

CAS. Nº 534-2013 LIMA NORTE. SUMILLA.-

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, accesoriamente, 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 Nº 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 1561º 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 accesoria, 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 demandantes 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 1372º 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 Riotoku 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 1430º del Código Civil, no siendo aplicable el artículo 1429º 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 1333º 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 1372º del Código Civil, ha quedado acreditada la existencia de construcciones de buena fe, ya que el artículo 907º 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 941º 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 1428º, 1429º y 1430º del Código Civil:** alega que el artículo 1428º 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 1428º. También sostiene que la Sala Superior no ha tenido en consideración lo dispuesto en el artículo 1429º 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 1430º 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”¹.

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 1428° 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 1429° 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 1428° del Código Civil, sino la regulada en el artículo 1430° 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 1428° 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 1429° 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 1429° del Código Civil, sino la regulada en el artículo 1430° 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 1429° 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 1430° 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 141º del Código Civil³, siempre que de dicha comunicación se evidencie la voluntad indubitable 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 74º, 75º, 77º y 577º 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 indubitable, por tanto, han cumplido satisfactoriamente los presupuestos para que opere de pleno derecho la resolución contemplada en el artículo 1430º del Código Civil; siendo esto así, tampoco resulta atendible la supuesta infracción de la precitada norma. **VI. DECISIÓN:** Por las consideraciones precedentes y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397º 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 CAMA, 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^o 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 indubitablemente 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