de primera instancia cita el artículo N 1372 que señala que "(...) La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva. Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible debe reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento. En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe", señalando que al establecer el artículo de forma expresa que los efectos de la resolución del contrato se retrotraen al momento de la sentencia que así lo declara.

Estoy de acuerdo con la fundamentación del juez respecto a este punto en el supuesto que el artículo calce y se declare resuelto el contrato por comprobarse un incumplimiento, dado que el artículo es claro en establecer que los efectos de la resolución nacen con la sentencia que así lo declara, por lo tanto, la sentencia de fecha 21 de noviembre del 2013 que falla resolviendo el contrato no podrá ser jamás la misma que declare la prescripción de la devolución de la cuota inicial, puesto que es imposible que se cumpla con el plazo establecido en el artículo 2001, es decir 10 años por ser una acción personal.

Sin embargo, dado que en mi posición el contrato de compraventa no debe declararse resuelto por los fundamentos antes expuestos, esta pretensión no debió ser materia de pronunciamiento por ser una pretensión accesoria debe correr la misma suerte de la principal, es decir, improcedente.

En cuanto a la indemnización, no estoy de acuerdo con el juez quien ordenó que se pague la suma de S/ 40,165.00 en virtud de dos contratos de compraventa, ya que al no resolverse el contrato por no haberse comprobado el incumplimiento del demandado no se cumpliría con uno de los presupuestos de la responsabilidad civil, la la antijuricidad.

La antijuricidad supone la conducta contraria a la ley o al ordenamiento jurídico, en este caso no se actuado de forma contraria a la ley, incumplimiento ninguna normativa legal o faltando a una obligación, como he indicado líneas arriba, no ha existido

incumplimiento alguno de obligación por lo que la pretensión al ser accesorio también debió correr la misma suerte que la principal, es decir, improcedente.

Por último, al no cumplirse con uno de presupuestos de la responsabilidad civil, no corresponde fundamentar los demás, ya que es necesario que los 4 (Factor de atribución, causalidad, antijuricidad y daño) se cumplan para establecer alguna responsabilidad civil.

4.2. Sentencia de segunda instancia

Mediante la resolución N 20 de fecha 04 de mayo del 2015, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima falla revocando la sentencia contenida en la resolución N 07 de fecha 21 de noviembre del 2013, en el extremo que declara fundada en parte la demanda y en consecuencia declaró resuelto el contrato de compraventa de fecha 15 de julio de 1977, y en consecuencia ordenó que los demandantes devuelvan a la demandada la suma de S/ 1'500,000.00 soles oro y que la demandada pague a los demandantes la suma de S/ 40,165.00 nuevo soles con concepto de indemnización, con costas y costos procesales, REFORMANDOLA declaró improcedente la demanda, sin costas ni costos procesales.

El juez declara improcedente la demanda señalando que “en relación a que el demandado incumplió con la cancelación del saldo de precio, de autos no aparece prueba alguna del hecho que se imputa al demandado, toda vez que en el citado contrato de compra venta no se estableció una fecha límite para el pago del saldo del precio, ni que este concepto (pago del saldo del precio), se tenga que efectuar con anticipación a la suscripción de la escritura pública, sino que, por el contrario, en el citado documento aparece que las partes pactaron que ambos hechos (pago del saldo del predio y suscripción de la escritura pública) deberían acontecer simultáneamente (dice: “en el momento de suscribir la escritura pública a fojas 07 vuelta”).

Siendo así la escritura pública debe estar expedita para ser suscrita (lo que no se ha acreditado en autos) para que se proceda a pagar el saldo del precio, presupuesto que no se ha cumplido.

Asimismo, al no estar acreditado que los actores hayan invitado al demandado a la Notaría, oportunidad en la que se podía haber cancelado el saldo del precio, los demandantes carecen de interés para obrar, deviniendo en improcedente la demanda

al no haberse cumplido la causal de resolución de contrato, establecida en el artículo 1561 que los demandantes invocan.

Al respecto debo señalar que estoy de acuerdo con el fallo del a quem, puesto que señala que no se estableció fecha límite para hacer el pago y declara improcedente la demanda, sin embargo, parcialmente de acuerdo en los fundamentos que cita en la sentencia.

Respecto a la resolución del contrato, es correcto que este no se resuelva, dado que como he señalado en el punto anterior, no se ha establecido fecha de pago, por lo que no se podría determinar un incumplimiento, a menos que el demandante haya solicitado el pago de acuerdo a lo establecido por el artículo 1429, es decir por carta notarial estableciendo el plazo de 15 días bajo apercibimiento de resolución contractual.

Queda claro que efectivamente ha habido un pago parcial del precio, puesto que la minuta hasta dicha fecha no se ha elevado a escritura pública, sin embargo no que se haya incumplido con la segunda cláusula del contrato.

Al no establecer las partes un plazo exacto, es decir una fecha precisa de forma de pago, no se puede sentenciar un incumplimiento. Estamos frente a una cláusula ambigua e inexacta en el cumplimiento de las obligaciones del comprador.

Sin embargo, en su fundamentación el juez establece de forma literal que "(...) En el citado contrato de compra venta no se estableció (...) que este concepto (pago del saldo del precio), se tenga que efectuar con anticipación a la suscripción de la escritura pública, por el contrario, en el citado documento aparece que las partes pactaron que ambos hechos (pago del saldo del precio y suscripción de la escritura pública) deberían acontecer simultáneamente", pero ¿no es dicho precepto un imposible jurídico?

Considero que si, debido a que en el contrato se pacta que el dinero será entregado al suscribir la escritura pública, de lo que el notario se servirá a dar fe de entrega, en ese sentido, si la cláusula establece de forma expresa que será necesaria dicha fe de entrega regulada en el literal c) del artículo 59 "Conclusión de escritura pública expresará" del Decreto Legislativo 1049, supone que para que el notario pueda extender escritura pública previamente se debe demostrar que el pago se ha efectuado a través de

cualquier medio de pago que la ley establece. Entonces, no estamos frente a actos simultáneos, si no que primero debe ocurrir un acto para que de pie al siguiente, siendo así, se debió efectuar el pago, el notario dar la fe de entrega y posteriormente extender escritura pública; efectivamente se trata de un solo momento que comprende actos como consencuencia uno del otro pero no de un acto en simultáneo.

Interpretar la cláusula de forma ajena a la normativa que rige la función notarial sería establecer un imposible jurídico, como lo ha hecho el juez, ya que establece que la escritura pública debía estar expedita para ser suscrita, pero nuevamente vuelvo a señalar, como podría estar expedita esta si el notario previamente tendría que consignar en la conclusión de la escritura la recepción del medio de pago, el cual en ningún momento hasta la fecha se ha efectuado, pese a encontrarse la minuta original en notaria los compradores no se han acercado a hacerlo y ello en virtud de que tampoco tienen un plazo límite para hacerlo.

Asimismo, el a quem usa como uno de sus fundamentos que “Los propios demandantes aseveran que el 28 de marzo de 2006, el demandado invitó a conciliar a los demandantes sobre el saldo de la deuda y el respectivo otorgamiento de escritura pública, esto es sobre lo que versa el petitorio de la demanda materia de autos, no habiendo llegado a un acuerdo alguno; es decir, el demandado ofreció a los demandantes cumplir con el pago del saldo del precio y suscripción de la escritura pública con anterioridad a la fecha de citación con la presente demanda de resolución”.

En principio, de autos se puede apreciar que la invitación a conciliar no se ha adjuntado y tampoco se ha ofrecido como medio probatorio por ninguna de las partes, por lo que no debió ser considerada como determinante para sentenciar, ello de acuerdo a los artículos 192 y 193 del Código Procesal Civil. Por lo que bastaría únicamente con lo señalado por el juez respecto para revocar la sentencia de primera instancia y declarar la demanda improcedente en virtud de no existir un plazo para el pago y por lo tanto no haber demostrado un incumplimiento.

4.3. Casación

Mediante la casación N 3699-2015 de fecha 04 de abril del 2016, la Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria declara improcedente el recurso de casación

interpuesto por la sucesión A.T.T. contra la sentencia de vista de fecha 04 de mayo del 2015 expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

La Corte Suprema declara improcedente el recurso de casación en virtud de que el demandante no ha cumplido con precisar la norma que resultaría aplicable al caso en virtud del artículo N 384 del Código Procesal Civil, así como no ha demostrado la incidencia directa sobre el fallo de la Sala, de acuerdo al inciso 3 del artículo N 388 del mismo cuerpo normativo.

El recurrente en su escrito de recurso de casación ha señalado que existe una infracción normativa a los artículos 1428 y 1561.

Empieza señalando respecto al artículo 1428 del Código Civil que no es obligatoria la intimación al deudor en aplicación de la resolución judicial, que el ad quem yerra la dejar establecido que el demandante ha debido emplazar al demandado para que cumpla con su obligación de pago y luego se suscriba la escritura pública, por lo que el demandante si tiene legitimidad para obrar en el proceso.

En cuanto al artículo 1561 del Código Civil señala que dicho artículo no es aplicable al caso, si no el 1559 del Código Civil, concluyendo que no es obligación del acreedor requerir el cumplimiento del saldo de la obligación, sino que se puede optar por demandar directamente la resolución del contrato.

Al respecto estoy de acuerdo con el fallo de la Corte Suprema, debido a que el recurrente no ha cumplido con fundamentar ninguna de los tres presupuestos que suponen el quebrantamiento de la ley, los cuales son la falta de aplicación de la misma o por su aplicación indebida o por su interpretación errónea.

5. CONCLUSIONES

1. Es necesario establecer en los contratos de compraventa fechas de pago exactas y precisas, caso contrario el acreedor se obliga a recurrir al artículo 1429 (Carta Notarial) para solicitar el pago y/o resolver un contrato.
2. Solicitar la resolución del contrato en virtud del artículo 1428 solo es útil para contratos de compraventa que tengan estipulados el plazo para la cancelación del saldo de precio, de tal forma el juez solo analizará las pruebas para determinar el incumplimiento. Caso contrario, el juez va pasar a hacer un análisis de las cláusulas del contrato y de acuerdo a ello recién determinar si se incumplió o no.
3. El demandante como fórmula legal debió optar por la resolución de pleno derecho establecida en el artículo 1429 del Código Civil, debiendo haber cursado la carta notaria estableciendo un plazo no menor de 15 días y posteriormente solicitar vía judicial la validez de la resolución contractual.

6. BIBLIOGRAFÍA

- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Para leer el Código Civil: La teoría del riesgo en el Código civil de 1984. 1997. Décima edición. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
- Flores - Flores, P. J. (2016, 15 marzo). LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN AJENO. ANÁLISIS Y CONNOTACIONES REFERENTES A SU ENTORNO. Derecho USMP. Recuperado 10 de septiembre de 2021, de https://derecho.usmp.edu.pe/sapere/ediciones/edicion_11/articulos_investigadores/5.%20Los%20contratos.pdf.
- Torres Vásquez, A. (2011). Código Civil: Vol. II (Séptima Edición). EDIMSA.
- Citado en Cas N 534-2013 Lima Norte. De La Puente y Lavalle, Manuel. El Contrato en general. Comentario de la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Palestra, Lima, 2003, Pag. 380.
- Código Civil Peruano.
- Casación N 3470-2015 Lima Norte.
- Casación N 12736-2016 Lima Este.
- Sentencia de vista del expediente EXP. N° 07585-2018-0-1801-JR-LA-84.

7. ANEXOS

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA



CASACIÓN 3699-2015
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Lima, cuatro de abril
de dos mil dieciséis.

VISTOS; con la razón emitida por la Secretaría de esta Sala Suprema obrante a fojas cuarenta y ocho del cuadernillo de casación; y

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO: Que el recurso de casación de fojas trescientos noventa y cuatro interpuesto por la Sucesión de [REDACTED], reúne los requisitos de forma para su admisibilidad, conforme a lo previsto en el artículo 387 del Código Procesal Civil. ---

SEGUNDO: Que los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, establecen que constituyen requisitos de fondo del recurso, que se describa con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. -----

TERCERO: El recurrente, invocando el artículo 387 del Código Procesal Civil, denuncia como supuestos de infracción normativa: a) La aplicación indebida del artículo 1428 del Código Civil, señalando que quien estaba en la obligación de cancelar mediante cheque de gerencia o cualquier otro medio de pago el saldo del precio de la venta del inmueble *sub judice* era el comprador deudor; por tanto no se requería de emplazamiento alguno por parte del acreedor para la suscripción de la Escritura pública, la cual debía efectivizarse sólo cuando el comprador haya elevado a la Notaría el medio de pago para la fe de entrega notarial, siendo así la Sala Superior yerra al dejar establecido que la parte actora ha debido de emplazar al demandado para que cumpla con su obligación de pago y luego se suscriba la Escritura Pública correspondiente, máxime si no se ha reparado que cuando el acreedor no desea aceptar el pago, el deudor tiene la vía expedita para accionar y en el caso concreto, se tiene que el demandado no realizó el pago del saldo del precio pactado vía acción de ofrecimiento de pago, pese al tiempo transcurrido; y b) La aplicación indebida del artículo 1561 del Código Civil, norma que se refiere al precio que debe pagarse por armadas en diversos plazos y que no resulta aplicable al caso de autos dado que el

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA



CASACIÓN 3699-2015
LIMA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO

artículo 1559 del Código Civil, que regula la resolución del contrato de compraventa por falta de pago del saldo del precio resulta de puntual pertinencia, ya que dispone que cuando se ha pagado parte del precio y en el contrato no se haya estipulado plazo para la cancelación del saldo, el vendedor puede ejercitar el derecho contemplado en el artículo 1429 del Código Civil, o según la jurisprudencia optar por demandar judicialmente; esto es, sin requerir el cumplimiento del saldo; de lo que se desprende -según refiere- que no es obligación del acreedor requerir el cumplimiento del saldo de la obligación, sino que [REDACTED] demandar directamente la resolución del contrato, tal y conforme se ha procedido en el presente caso. -----

CUARTO: Que el Colegiado de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima para revocar la apelada y declarar improcedente la demanda incoada por [REDACTED], en representación de [REDACTED]

[REDACTED], ha concluido sobre la base de la prueba actuada; que en el caso de autos no se estableció una fecha límite para el pago del saldo del precio originado en virtud a la suscripción del contrato de compraventa *sub materia*, ni que tal concepto se tenga que efectuar con anticipación a la suscripción de la Escritura Pública respectiva, ya que ambas partes pactaron en el contrato en mención que el pago del saldo del precio y suscripción de la Escritura Pública deberían acontecer simultáneamente, por lo que al no estar acreditado que la parte demandante haya invitado al demandado a suscribir la correspondiente Escritura Pública, oportunidad en la que se podía haber cancelado el saldo del precio, éste carece de interés para obrar. -----

QUINTO: Que consiguientemente, al estar orientada la argumentación esgrimida en el literal a) a cuestionar las conclusiones de hecho arribadas en la sentencia de vista, entre otras, la oportunidad en la que tendría lugar el abono del saldo del precio originado por la celebración del contrato de compraventa *submateria*, es evidente que este extremo del recurso de casación deviene en improcedente, en atención a lo dispuesto en el artículo 384 del Código Procesal Civil; tanto más, si el recurrente no ha cumplido con precisar en este punto, cuál es la norma que resultaría aplicable al caso de autos. -----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA



CASACIÓN 3699-2015

LIMA

RESOLUCIÓN DE CONTRATO

SEXTO: Que respecto al literal b), la argumentación esgrimida por el recurrente aislada de lo establecido en la sentencia de vista, principalmente de las conclusiones arribadas a la luz del contrato de compraventa *submateria*, no demuestra su incidencia directa sobre el fallo recurrido, tal y conforme lo prevé el inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil; por lo que este extremo del recurso debe seguir la misma suerte que el cargo anterior.

Por las razones expuestas, al no haberse satisfecho las exigencias de fondo a que hace referencia el artículo 388 del Código Procesal Civil, en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 392 del anotado Código, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas trescientos noventa y cuatro interpuesto por

contra la sentencia de vista de fojas trescientos setenta y seis, de fecha cuatro de mayo de dos mil quince expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por

sobre Resolución de Contrato y otro; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia del Juez Supremo Señor Romero Díaz. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA

Lsc/jgj

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO
Secretario(e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

