



determinante exponer el derecho en que se basa cada uno de las partes intervinientes: • La parte demandante sustenta la oponibilidad de su derecho de propiedad sobre el del demandado Oscar Gustavo Lazarte Arredondo, con el Asiento N° C00003 de la Partida Registral N° 07040590, obrante a folios veintiocho, donde aparece inscrita, **desde el ocho de setiembre de dos mil seis**, la escritura pública de compraventa del siete de agosto de dos mil seis, que efectuó a su favor la anterior propietaria registral, doña Irma Rocío Valdizán Chávez, tal como se advierte del asiento N° C00002 de la misma partida registral, que obra a folios veintisiete. • El demandado Oscar Gustavo Lazarte Arredondo, sustenta su derecho de propiedad, como el oponible al de la parte demandante, con la **escritura pública de compraventa a su favor, del veintiocho de mayo de dos mil ocho**, obrante a folios sesenta y cuatro, alegando que el mismo se encontraría inscrito en la Partida Registral N° 49010291. Como es ver, si bien el demandado Oscar Gustavo Lazarte Arredondo acredita ser propietario del bien sublitis, con una escritura de compraventa a su favor; sin embargo, de la Partida Registral N° 49010291, obrante a folios treinta, no se advierte que dicha compraventa se encuentra inscrita en los registros públicos correspondientes. En cambio, el derecho de propiedad de los demandantes, se encuentra acreditado con la escritura pública del siete de agosto de dos mil seis y respectiva su inscripción desde el ocho de setiembre de dos mil seis, en la Partida Registral N° 07040590, asiento C0003. 7. Ahora, si bien cierto, el bien materia de litis aparece inscrito tanto en la Partida Registral N° 07040590 como en la Partida Registral N° 49010291, sobre la cual ha recaído un procedimiento de cierre de partidas, tal como se advierte de la Resolución de Gerencia N° 184-2008-SUNARP-ZR.N°IX/GR, obrante a folios setenta y uno, donde en un primer momento se dispuso el cierre de la Partida Registral N° 07040590 y posteriormente mediante Resolución de Gerencia N° 608-2008-SUNARP-ZR.N°IX/GR, obrante a folios setenta y tres, se establece la conclusión de dicho procedimiento por oposición presentada por los hoy demandantes en dicho procedimiento administrativo registral; sin embargo, debe tenerse en cuenta que **el cierre de partidas registrales por duplicidad de inscripciones, no implica la corrección ni la invalidez del contenido de la inscripción**¹; correspondiendo, en todo caso, al Poder Judicial declarar el derecho que corresponde. 8. En base a lo expuesto, siendo que el alegado derecho de propiedad del demandando, Oscar Gustavo Lazarte Arredondo, data del **veintiocho de mayo de dos mil ocho**, esto es, posterior a la fecha en que se inscribió el mencionado procedimiento de cierre de partida registral por duplicidad, que data del **veintisiete de febrero de dos mil ocho**, tal como se advierte del Asiento B00001 de la Partida Registral N° 07040590, obrante a folios veintinueve; es que, en aplicación del mencionado artículo 2012 del Código Civil, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que el referido demandado tenía conocimiento tanto de la preexistencia de tal duplicidad registral como del derecho de propiedad inscrito de los demandantes sobre el bien materia litis. 9. En consecuencia, tal como adecuadamente la Sala Superior ha fundamentado en la sentencia de vista impugnada, en aplicación del artículo 2022¹⁰ del Código Civil y siendo que en el presente caso no nos encontramos ante incompatibilidad de inscripciones registral, pues el derecho de propiedad alegado por la parte demandada no se encuentra inscrito; resulta claro que, **el derecho de propiedad de los demandantes, al encontrarse inscrito en los registros, resulta ser oponible al derecho de propiedad no inscrito del demandado Oscar Gustavo Lazarte Arredondo**; correspondiendo, a su vez, que los demandados desocupen el bien inmueble ubicado en General Córdova y José Ugarte N° 481, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima. Razones suficientes, para que la presente infracción material examinada, deba ser también desestimada. 10. En base a lo expuesto, este Supremo Tribunal considera adecuada la decisión adoptada por el *Ad quem*, lo que nos permite concluir que el recurso extraordinario de casación planteado por el demandado debe ser declarado infundado. **V. DECISIÓN:** Estando a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, y en aplicación de lo señalado en el artículo 397 del Código Procesal Civil: **a) Declarara INFUNDADO** el recurso de casación de fojas cuatrocientos ochenta y nueve, interpuesto por Oscar Gustavo Lazarte Arredondo; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciséis de agosto de dos mil doce, obrante a fojas cuatrocientos nueve. **b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Santiago Manuel Ruiz Tirado y otra con Oscar Gustavo Lazarte Arredondo y otra, sobre mejor derecho de propiedad; intervino como ponente, la Juez Supremo señora **Rodríguez Chávez**. SS. ALMENDRA BRYSÓN, TELLO GILARDI, ESTRELLA CAMA, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS

¹ *Artículo 1135 del Código Civil.* - Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

² *Artículo 2011 del Código Civil.* - Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

³ *Artículo 2012 del Código Civil.* - Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

⁴ *Artículo 2013 del Código Civil.* - El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

⁵ *Artículo 2014 del Código Civil.* - El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

⁶ *Artículo 2016 del Código Civil.* - La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

⁷ *Artículo 2017 del Código Civil.* - No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

⁸ *Artículo 122, inciso 4, del Código Procesal Civil.* - Las resoluciones contienen: (...)

⁹ *La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente (...)*

¹⁰ Tal como el Tribunal Constitucional interpretó, en el caso "Compañía Minera San Martín" (Expediente N.º 155-2001-AA/TC).

¹¹ *Artículo 2022 del Código Civil.* - Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

C-1165764-8

CAS. N° 534-2013 LIMA NORTE. SUMILLA.- Condición resolutoria expresa. La condición resolutoria expresa permite la resolución extrajudicial del contrato cuando se ha convenido expresamente dicho pacto en caso una de las partes no ejecuta determinada prestación que debe ser establecida con precisión, resolución que se formaliza con la comunicación fehaciente a la parte infiel, quien sólo podrá ejecutar su prestación hasta antes de la referida comunicación. Art. 1430º del Código Civil. Lima, veintinueve de mayo de dos mil catorce.- La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; con el proceso judicial acompañado, vista la causa número quinientos treinta y cuatro - dos mil trece, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: **I. ASUNTO:** En este proceso de ratificación de resolución de contrato, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por la demandada Armandina Herlinda Vega Vidal, contra la sentencia de vista de fecha nueve de julio de dos mil doce, obrante a fojas quinientos veintinueve, emitida por la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte que, confirmando la sentencia apelada del catorce de diciembre de dos mil once, obrante a fojas cuatrocientos veintidós, declaró fundada la demanda, en consecuencia, que el contrato de compraventa celebrado el nueve de febrero de dos mil cinco ha quedado resuelto extrajudicialmente con la remisión y entrega de la carta notarial resolutoria del cinco de octubre de dos mil nueve; asimismo, dispone que los demandados cumplan con restituir a los demandantes la posesión de los predios materia de venta en el estado en que se encuentren, incluyendo lo edificado, previo pago de la suma que se ordene devolver y del valor de lo construido, lo que será determinado en ejecución de sentencia, vía tasación pericial si fuere necesario; asimismo, los demandantes deberán restituir a los demandados en vía de devolución del precio pagado la suma de tres mil cuatrocientos sesenta dólares americanos o su equivalente en moneda nacional, quedando a su favor igual monto ascendente a tres mil cuatrocientos sesenta dólares americanos, con costas y costos del proceso. **II. ANTECEDENTES. 1. DEMANDA:** Mediante escrito presentado el tres de marzo de dos mil once, obrante a fojas cuarenta y siete, subsanado a fojas setenta y seis, Margarita Ishikawa Hitosu y Andrés Riotoku Taira Taira interpusieron demanda contra Eduardo Antonio Tovar Yance y Armandina Herlinda Vega Vidal, a fin de que se ratifique la resolución del contrato de compraventa de fecha nueve de febrero dos mil cinco, mediante el cual vendieron a los demandados los lotes de terreno números treinta y cuatro y treinta y cinco (hoy lotes números treinta y tres y treinta y cuatro), ubicados en un área de mayor extensión sito en la Manzana D, parte del ex Fundo Chuquitanta, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima; y, accesorariamente, solicitaron que se ordene la restitución de los mencionados lotes. Los argumentos que sustentan las pretensiones son los siguientes: Los recurrentes, en su calidad de campesinos, adquirieron en el año mil novecientos setenta la parcela ubicada en el ex Fundo Chuquitanta, Distrito de

San Martín de Porres, Departamento de Lima, e inscrita en el Asiento 3-C de la Ficha Registral N° 343248. Con el transcurso de los años, los demandantes decidieron vender algunos lotes de su terreno de mayor extensión, por lo que encargaron la elaboración de un plano en el año dos mil dos, y con este plano, los demandados les compraron los lotes números treinta y cuatro y treinta y cinco (ahora lotes número treinta y tres y treinta y cuatro), mediante contrato de fecha nueve de febrero de dos mil cinco. En virtud del citado contrato de compraventa, los demandantes otorgan en venta con reserva de propiedad hasta su total cancelación los mencionados lotes de terreno por el precio de doce mil ochocientos dólares americanos, pactándose el pago de una cuota inicial de ochocientos dólares americanos y el saldo en setenta y una cuotas mensuales, aceptando setenta letras de cambio por el valor de ciento setenta dólares americanos y una letra de cambio de cien dólares americanos, a partir del seis de marzo de dos mil cinco. En la cláusula sexta de dicho contrato, se pactó que en caso que el comprador no efectuara oportunamente el pago de dos letras consecutivas o alternadas los propietarios se encontraban facultados para dar por vencidos todos los plazos de las cuotas restantes y proceder a la cobranza del saldo de precio o, en su defecto, podrán dar por resuelto el contrato recuperando la propiedad. Los actores precisan que a partir de la letra de cambio número treinta y siete los compradores dejaron de honrar su obligación, y es hasta el cinco de octubre de dos mil nueve que, mediante carta notarial, se comunicó a aquellos que los vendedores optaban por resolver el contrato por la causal de incumplimiento del pago de diecisiete cuotas, amparados en el artículo 1561° del Código Civil y en la sexta cláusula del contrato que les faculta la condición resolutoria. Sostienen que luego de la carta notarial de resolución de contrato, los demandados quisieron pagar en partes la deuda, incluso iniciaron un proceso judicial de ofrecimiento de pago, pero lamentablemente la causal resolutoria ya produjo todos sus efectos. Finalmente, en cuanto a la pretensión accesorio, solicitan la restitución de los lotes de terreno como lógica consecuencia de la resolución del contrato de compraventa del nueve de febrero de dos mil cinco.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA: Mediante escrito presentado el cinco de mayo de dos mil once, obrante a fojas ciento veinticinco, los demandados Armandina Herlinda Vega Vidal y Eduardo Antonio Tovar Yance contestaron la demanda, la que niegan y contradicen en los siguientes términos: No es amparable la pretensión de resolución de contrato debido a que la notificación de la demanda se realizó el veinticinco de abril de dos mil once, por lo que recién en esta fecha estaban impedidos de pagar la deuda correspondiente a la compraventa, sin embargo, los recurrentes pagaron y consignaron judicialmente dicha deuda el trece de abril de dos mil once, ante el Décimo Juzgado de Paz Letrado de San Martín de Porres, tal como aparece en el expediente judicial número cuatrocientos noventa y nueve guión dos mil diez. Asimismo, refieren que los demandantes tenían conocimiento de la consignación judicial de pago, toda vez que les remitieron la carta notarial del cuatro de junio de dos mil diez, y mediante carta notarial del doce de junio del mismo año, los actores aceptaban el conocimiento de la demanda de ofrecimiento de pago y consignación judicial.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS: Mediante resolución número tres, del quince de julio de dos mil once, obrante a fojas doscientos cuarenta y cuatro, el Juez fijó los siguientes puntos controvertidos: 3.1. Si el contrato de compraventa de fecha nueve de febrero de dos mil cinco, celebrado entre las partes, ha quedado resuelto de pleno derecho en virtud de la comunicación notarial del tres de octubre de dos mil nueve, conforme a la cláusula sexta del referido contrato, por incumplimiento de pago del precio pactado, estando a los hechos alegados en la demanda y escrito de contestación. 3.2. Si como consecuencia de ello corresponde ordenar la restitución a la parte demandante del bien inmueble sito en los lotes números treinta y cuatro y treinta y cinco, manzana "D", del Programa de Vivienda Los Claveles, ubicados dentro de un área de mayor extensión parte del ex Fundo Chuquitanta, Distrito de San Martín de Porres, inscrito en el Asiento 3-C de la Ficha Registral N° 343248 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA. El Juez del Primer Juzgado Civil de Lima Norte expidió la sentencia de fecha catorce de diciembre de dos mil once, obrante a fojas cuatrocientos veintidós, que declaró fundada la demanda, en consecuencia, declaró que el contrato de compraventa del nueve de febrero de dos mil cinco ha quedado resuelto extrajudicialmente con la remisión y entrega de la carta notarial resolutoria ocurrido el cinco de octubre de dos mil nueve, conforme a lo pactado en la cláusula sexta del citado contrato, y lo dispuesto en el numeral 1430° del Código Civil; asimismo, dispuso que los demandados cumplan con restituir a los demandantes en la posesión de los lotes de terreno antes mencionados en el estado en que se encuentren, incluyendo lo edificado, previo pago de la suma que se ordenará devolver, lo que se determinará en ejecución de sentencia vía tasación pericial si fuere necesario; además los demandantes deberán cumplir con restituir a favor de los demandados en vía de devolución del precio pagado la suma de tres mil cuatrocientos sesenta dólares americanos o su equivalente en moneda nacional, quedando a su favor igual suma ascendente a tres mil cuatrocientos sesenta dólares americanos, con costas y costos del proceso. La citada sentencia se sustenta en los siguientes fundamentos: El Juez establece que los demandados no han aportado medio probatorio alguno mediante el cual demuestren no haber adeudado

más de dos cuotas a la fecha de recepción de la carta notarial resolutoria del tres de octubre de dos mil nueve, entregada el cinco de octubre del mismo año. También considera que la consignación judicial efectuada por los emplazados no resulta válida ni eficaz al haberse producido ya la resolución extrajudicial del contrato de compraventa, con fecha cinco de octubre de dos mil nueve, conforme a la cláusula sexta del referido contrato y el artículo 1430° del Código Civil; por tanto, se tiene que se ha producido la resolución extrajudicial del contrato materia de litigio y, en consecuencia, la pretensión principal resulta amparable. En virtud de ello y en aplicación de los artículos 1563° y 1341° del Código Civil concordante con el artículo 1372° del mismo Código, el juzgador establece que los demandados deben restituir a los demandados compradores la suma recibida con deducción del cincuenta por ciento del monto abonado, conforme a lo pactado en la cláusula séptima del contrato. En cuanto a la restitución del predio, determina que los demandados deberán restituir los predios a favor de los demandantes en el estado en que se encuentren, incluyendo lo construido, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1372° del Código Civil, mientras que los demandantes deberán reembolsar a los demandados el valor de lo construido lo que será determinado en ejecución de sentencia.

5. RECURSOS DE APELACIÓN: La demandada Armandina Herlinda Vega Vidal interpuso recurso de apelación mediante escrito obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y tres, alegando lo siguiente: 5.1. Consignó judicialmente la suma adeudada hasta antes de la notificación con la demanda de ratificación de resolución de contrato. 5.2. Sobre los predios en litigio ha construido una edificación por el valor de noventa mil cuatrocientos veinticuatro nuevos soles con ochenta y cinco céntimos. 5.3. La carta notarial del tres de octubre de dos mil nueve no fue recibida por la recurrente sino por una tercera persona llamada Maritza Tovar Yance. 5.4. También señala que los demandantes tenían conocimiento de la consignación de pago efectuada, así como la cancelación de pago, toda vez que les cursó la carta notarial del cuatro de junio de dos mil diez. Por otra parte, los demandantes Margarita Ishikawa Hitosu y Andrés Ríotoku Taira Taira también apelaron mediante escrito obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y cuatro, argumentando lo siguiente: Las construcciones realizadas por los demandados fueron hechas de mala fe, ya que se edificaron cuando se consumó la causal de resolución de contrato que fue el seis de mayo de dos mil ocho.

6. SENTENCIA DE VISTA: La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte emitió la sentencia de vista del nueve de julio de dos mil doce, obrante a fojas quinientos veintinueve, que confirmó la sentencia apelada en todos sus extremos. Las razones esenciales que sustentan dicha decisión son las siguientes: En cuanto a la apelación de la demandada, la Sala Superior considera que está acreditado que los demandados dejaron de pagar diecisiete letras de cambio, incurriendo en la causal de resolución de contrato previamente establecida en la cláusula sexta del referido contrato y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1430° del Código Civil, no siendo aplicable el artículo 1429° del mismo Código. Respecto al pago efectuado a favor de los demandantes por el precio del terreno, ello no merece amparo por haber incurrido en la mora prevista en el inciso 1 del artículo 1333° del Código Civil, porque la causal de resolución del contrato estaba expresamente establecida, siendo así, este agravio del mismo modo debe desestimarse. En cuanto a la apelación de los demandantes, la Sala Superior establece que, de conformidad con el artículo 1372° del Código Civil, ha quedado acreditada la existencia de construcciones de buena fe, ya que el artículo 907° del mismo Código establece que la buena fe en la posesión dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente, y en este caso la mala fe no se ha probado; por tanto, los actores deben pagar las construcciones al amparo del artículo 941° del Código Civil.

III. RECURSO DE CASACIÓN: La demandada Armandina Herlinda Vega Vidal interpuso recurso de casación mediante escrito obrante a fojas quinientos cuarenta y cinco, denunciando lo siguiente: **I. Infracción normativa de los artículos 1428°, 1429° y 1430° del Código Civil:** alega que el artículo 1428° del Código sustantivo permite a la parte contratante que ha incumplido pagar hasta antes de la notificación de la demanda judicial, lo que efectuó mediante consignaciones judiciales de dinero ante el Noveno Juzgado de Paz Letrado de San Martín de Porres, en el proceso judicial número cuatrocientos noventa y nueve guión dos mil diez, pese a ello la Sala Superior no ha tenido en cuenta la fecha que terminó de pagar el valor del inmueble, vulnerando lo dispuesto en el precitado artículo 1428°. También sostiene que la Sala Superior no ha tenido en consideración lo dispuesto en el artículo 1429° del Código Civil que dice: "... la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su pretensión, dentro de un plazo no menor de quince días (...)" y en el caso concreto, los demandantes no han cumplido con dicho requisito, pues en autos no está la carta notarial con fecha anterior a los quince días de la resolución del contrato; por tanto, la demanda debió ser declarada improcedente. Finalmente, alega que se ha infringido el artículo 1430° del Código sustantivo, pues la Sala erróneamente no ha analizado que la carta notarial del tres de octubre de dos mil nueve, que supuestamente resuelve el contrato, ha sido remitida por una tercera persona ajena a la relación contractual, esto es, por Patricia Taira Ishikawa, quien no tenía capacidad para resolver contratos, conforme al poder que anexaron los demandantes a los autos con fecha treinta de noviembre de dos

mil once. **II. Apartamiento inmotivado del precedente judicial:** refiere que no se ha aplicado la Casación número tres mil quinientos ochenta y cuatro - dos mil - Lima que refiere "para la aplicación de la cláusula resolutoria se tiene que verificar por un lado que se ha producido el incumplimiento y tal situación en la que genera la resolución, pero ésta será ineficaz hasta que la parte fiel le comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria (...)" Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha treinta de setiembre de dos mil trece, obrante a fojas cuarenta y dos del cuaderno respectivo, declaró la procedencia del referido recurso solo por las infracciones normativas de orden sustantivo de los artículos 1428º, 1429º y 1430º del Código Civil. **IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:** La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si en este caso ha surtido efectos la condición resolutoria expresa pactada en el contrato de compraventa de fecha nueve de febrero de dos mil cinco, prevista en el artículo 1430º del Código Civil. **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: Primero.-** Es el caso señalar que el recurso de casación civil tiene por fines esenciales alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme así lo dispone el artículo 384º del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364. Por ello la Corte Suprema, mediante el control de las decisiones jurisdiccionales, deberá evaluar si el juez de mérito aplicó o no correctamente el derecho. **Segundo.-** En el caso concreto, la impugnante denuncia la infracción de normas de derecho material, por lo que esta Sala Suprema deberá examinar si en efecto se ha producido o no la infracción normativa de los artículos 1428º, 1429º y 1430º del Código Civil, normas que regulan la resolución del contrato con prestaciones recíprocas por incumplimiento de una de las partes, y además si éstas incidirán en la parte decisoria de la impugnada. **Tercero.-** Sobre el particular, conviene ahora establecer que el ordenamiento jurídico prevé hasta tres modalidades de resolución por incumplimiento en los contratos con prestaciones recíprocas, a saber: (a) la resolución judicial prevista en el artículo 1428º del Código Civil; (b) la resolución por intimación o llamada también por autoridad del acreedor, regulada en el artículo 1429º del Código sustantivo; y, (c) la resolución por cláusula resolutoria expresa o denominada pacto comisorio, prevista en el artículo 1430º del mismo Código. **Cuarto.-** Estas modalidades de resolución por incumplimiento tienen en común el ser manifestaciones de la tutela restitutoria que otorga el ordenamiento jurídico a la parte cumplidora en la relación obligacional, mediante la liberación de su deber de ejecutar la prestación a su cargo - a través de la declaración de ineficacia del contrato con prestaciones recíprocas - además de otorgarle la opción de reclamar el pago de una indemnización por daños y perjuicios como una medida de sanción a la parte infiel. Sobre ello, 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 cargo de la otra parte, a quien se va llamar hiperbólicamente "la parte infiel", por causa distinta de la imposibilidad". **Quinto.-** En este contexto, es necesario anotar que además de las semejanzas que comparten tales modalidades de resolución, también se caracterizan por sus diferencias, las que a continuación se desarrollan, pues aquellas resultan pertinentes para resolver el recurso objeto de examen. **Sexto.-** El artículo 1428º del Código Civil establece lo siguiente: "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 citación con la demanda de resolución la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación." **Sétimo.-** Del tenor del artículo antes citado aparece que éste contiene dos alternativas: (i) la parte que ha cumplido su prestación o que está dispuesta a cumplirla requiere que el incumplido la satisfaga; o, (ii) dicha parte solicita la resolución del contrato. La segunda alternativa regula, por excelencia, la resolución del contrato por incumplimiento. En ese sentido, la norma es clara al señalar en su segundo párrafo que para ejercer la segunda opción, esto es, la resolución, se debe acudir a la vía judicial. Esta posición también es advertida en la doctrina nacional, pues, el autor nacional De La Puente y Lavalle sostiene que: "Dados los requisitos necesarios para solicitar la resolución de la relación jurídica obligacional creada por un contrato recíproco, la parte fiel debe interponer una demanda en proceso de conocimiento (artículo 475 del Código procesal civil) destinada a que se establezca judicialmente la resolución."² En tal sentido, debe señalarse que interpuesta la demanda de resolución, la parte fiel ya no puede variarla y solicitar luego el cumplimiento de la prestación, además de ello no se permite al deudor, después de ser citado con la demanda, deje sin efecto, a través de la ejecución de su prestación, la alternativa resolutoria elegida por la parte cumplidora. **Octavo.-** En cuanto a la resolución por intimación o por autoridad del acreedor, el artículo 1429º del Código Civil señala expresamente 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." **Noveno.-** Esta modalidad permite a la parte fiel solicitar la resolución contractual extrajudicialmente mediante el requerimiento a la parte infiel para que satisfaga su prestación, otorgándole un plazo adicional para ello y, sólo si ésta no lo hiciera dentro de dicho plazo, el contrato quedará resuelto de pleno derecho. Como se aprecia, esta resolución se diferencia de la anterior en cuanto al procedimiento, pues no requiere solicitarla judicialmente ya que una vez cumplida la formalidad requerida por la ley el contrato se convierte en ineficaz. **Décimo.-** Por último, se tiene la figura contemplada en el artículo 1430º del Código Civil, esto es, el pacto comisorio o condición resolutoria expresa, la cual señala que: "Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria." **Undécimo.-** En virtud de la norma antes anotada se puede señalar que la condición resolutoria expresa permite la resolución extrajudicial del contrato cuando se ha convenido expresamente la cláusula resolutoria en caso una de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo, la que debe ser establecida con toda precisión, y queda formalizada con el envío de la comunicación que exprese en forma indubitable la voluntad de la parte fiel de hacer uso del pacto comisorio, operando de pleno derecho la declaración de ineficacia del vínculo contractual. Esta resolución se produce como consecuencia del incumplimiento previsto en el pacto comisorio, pero que es ineficaz, o sea que nadie puede valerse de ella, hasta que la parte fiel, mediante su declaración en ese sentido, le concede efecto resolutorio, entonces mientras que la parte fiel no haga uso de dicho pacto la parte infiel puede ejecutar la prestación a su cargo. **Duodécimo.-** Ahora bien, en el recurso materia de examen se denuncia la infracción normativa del artículo 1428º del Código Civil, por inaplicación, pues, según refiere la recurrente, dicha norma permite a la parte contratante que ha incumplido pagar hasta antes de la notificación de la demanda judicial, supuesto que considera aplicable a su caso, pues sostiene que cumplió con el pago mediante consignaciones de dinero ante el Noveno Juzgado de Paz Letrado de San Martín de Porres, en el proceso judicial número cuatrocientos noventa y nueve - dos mil diez.. **Décimo Tercero.-** Esta alegación no resulta atendible debido a que la pretensión principal de la presente demanda lo constituye la solicitud de ratificación de la resolución del contrato de compraventa del nueve de febrero de dos mil cinco, celebrado entre los demandantes Margarita Ishikawa Hitosu y Andrés Riotuku Taira Taira, y los demandados Eduardo Antonio Tovar Yance y Armandina Herlinda Vega Vidal, en virtud a la cláusula resolutoria expresamente pactada en la cláusula sexta del referido contrato, la que se efectuó mediante la carta notarial del cinco de octubre de dos mil nueve, obrante a fojas ocho de autos. **Décimo Cuarto.-** En tal contexto, se tiene que los demandantes no han solicitado la resolución judicial prevista en el artículo 1428º del Código Civil, sino la regulada en el artículo 1430º del mismo Código, la que, como ya se ha señalado, cumplida la formalidad de la comunicación, opera automáticamente, situación que en el caso concreto se produjo el cinco de octubre de dos mil nueve mediante la carta notarial de fojas ocho, por tanto, a partir de dicha fecha la demandada no podía ejecutar la prestación a su cargo debido a los efectos de la condición resolutoria expresa; siendo esto así, el precitado artículo 1428º no tiene incidencia alguna en la decisión impugnada por no tener relación con la cuestión jurídica en debate. **Décimo Quinto.-** La impugnante también sustenta el recurso en la infracción normativa del artículo 1429º del Código Civil, por inaplicación, pues refiere que los demandantes no han cumplido con el requisito del envío de la carta notarial otorgándole el plazo de quince días para cumplir con la prestación, por lo que considera que la demanda debió ser declarada improcedente. **Décimo Sexto.-** En cuanto a este cargo debe señalarse que los actores no han solicitado la resolución prevista en el artículo 1429º del Código Civil, sino la regulada en el artículo 1430º del mismo Código, modalidades de resolución que si bien operan extrajudicialmente, sin embargo, en la primera de ellas se exige el envío de la carta notarial a la parte infiel a fin de otorgarle un plazo para que cumpla con la prestación a su cargo y recién vencido dicho plazo sin cumplimiento alguno opera la resolución; por tal razón, esta Sala Suprema estima que no se evidencia la infracción normativa del artículo 1429º del Código sustantivo al no tener incidencia alguna en la decisión impugnada por no tener relación con la cuestión jurídica en debate. **Décimo Séptimo.-** Finalmente, la recurrente denuncia la infracción normativa del artículo 1430º del Código Civil, argumentando que la carta notarial del cinco de octubre de dos mil nueve, que supuestamente resuelve el contrato de compraventa del nueve de febrero de dos mil cinco, ha sido remitida por una tercera persona ajena a la relación contractual, esto es, por Patricia Taira Ishikawa, quien no tenía capacidad para resolver el contrato, conforme al poder que adjuntaron los demandantes mediante escrito del treinta de noviembre de dos mil once. **Décimo Octavo.-** Sobre tal alegación conviene precisar que la parte demandada no cuestiona el presupuesto del pacto comisorio referido al incumplimiento de la prestación establecida con toda precisión, pues solo cuestiona el requisito de la comunicación al considerar que ha sido enviada por una persona ajena a la relación contractual, por lo que el análisis

del recurso se centrará sobre ello. **Décimo Noveno.**- En cuanto a la forma de la declaración, el precitado artículo 1430° sólo exige que la parte fiel comunique a la parte infiel que quiere valerse de la cláusula resolutoria. La norma al no señalar la formalidad que debe cumplir la comunicación, se entiende que puede realizarse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 141° del Código Civil³, siempre que de dicha comunicación se evidencie la voluntad indubitada de la parte fiel de hacer valer la cláusula resolutoria. **Vigésimo.**- Ahora bien, en este caso la comunicación de la parte fiel – demandantes - se efectuó mediante la carta notarial del tres de octubre de dos mil nueve, recibida por la parte infiel – demandados - el cinco de octubre de dicho año, documento que si bien fue suscrito por Patricia Taira Ishikawa, también lo es que en este se señaló expresamente que aquella actuaba en representación de los vendedores Andrés Riotoku Taira Taira y Margarita Ishikawa Hitosu, en virtud del poder inscrito en el Asiento N° A00001 de la Partida Registral N° 12326977 del Registro de Mandatos y Poderes (Oficina Registral Lima), y en el que también se manifestó que los poderdantes hacían valer el pacto comisorio previsto en la cláusula sexta del contrato de compraventa de fecha nueve de febrero de dos mil cinco. **Vigésimo Primero.**- En efecto, se tiene que por Escritura Pública de fecha cuatro de junio de dos mil nueve, los actores otorgaron a favor de Patricia Taira Ishikawa facultades de representación general y especial respecto de la parcela ubicada en el ex Fundo Chuquitanta, inscrita en la Partida Registral N° 343248, en aplicación de los artículos 74°, 75°, 77° y 577° del Código Procesal Civil, señalando además – en forma expresa - que a la apoderada se le confiere la facultad de suscribir, emitir o interponer cualquier tipo de documentos y cartas notariales, debiendo precisarse que este poder se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 12326977 con fecha nueve de junio dos mil nueve, según consta de las instrumentales que obran de fojas cuatrocientos siete a cuatrocientos nueve; en tal virtud, se puede concluir que la manifestación de los demandantes es indubitada, por tanto, han cumplido satisfactoriamente los presupuestos para que opere de pleno derecho la resolución contemplada en el artículo 1430° del Código Civil; siendo esto así, tampoco resulta atendible la supuesta infracción de la precitada norma. **VI. DECISION:** Por las consideraciones precedentes y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Armandina Herlinda Vega Vidal; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de julio de dos mil doce, obrante a fojas quinientos veintinueve, emitida por la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte que, confirmando la sentencia apelada del catorce de diciembre de dos mil once, obrante a fojas cuatrocientos veintidós, declara fundada la demanda de ratificación de resolución de contrato; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Margarita Ishikawa Hitosu y Andrés Riotoku Taira Taira contra Eduardo Antonio Tovar Yance y Armandina Herlinda Vega Vidal, sobre ratificación de resolución de contrato; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.- **SS. ALMENARA BRYSON, TELLO GILARDI, ESTRELLA CÁMA, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS**

¹ DE LA PUENTE y LAVALLE, Manuel. El Contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Palestra, Lima, 2003, pág. 380.

² DE LA PUENTE y LAVALLE, Manuel. Ob. Cit., pág. 396.

³ Artículo 141° del Código Civil.- La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia. No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario."

C-1165764-9

CAS. N° 617-2013 LIMA. Lima, dieciocho de marzo de dos mil catorce.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa seiscientos diecisiete – dos mil trece; en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. **1.- ASUNTO.** 1.1. En el presente proceso, referido a la anulación de laudo arbitral, la parte demandada Consorcio Hidráulico, conformado por las empresas Crovisa Sociedad Anónima Cerrada, Proyect Sociedad Anónima y Montrealex Sociedad Anónima Cerrada – en adelante el Consorcio Hidráulico –, ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia del diecinueve de diciembre de dos mil doce, expedida por la Segunda Sala Civil con subespecialidad en lo Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declaró fundada la demanda de anulación de laudo arbitral interpuesta por Electro Perú Sociedad Anónima; en consecuencia, la nulidad total y definitiva (sin reenvío) del laudo arbitral de derecho expedido el diez de abril de dos mil doce (corregido y aclarado por resolución sesenta y siete del nueve de mayo de dos mil doce). **2.- ANTECEDENTES. DEL RECURSO DE ANULACIÓN:** 2.1. La demandante empresa Electricidad del Perú Sociedad Anónima – en adelante Electroperú –, interpone recurso de anulación del laudo¹ "caso arbitral 1451-083-2008", emitido el

diez de abril de dos mil doce², (corregido y aclarado mediante resolución sesenta y siete del nueve de mayo de dos mil doce)³. Sostiene como causales de anulación, las contenidas en el artículo 63 numeral 1, literales b), c) y e) del Decreto Legislativo 1071, norma que regula el Arbitraje - en adelante LA -. Al respecto, plantea las siguientes pretensiones: (i) **Pretensión principal.** Alega que se declare la nulidad total del laudo por la causal prevista en el artículo 63 numeral 1, literal c), de la LA, y en consecuencia que las partes inicien un nuevo arbitraje, porque las actuaciones arbitrales no se han ajustado a ley, por cuanto el representante común de las sociedades consorciadas, así como los respectivos representantes de las sociedades integradas por el Consorcio, carecían de capacidad legal para someter las controversias a arbitraje; (ii) **Primera pretensión subordinada de la pretensión principal.** Solicita que se revoque la Resolución 0078-2009/CSA-CA-CCL, del veintidós de abril de dos mil nueve (emitida por el Consejo de la Cámara de Comercio de Lima) que declara infundada la recusación formulada contra el árbitro doctor Richard Martín Tirado, y se declare fundada la misma; (iii) **Pretensión subordinada de la primera pretensión subordinada de la pretensión principal.** Arguye que se revoque la resolución 266-2011/CSA-CA-CCL del catorce de diciembre de dos mil once (emitida por el Consejo de la Cámara de Comercio de Lima) mediante la cual se declaran infundadas las recusaciones formuladas contra el árbitro doctor Richard Martín Tirado, se revoque la misma y se declaren fundadas sus peticiones; (iv) **Pretensión accesoria de la primera pretensión subordinada, y de la pretensión subordinada de la primera pretensión subordinada de la pretensión principal.** Solicita que se declare la nulidad del laudo por la causal contemplada en el artículo 63 numeral 1, literal c), de la LA, por cuanto la constitución del Tribunal Arbitral no se ajustó a la Ley, ni al Reglamento Arbitral del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, porque el abogado Richard Martín Tirado no reunía las condiciones de independencia e imparcialidad para desempeñarse como árbitro en el proceso arbitral; (v) **Segunda pretensión subordinada de la pretensión principal.** Pide que se declare la nulidad del laudo, por cuanto al momento de su expedición los doctores Liceti Hilbck y Martín Tirado carecían de la condición de abogados activos del Colegio de Abogados de Lima; (vi) **Tercera pretensión subordinada de la pretensión principal.** Argumenta que se anule el laudo por la causal prevista en el artículo 63 numeral 1, literal c), de la LA, porque se incumplió con lo señalado en el Reglamento Procesal de Arbitraje, al no haberse ordenado el archivo del proceso ante la falta de pago de los honorarios arbitrales; (vii) **Cuarta pretensión subordinada de la pretensión principal.** Alega que se anule el laudo por la causal prevista en el artículo 63 numeral 1, literal e) de la LA, en tanto, el Tribunal Arbitral se pronunció sobre una materia que no era susceptible de arbitraje, al haber caducado el derecho; como consecuencia de ello, se anulen los puntos 2 a 49 de la parte resolutoria del laudo; y, (viii) **Quinta pretensión subordinada de la pretensión principal.** Solicita que se anule parcialmente el laudo porque el Tribunal Arbitral se pronunció transgrediendo su derecho a la prueba. **DE LA ABSOLUCIÓN DEL RECURSO DE ANULACIÓN:** 2.3. El Consorcio Hidráulico absolvió el recurso de anulación⁴, negando y contradiciendo los argumentos del recurrente. Afirma que las facultades del representante común del Consorcio Hidráulico, recaída en el ingeniero Villanueva Vidal, así como los gerentes generales de las empresas consorciadas, que suscribieron el contrato licitado, son las mismas que contiene el Convenio Arbitral. Asimismo, respecto de las facultades para someter a arbitraje, los gerentes generales las tenían de suyo, de acuerdo a la Ley General de Sociedades. Sobre el representante común, esta facultad se la otorgó el directorio en sesión del veinticinco de setiembre de dos mil siete, la que fue elevada a escritura pública; asimismo los documentos que acreditan esos actos fueron ofrecidos en el proceso arbitral cuando absolvió la excepción propuesta por el ahora recurrente; por ello, en su oportunidad, el Tribunal Arbitral desestimó esa excepción. Respecto de las pretensiones relativas a la recusación del abogado Richard Martín Tirado, alega que todas ellas deben ser desestimadas por tratarse de un supuesto de imposible jurídico. Sostiene que tratándose de resoluciones emitidas por un órgano administrativo, no corresponde que sean parte de un proceso de anulación de laudo arbitral. Agrega que, sin perjuicio de los defectos del planteamiento de estas pretensiones (que además sostiene que configuran una acumulación indebida), la supuesta animadversión del árbitro Martín Tirado se sostiene en un episodio ocurrido en un arbitraje anterior en el que Martín Tirado fue árbitro y resolvió contra los intereses de Electroperú, y, al formular la recusación, luego de emitido el laudo, realizó su descargo mediante una carta, que ni siquiera fue cuestionada por Electroperú, sino por el asesor externo, quien consideró que vulneraba su honorabilidad. Por lo cual, sostiene, que no contiene ningún atisbo de encono, ni de animadversión. Además, el presente laudo fue emitido por unanimidad, por tanto, no se aprecia en los hechos la alegada postura parcializada del recusado. Sobre la alegación a la falta de habilitación del Colegio de Abogados de Lima, indica que no se ha señalado la norma transgredida que viciaría el laudo; además, no existe norma que los obligue siquiera a pertenecer a un Colegio de Abogados, por cuanto el artículo 22 numeral 2 de la LA., establece que no es necesario que el abogado se encuentre en ejercicio o que pertenezca a gremio alguno. Respecto de los honorarios arbitrales, indica que Electroperú incumplió con dicho pago; ante