

FACULTAD DE DERECHO

Escuela Académico Profesional de Derecho

Tesis

**La interposición de remedios contractuales ante el
incumplimiento de la obligación de saneamiento
por vicios ocultos**

Roberto Gabriel Molina Torres

Para optar el Título Profesional de
Abogado

Huancayo, 2020

Repositorio Institucional Continental
Tesis digital



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

ASESOR

Paulo César Castro Flores

DEDICATORIA

A mi familia, por ser fuente de inspiración y energía en cada uno de mis días.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mis maestros de la Facultad de Derecho de la Universidad Continental por brindarme sus conocimientos durante mi proceso de aprendizaje profesional dentro de mi alma máter.

Asimismo, quiero agradecer en especial a mi asesor, por brindarme las pautas y recomendaciones durante la elaboración de esta investigación. Considero que su apoyo fue fundamental en la culminación de este trabajo.

Además, agradezco a los expertos que contribuyeron en responder las preguntas de la entrevista, ya que sus aportes y conocimientos fueron fundamentales para argumentar científicamente en el desarrollo de la investigación.

Finalmente, agradezco infinitamente a mi familia por darme las fuerzas suficientes para continuar en mi proceso de desarrollo profesional.

LISTA DE CONTENIDO

DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTOS.....	iv
LISTA DE CONTENIDO	v
LISTA DE TABLAS	viii
RESUMEN.....	ix
ABSTRACT	x
INTRODUCCIÓN.....	xi
CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO	1
1.1. Planteamiento del problema.....	1
1.2. Formulación del Problema.....	9
1.2.1. Problema general	9
1.2.2. Problemas específicos.....	9
1.3. Objetivos.....	9
1.3.1. Objetivo general	9
1.3.2. Objetivos específicos.....	9
1.4. Justificación e Importancia	9
1.5. Hipótesis y Descripción de las Variables	10
1.5.1. Hipótesis general	10
1.5.2. Hipótesis específicas.....	10
1.6. Variables	10
1.6.1. Definición conceptual de la variable	10
1.6.2. Definición operacional de la variable.....	11
1.7. Delimitación de la Investigación	11
1.8. Limitaciones de la Investigación	11

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	12
2.1. Antecedentes del Problema.....	12
2.1.1. Antecedentes nacionales.....	12
2.1.2. Antecedentes internacionales	13
2.2. Bases Teóricas	13
2.2.1. Obligación de saneamiento por vicios ocultos	13
2.2.2. Los remedios contractuales	31
2.3. Definición de términos básicos.....	35
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA.....	36
3.1. Método, y alcance de la investigación	36
3.1.1. Método.....	36
3.1.2. Nivel	37
3.1.3. Tipo de investigación	37
3.2. Diseño de la investigación	38
3.3. Población y muestra.....	38
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	38
3.5. Técnicas de procesamiento de datos	38
CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	39
4.1. Resultados del tratamiento de la información.....	39
4.1.1. Resolución N. 25 del Expediente 283-2007-0-2701-JM-CI-01	39
4.1.2. Casación N. 534-2013 Lima Norte.....	39
4.1.3. Casación N. 2538-2011 Lambayeque.....	40
4.1.4. Casación N. 3667-2015 Lima.....	41
4.2. Derecho comparado.	41
4.3. Análisis de entrevistas	44
4.4. Pruebas de hipótesis.....	56

4.5. Discusión de resultados	59
CONCLUSIONES.....	61
RECOMENDACIONES	62
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	63
ANEXOS	66

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Derecho comparado.....	41
Tabla 2 Expertos entrevistados.....	44
Tabla 3 Entrevistas a expertos.....	45

RESUMEN

La investigación presente, titulada como “La interposición de remedios contractuales ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos”, presentó tres objetivos uno general y dos especificados. Para su desarrollo fueron utilizadas cuatro resoluciones judiciales siendo la Resolución N. 25 del Expediente 283-2007-0-2701-JM-CI-01 y las Casaciones N. 534-2013 Lima Norte, N. 2538-2011 Lambayeque y Casación N. 3667-2015 Lima.

Esto permitió arribar a las siguientes conclusiones: 1) los remedios contractuales permiten dejar sin efecto un contrato válidamente celebrado ante la existencia de determinadas situaciones. La resolución se presenta por una causal, cuya aparición se da después de la celebración de un contrato, mientras la rescisión es utilizada ante una situación presentada antes de suscribir un contrato. Los vicios ocultos son defectos que presentan en el objeto del contrato antes de ingresar al tráfico jurídico. Atendiendo a ello si bien es cierto que se ha establecido normativamente utilizar la resolución del contrato por vicios ocultos debe aplicarse por analogía la rescisión al ser más adecuado a su naturaleza, 2) la resolución del contrato deja sin efecto a un acto jurídico patrimonial por una situación presentada con posterioridad a la celebración de este, tomando en consideración que los vicios ocultos aparecen anticipadamente a su suscripción no sería adecuado su uso porque no es una causal posterior a la generación del contrato y 3) la rescisión es aplicada ante anomalías presentadas en el objeto del contrato antes de ser parte de una relación jurídica contractual, por ello, su interposición ante vicios ocultos se ajustaría más a su momento de aparición.

Palabras clave: remedios contractuales, obligación de saneamiento, vicios ocultos.

ABSTRACT

The present investigation titled as "The interposition of contractual remedies before the breach of the obligation to clean up for hidden defects", presented three objectives, one general and two specified. For its development, four judicial resolutions were used, Resolution No. 25 of File 283-2007-0-2701-JM-CI-01 and No. 534-2013 Lima North, No. 2538-2011 Lambayeque and No. 3667-2015 Lima.

This allowed reaching the following conclusions: 1) The contractual remedies "allow to invalidate a contract validly concluded in the presence of certain situations." The resolution is presented by a cause whose appearance occurs after the conclusion of a contract, while the termination is used in a situation presented before signing a contract. Hidden defects "are defects that appear in the object of the contract before entering legal traffic." Attending to this although, that it has been established in a normative way to use the termination of the contract for hidden defects should be applied by analogy the rescission to be more appropriate to its nature, 2) The termination of the contract invalidates a legal act by a patrimonial situation presented after the conclusion of this, taking into account that hidden defects appear in advance of its subscription would not be appropriate because it is not a cause after the creation of the contract, and 3) The rescission applies to anomalies presented in the aim of the contract before being part of a contractual legal relationship, therefore its filing before hidden defects would be more adjusted to its time of appearance.

Basic words: Contractual remedies, sanitation obligation, hidden defects.

INTRODUCCIÓN

Todas las personas que son parte del Estado peruano participan dentro del tráfico jurídico para el intercambio de bienes y realizar una determinada contraprestación a favor de la otra con quien se ha determinado crear una relación jurídica contractual. Esta situación permite la aparición una obligación, uno de sus elementos son el objeto.

Una característica esencial que debe cumplir tal elemento es lograr satisfacer la prestación a favor de las personas que conforman la relación jurídica contractual, para lo cual debe poseer las caracterizas que generaron su incorporación como parte de tal situación jurídica. Ante un incumplimiento, el legislador consignó dentro del *Código Civil* los remedios contractuales a utilizar ante una anomalía a presentarse dentro de los contratos.

El artículo 1511° del *Código Civil* proscribió que ante los vicios ocultos debe presentarse una resolución contractual, no obstante, su aparición se da antes de la celebrar un contrato, por lo cual, le sería aplicable la rescisión. Por ello, se determinó como objetivo determinar el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos, permitiendo así contribuir a las bases teóricas del derecho civil entorno a los remedios contractuales y demostrar cual debe aplicarse ante la inejecución de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.

Este documento está compuesto por cuatro capítulos. El capítulo I se refiere al planteamiento del estudio, en el cual se especifica los objetivos, las hipótesis y las variables de estudio. El capítulo II muestra el marco teórico empleado en el estudio detallando los antecedentes y las bases teóricas. El capítulo III indica la metodología de investigación que fue seguida para la recopilación de datos y la obtención de los resultados. En el capítulo IV se describen los resultados obtenidos a partir de la revisión de resoluciones y casaciones, del derecho comparado y del análisis de entrevistas; asimismo, se prueban las hipótesis de estudio y se discuten los resultados. Finalmente, se presentan las conclusiones y recomendaciones que se alcanzaron con la realización de la investigación.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

1.1. Planteamiento del Problema

El Poder Judicial, en la clásica división de los poderes, representa el tercer poder del Estado, el cual ejerce la potestad jurisdiccional para solucionar los distintos conflictos que suceden entre las instituciones y las personas, recurriendo a las leyes y la Constitución para resolver dichos problemas, a la vez del uso de la fuerza pública para que se haga cumplir sus sentencias (Rubio, 2015).

Dentro de los poderes del Estado existe uno encargado para la administración de justicia que es el Poder Judicial, gracias a ella las controversias suscitadas entre particulares puedan solucionarse en forma armónica. “Nadie más que el Poder Judicial puede administrar justicia en el Perú, en la medida que ejerce la función jurisdiccional por mandato constitucional y en representación del pueblo (...)” (Rubio, 2015, p. 231).

Para lograr una administración de justicia que no llegue a vulnerar los derechos de los justiciables se requiere que el proceso se desarrolle bajo determinados principios, entre los cuales están el de la Tutela Jurisdiccional Efectiva y del Debido Proceso y cuya regulación está en el artículo 139 de la “Constitución Política”. El primero de ellos permite lo siguiente:

(...) juez ejercerá la actividad con arreglo a unas reglas, a las cuales se ha de sujetar, y las cuales ha de verificar sean sujetos quienes intervengan en la dicha actividad. Dicha observancia devendrá en una pronta y oportuna resolución del litigio”. De igual manera, para que el juez solucione el conflicto de su conocimiento, debe de estar informado, también las partes que están inmersos en un sistema de tendencia dispositiva, los cuales tienen que fundamentar sus posiciones a modo de conseguir una decisión favorable alineados con sus intereses; para ello, tendrán que suministrar al juez los elementos convenientes, los cuales a su vez estarán dispuestos para los interesados, quienes pueden controvertir sobre ellos, de la misma manera las providencias dictaminadas por el juez a lo largo del proceso del trámite (Prieto, 2003, p. 821).

Por medio de este principio una persona posee la certeza que cuando acuda a un órgano jurisdiccional para solicitarle al juzgador que resuelva un problema con relevancia jurídica el actuará conforme a los parámetros establecidos normativamente evitando actos arbitrarios y se promoverá la participación activa de cada uno de los intervinientes. El otro principio señalado es definido como el derecho a la Tutela Jurisdiccional efectiva, es una forma de derecho constitucional y fundamental que posee todo sujeto de derecho cuando recurre al órgano jurisdiccional con el objeto de la justiciase le sea impartido, así existirían garantías mínimas que protejan a cada sujeto de derecho que requieran o hagan uso de las aplicaciones intervinientes del Estado para la resolución del conflicto de incertidumbre jurídica o de intereses; haciendo uso del proceso a modo de instrumento de tutela del derecho sustancial de los mismos (Sanchez, 2012).

Sobre la base de esto se puede decir que este principio permite a toda persona sin importar su condición y considerada como sujeto de derecho pueda acudir ante el Poder Judicial para que se solicite la tutela de sus intereses y derechos, porque el Estado posee la obligación de realizarlo. Es necesario recalcar lo siguiente:

Las normas de esta garantía están orientadas a eliminar la corruptela existente en el pasado, según la cual se instituía jueces especiales para juzgar y penar determinadas acciones, de manera que fuesen menos objetivos, más drásticos y que juzgaran con procedimientos que no dieran suficiente garantía de defensa a las personas (Rubio, 2015, p. 232).

Gracias a estos principios, en teoría, las personas sin ningún tipo de distinción cuando recurran a los órganos jurisdiccionales en el momento que lo consideren pertinente tienen la garantía que los juzgadores actuarán conforme a la ley y en igualdad de condiciones, evitando la justicia por propia mano y la corrupción. A causa de esto podrá ejercerse el derecho de acción. Este modo de derecho representa un acto con contenidos estrictamente procesales, los cuales tienen el fin de hacer un reclamo hacia una autoridad jurisdiccional. Dicha acción cuando tiene conocimiento de la petición está en la obligación de iniciar un proceso de orden judicial, tal proceso se encontrará ajustado al respeto de los derechos fundamentales y a la ley que son parte esencial de un debido proceso (Angeludis, 2010, p. 8).

Cualquier persona posee el derecho de acción, el cual le permite realizar un determinado acto procesal ante el Poder Judicial dando inicio a un proceso que estará a

cargo de un magistrado quien en ejercicio de sus facultades determinará si es fundado o no el requerimiento que puede plantear el justiciable. Pero es necesario establecer que si bien todo ciudadano posee tal derecho no puede ser empleado por todos en forma general, el ordenamiento jurídico señala ciertas situaciones donde determinados sujetos no pueden ejercitarlo.

Adicionalmente, se debe destacar que hay ciertos casos en los cuales un sujeto no puede ejercer por sí mismo la acción, tales como en la situación de personas mayores incapaces, sujetos con menoría de edad, etc., pero ello no quiere decir que el ejercer la acción sufra de limitaciones, por el contrario, se trata de problemas vinculados con la capacidad procesal o la capacidad para ser parte, pero manteniendo incólume el derecho de acción a todo momento (Angeludis, 2010).

De esto puede señalarse que si bien no se faculta a todos los sujetos de derecho ejercer su “derecho de acción” de una manera directa hacia un órgano jurisdiccional lo pueden realizar por medio de un tercero que puede ser su representante. Avanzando con este razonamiento tal derecho permite interponer una demanda que “(...) es el evento de iniciación procesal, el cual da vida al proceso, característica esencial que sirve para diferenciarla del resto de peticiones surgidas dentro de un proceso ya instaurado” (Montilla, 2008, p. 101).

Precisamente es que por medio de la demanda (mecanismo principal) que se utiliza el derecho esencial para acceder a la justicia, de donde que la demanda es el más importante y primer acto jurídico procesal por parte del demandante a modo:

- a) se da inicio al proceso, b) se especifica el a tema o asunto a debatir en el mismo
- c) limita y determina el contenido de la sentencia, d) identifica quiénes son los partícipes o partes del proceso, e) señala la competencia del juez, f) da interrupción a la prescripción, g) da impedimento a que se produzca la caducidad, h) hace el efecto de requerimiento judicial para constituir en mora (Bastidas, 2015, p. 109).

La demanda representa el primer acto procesal que inicia un juicio, un juzgador no puede instaurar uno de oficio y presenta determinadas características para su admisión y procedibilidad, por ejemplo, es identificar lo que se está solicitando sobre la base de la clase de acción que se encuentra interponiendo e indicar a quien se le está demandando.

Sobre el primer punto es importante indicar que al igual que en el *Código Civil* como el Procesal Civil se han regulado las demandas que pueden interponerse en materia

civil entre ellos se encuentra la resolución y rescisión contractual, al respecto se ha indicado lo siguiente normativamente: “Rescisión. Artículo 1370.- La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo” (Ministerio de Justicia, 1984) y “Resolución. Artículo 1371.- La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración” (Ministerio de Justicia, 1984). Una vez que el sujeto ha determinado ejercer su derecho de acción es necesario que identifique contra quien se dirigirá el mismo, determinando la relación jurídica procesal.

Esta relación jurídica se convierte en un conjunto de conexiones, ligámenes y poderes recíprocos, que suscitan a modo de consecuencia de interponer el emplazamiento y la demanda respecto al demandado. Este tiene sus inicios cuando la persona utiliza su derecho de acción (Lama, 2014).

La relación jurídica determina la vinculatoriedad de los sujetos que participan dentro de un proceso, para esto necesario que exista una “(...) legitimación activa es la aptitud para ser demandante en un determinado proceso” (Alvarez, 2015, p. 5) y “(...) legitimación pasiva es la capacidad para ser demandado en un determinado proceso” (Alvarez, 2015, p. 5). Es importante entonces identificar la legitimidad activa como pasiva para poder iniciar una demanda.

Ahora como fue indicado en párrafos anteriores una persona puede demandar la resolución o rescisión de un contrato cuando el mismo se encuentra imposibilitado de cumplir con su propósito ya sea por una causal generada al momento de su celebración o una posterior. El que ha contratado no puede demandar a cualquier persona necesita dirigirla contra quien ha celebrado un acto jurídico.

El acto jurídico representa el instrumento dotado por el ordenamiento jurídico brindado hacia los particulares con el objeto de realizar su voluntad privada autónoma pueden establecer normas para sí mismos con el fin de satisfacer sus necesidades económicas, familiares, culturales, sociales, educativas, etc. dichas necesidades brindan una satisfacción lícita que tienen relación con los demás, por medio de la adopción, el matrimonio, el contrato, el reconocimiento de hijo, el poder, el testamento, el legado, etc. (Torres, 2012).

El acto jurídico en general permite vincular a dos o más personas quienes buscan realizar o determinar un fin común para lograr cubrir sus necesidades, pero una adecuada relación necesita que exista igualdad entre ellas y ambas puedan estar satisfechas. Para ello

deben cumplir con sus compromisos autoimpuestas a favor de la otra, es decir, ejecutar una obligación.

Se considera que la obligación representa una relación de índole jurídico que tiene la función de ligar a dos o más personas, en la cual a una de las partes se le llama deudor, quien tiene la obligación de prestar un favor a la otra, quien tiene el nombre de acreedor, todo ello con el fin de satisfacer un interés, el cual pertenece al acreedor y que se encuentra digno de protección. En esta relación jurídica le corresponde al acreedor el derecho de crédito o poder para exigir tal prestación. En el momento de que el deudor no cumpla con la prestación mencionada, o en todo caso solo la cumple en forma parcial, con tardía o con defectos, por razones imputables a él, este debe responder con sus bienes por dicho incumplimiento, a modo razonable del elemento coercitivo que se previó por normativa legal (Osterling & Castillo, 2008).

Entre las partes nació una relación jurídica donde cada uno de los intervinientes debe realizar una determina prestación a favor de la otra cuyo origen es la voluntad.

La voluntad viene a ser la fuente de obligación cuando se manifiesta de tal forma. Por ejemplo, en uno de compra venta, el vendedor posee la obligación de transferir el bien emanado a través de haber manifestado su voluntad y, comprador, a su turno, se ve obligado a pagar un precio emanado de dicha manifestación también (Osterling & Castillo, 2008).

Los actos jurídicos de índole patrimonial reciben la denominación de contratos donde las partes acuerdan su contenido, es decir, redactan las cláusulas que regirán su relación, en ella se establecen las prestaciones y contraprestaciones que deben ejecutar cada uno de los intervinientes. Aunque “podríamos agregar que, en los propios contratos, éstos [sic] se celebran por acuerdo entre las partes, es decir, por voluntad de los contratantes, pero que muchas de las consecuencias jurídicas que emanan de esa relación obligacional están previstas por ley” (Osterling & Castillo, 2008, p. 116).

Las obligaciones que nacen de un contrato poseen su origen sobre la voluntariedad de ambas partes involucradas, pero también aparecen por una imposición legal, cuya regulación se encuentra dentro de un determinado cuerpo normativo como lo es el *Código Civil*. El texto referido anteriormente ha determinado lo siguiente: “Aplicación de saneamiento. Artículo 1484.- Hay lugar a saneamiento en los contratos relativos a la transferencia de la propiedad, la posesión o el uso de un bien” (Ministerio de Justicia,

1984). Cuando un contrato posee como objeto un bien, legalmente se estableció que el transferente debe realizar una obligación de saneamiento, por este último, el transferente contractual de un bien, propiedad, posesión o uso, responde al que adquiere por los vicios ocultos, por evicción, y por sus propios hechos, los cuales no permiten que se transfiera el bien acorde con su finalidad (*causa fin licita*) fin por el cual este fue adquirido o por otro lado que su valor experimente una reducción (Torres, 2012).

La obligación legal de saneamiento genera que el transferente asuma una responsabilidad frente al comprador si no cumplió con tal deber, de acuerdo con la siguiente disposición del *Código Civil*:

Saneamiento. Artículo 1485. En virtud del saneamiento el transferente está obligado a responder frente al adquirente por la evicción, por los vicios ocultos del bien o por sus hechos propios, que no permitan destinar el bien transferido a la finalidad para la cual fue adquirido o que disminuyan su valor (Ministerio de Justicia, 1984).

La persona que debe cumplir con una obligación de saneamiento no puede exonerarse de alguna responsabilidad, porque gracias a ella el adquirente tendrá la seguridad que en caso de no lograr el propósito por el cual decidió suscribir un contrato, podrá ser resarcido el daño que le fue causado.

El principio de la obligación de saneamiento se encuentra en su finalidad para el cual fue obtenido el bien en propiedad, posesión, uso o en la disminución de su valor en desmedro de esa finalidad que constituye un requisito para dar validez al contrato hecho por disposición mencionado en el art. 140.3. Si esa finalidad se ve frustrada como consecuencia de que el adquirente es privado del derecho adquirido (art.1491) o de la presencia de vicios en el bien cuando se da la transferencia (art. 1503), o por propios hechos de quien transfiere (art. 1524), se origina la obligación de sanear para el transferente (Torres, 2012, p. 839).

El propósito de esta figura es evitar que el fin del contrato no sea cumplido, para esto se han establecido tres clases de saneamiento:

- Saneamiento por evicción. Regulado en el art. 1491, el cual dictamina lo siguiente: El saneamiento por evicción se da cuando el adquirente es total o parcialmente privado del derecho a la propiedad, posesión o uso de un bien en

virtud de administrativa firme o resolución judicial y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia (Ministerio de Justicia, 1984).

- Obligación de saneamiento por vicios ocultos. Regulado en el art. 1503. El cual dictamina lo siguiente: Quien transfiere se ve obligado a sanear por los vicios ocultos existentes durante la transferencia (Ministerio de Justicia, 1984).
- Saneamiento por hecho propio. Regulado en el art. 1524. El transferente está obligado al saneamiento por hecho propio que disminuye el valor del bien, lo hace inútil para la finalidad de su adquisición, o reduce sus cualidades para ese efecto (Ministerio de Justicia, 1984).

El derecho de acción que posee la persona que decidió adquirir un bien ante el incumplimiento de una obligación legal a ser realizada por el otro sujeto involucrado en la relación contractual jurídica que se comprometió realizar la transferencia de su titularidad ya sea respecto a la propiedad, posesión o uso del objeto del contrato, puede demandar según el *Código Civil* la resolución o rescisión del contrato, porque entre ellos existe una relación jurídica sustancial (contractual).

Esa relación que está presente en los futuros litigantes corresponde a la base material para un proceso judicial se lleve a cabo, este tiene el nombre de relación jurídica sustancial. Esta relación, es precisamente la que otorga a uno de sus conformantes poseer una pretensión de tipo material con respecto al otro. Es así como, tal relación jurídica sustancial, nombrada también como material, y por ser conflictiva, representa el antecedente directo del proceso. De manera precisa, este es un trama de relaciones por el cual se reproducen los medios probatorios y argumentos de las personas presentes en el conflicto (Monroy, 2011).

Al existir un vínculo entre el adquirente y el transferente ellos representan a las personas de la “relación material jurídica” desde el momento que el primero de uno ellos quieran realizar una demanda, el cual lo interpondrá contra el otro sujeto, tomando como base a esta relación. Cuando se da el incumplimiento de la “obligación de saneamiento por vicios ocultos”, el art. 1511 del *Código Civil* faculta al adquirente resolver el contrato y los efectos que genera tal situación están en el artículo 1512.

La resolución a que se refiere el artículo 1511 impone al transferente la obligación de pagar al adquirente: 1. El valor que podría tener el bien al momento de la resolución, cuando no existiera el vicio que lo afecta, tomando en cuenta la

finalidad de la adquisición. 2. Los intereses legales a partir del momento de la citación con la demanda. 3. Los tributos o gastos del contrato pagados por el sujeto que los adquiere. 4. Los frutos del bien que pueden encontrarse pendientes cuando se da la resolución. 5. La indemnización de perjuicios y daños, cuando el sujeto que transfiere haya incurrido en culpa o dolo respecto de la existencia de los vicios”. (Ministerio de Justicia, 1984, p. 506).

El contratante que ha decidido dejar sin efecto el contrato suscrito con la persona a quien se le ha impuesto el deber de cumplir con la obligación de saneamiento con la resolución del contrato, el cual podría verse beneficiado con cada una de las acciones señaladas en el art. 1512 del *Código Civil*. Tal como se indicó las acciones que pueden ser interpuestas por los sujetos de derecho se encuentran reguladas normativamente, siendo este el caso de los remedios contractuales. El *Código Civil* es donde se han establecido las situaciones donde se puede interponer determinado remedio contractual. No obstante, esto no se encuentra exento de problemas.

Los arts. 1371 y 1370 otorgan las expresiones de resolución y rescisión, contando con muy precisos significados: La *rescisión* es la causa existente cuando se dé la celebración del contrato, por otro lado, la *resolución* es por causal sobreviniente a la celebración” (Torres, 2012, p. 963). En el art. 1511 se ve una contradicción a lo mencionado en los artículos anteriores al momento de señalar que “el adquirente puede pedir, en razón del saneamiento por vicios ocultos o redhibitorios (existentes al momento de la celebración) a que está obligado al transferente, la resolución del contrato (...)” (Torres, 2012, p. 963).

La rescisión contractual se interpone ante una causal que se produce en el momento de la celebración de la resolución y del contrato, los cuales se dan ante la aparición de una con posterioridad. Legalmente fu establecido que frente al incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos la acción que se interponga viene a ser la resolución del contrato conforme al *Código Civil*.

Interponer un remedio contractual se da sobre la base de lo establecido normativamente, no obstante, es necesario verificar si tal acción es la adecuada para solicitar la tutela jurisdiccional efectiva y ejercitar el derecho defensa. Esta investigación se centra en desarrollar qué remedio contractual debe interponerse ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.

1.2. Formulación del Problema

1.2.1. Problema general

¿Cuál de los remedios contractuales se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿Cuáles son las condiciones jurídicas para aplicar la resolución del contrato como remedio contractual ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos?
- ¿Cuáles son las condiciones jurídicas para aplicar la rescisión del contrato como remedio contractual ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Determinar el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.

1.3.2. Objetivos específicos

- Analizar las condiciones jurídicas para aplicar la resolución del contrato como remedio contractual ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.
- Analizar las condiciones jurídicas para aplicar la rescisión del contrato como remedio contractual ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.

1.4. Justificación e Importancia

Contribuir a las bases teóricas del derecho civil para establecer qué remedio contractual es el más adecuado para ser interpuesto ante el incumplimiento de saneamiento por vicios ocultos. Además, es necesario informar a los participantes del tráfico jurídico sobre qué remedio contractual es el más adecuado a interponerse ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.

1.5. Hipótesis y Descripción de las Variables

1.5.1. Hipótesis general

Los remedios contractuales que se deben interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos deben de tomarse en cuenta durante la celebración del contrato.

1.5.2. Hipótesis específicas

- La resolución del contrato no representa el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.
- La rescisión del contrato representa el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.

1.6. Variables

Las variables representan un grupo de cualidades, características y propiedades observables de la unidad de análisis (Carrasco, 2006). Por la naturaleza correlacional de la investigación, se identificaron dos variables:

Variable independiente: Esta es considerada como la causa o la posible causa que tienen efectos sobre otra variable, dichas causas pueden ser un hecho, una situación, un aspecto, etc. (Bernal, 2010). En el estudio la variable independiente viene a ser la siguiente:

- Vi: Obligación de saneamiento por vicios ocultos

Variable dependiente: Bernal (2010) menciona que la variable dependiente viene a ser el efecto, producto o resultado causado por la acción de la variable independiente. La variable dependiente del trabajo de investigación es:

- Vd: Remedios contractuales

1.6.1. Definición conceptual de la variable

- Variable independiente. Obligación de saneamiento por vicios ocultos: Imposición legal impuesta al transferente de un bien.
- Variable dependiente. Los remedios contractuales: clases de acción reguladas normativamente para la interposición de una demanda ante el incumplimiento de un deber contractual.

1.6.2. Definición operacional de la variable

- Variable independiente. Obligación de saneamiento por vicios ocultos: Imposición legal impuesta al transferente de un bien.
- Variable dependiente. Los remedios contractuales: clases de acción reguladas normativamente para la interposición de una demanda ante el incumplimiento de un deber contractual.

1.7. Delimitación de la Investigación

El trabajo se delimita teóricamente al estudio de los remedios contractuales y el saneamiento por vicios ocultos. Para su realización se ha delimitado al estudio de los casos de la Resolución N. 25 del Expediente 283-2007-0-2701-JM-CI-01 y las Casaciones N. 534-2013 Lima Norte, N. 2538-2011 Lambayeque y Casación N. 3667-2015 Lima. Además, se ha considerado la realización de entrevistas a expertos para tener una idea consensuada respecto al tema de estudio de manera que metodológicamente se tenga posibilidad de acceder a la información.

1.8. Limitaciones de la Investigación

Las limitaciones que se presentaron en el desarrollo de la investigación son los siguientes: i) el acceso a información (considerando que los casos son particulares no fue posible contar con un mayor número de casos); ii) el financiamiento (el presupuesto fue financiado por el investigador, pero este fue incrementándose a medida que el tiempo se extendía en el desarrollo de la investigación); y el tiempo (se generaron tiempos perdidos debido a la dificultad por acceder a las entrevistas dado que se tenía que programar la disponibilidad de tiempo de los expertos).

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes del Problema

2.1.1. Antecedentes nacionales

Quispirroca (2013) elaboró la investigación titulada "Análisis de la protección jurídica de los contratos de provisión de conocimientos técnicos secretos-*know how* en el derecho comparado", donde formuló la siguiente conclusión: actualmente, el derecho posee un rol esencial en el tráfico comercial de la sociedad actual, el cual se debe acoplar a los distintos estilos de negocios y actividades económicas realizadas a diario. Además, es una obligación para la parte legislativa a nivel nacional la regulación mediante la instalación de instituciones jurídicas que van de acuerdo con la época contemporánea y que necesitan de todo su desarrollo doctrinal, es decir, que se abra paso en el sector legislativo para que estos puedan regularse.

A su vez, Carranza (2012) planteó la investigación titulada "La presunción de aprovechamiento en la lesión contractual", donde formuló la siguiente conclusión: el *Código Civil* del Perú del año 1984 nombró un doble régimen de regulación para el instituto de la lesión. El primero de ellos, se consignó en el art. 1447, el cual es orientado en la vertiente subjetiva-objetivo, que exige que un elemento objetivo esté presente, y que fuese dado por un desequilibrio tarifado entre los sujetos intervinientes y sus prestaciones; también al poseer dos elementos subjetivo-satinados hacia ambos contratantes: la necesidad apremiante de uno de ellos y el aprovechamiento del restante. Aunque del texto normativo se pueda extraer la indebida fusión del subjetivo llevado a los extremos, la persona perjudicada por medio del contrato siempre deberá aportar las suficientes pruebas de todos ellos, para tener el logro de poseer la rescisión del contrato lesivo.

Morales (2010) sustentó la investigación titulada "Las patologías y los remedios del contrato", donde formuló la siguiente conclusión: la resolución del contrato viene a ser el remedio dado por el ordenamiento jurídico con la meta de dar oposición a que el vínculo contractual continúe por un desequilibrio sobrevenido, porque una de las partes ha caído en incumplimiento, dado una sobrevenida imposibilidad, a causa del exceso oneroso de la prestación, producto de imprevisibles y extraordinarios eventos o porque el presupuesto causal ha desaparecido.

2.1.2. Antecedentes internacionales

En Costa Rica, el autor Vargas (2015) planteó la investigación titulada "Análisis propositivo de la regulación normativa de la garantía redhibitoria por vicios ocultos: un estudio de derecho comparado en la búsqueda de seguridad jurídica", donde formuló la siguiente conclusión: una verdadera evolución del Derecho en materia de remedios debidos por el vendedor al comprador insatisfecho, en respeto de la seguridad jurídica y en concordancia con las exigencias de la realidad contractual de hoy día deben estar ajustados a las tendencias jurídicas internacionales.

En Madrid, Rivera (2015) sustentó la investigación titulada "Del derecho de opción del acreedor en el incumplimiento contractual", donde formuló la siguiente conclusión: el incumplimiento tiene que ser un principal para que este dé lugar a que el contrato se resuelva. Este calificativo corresponde de una manera más conforme con la jurisprudencia y con la doctrina moderna. Incumplir lo esencial excluye los mínimos incumplimientos de cuantía, el retraso en el cumplimiento y también el cumplimiento defectuoso. Lo esencial del incumplimiento debe ser valorado de acuerdo con los criterios de reciprocidad, de la teoría de la frustración del negocio jurídico y sobre todo el cumplimiento y alineación con los principios de equidad natural y buena fe.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Obligación de saneamiento por vicios ocultos

2.2.1.1. *El contrato*

Una persona tiene la facultad para la realización pertinente de las acciones sobre la base de los derechos y obligaciones que le son reconocidos en el ordenamiento jurídico del país donde radica. Entre estas atribuciones se encuentra la de relacionarse con los demás, lo cual puede conllevar a formar una relación jurídica. Esta última, se refiere a aquel hecho en que varias personas se encuentran entre sí, quienes son regulados orgánicamente por el Derecho, tomando como fundamento un principio elemental. Como ejemplo se puede mencionar una relación conyugal, la cual, a causa de una contracción matrimonial, ve su nacimiento en la unión del marido y mujer. Otro ejemplo es la relación arrendaticia, cuya celebración tiene el nombre de contrato de arrendamiento, el cual se produce entre un arrendador y un arrendatario (Albaladejo, 2013).

La relación jurídica “se origina en el hecho jurídico (el contrato, el matrimonio, etc.) y este puede englobar o engloba una trama de poderes, un conjunto, deberes, facultades, y otros, que corresponden a los sujetos que intervienen en ella” (Albaladejo, 2013, p. 297).

Una relación jurídica puede encontrarse enmarcada dentro del derecho patrimonial como los contratos o extrapatrimonial, donde las partes intervinientes voluntariamente establecerán determinadas acciones a realizar a favor del otro, así como aquellas que no deben efectuar para no afectar a su finalidad. También, es necesario precisar que una relación jurídica presenta una determinada estructura, la cual se encuentra conformada por las personas o los titulares que concurren o que tengan la misma situación. “Los que cuando, en la situación de que se trate, se les atribuyen derechos y facultades, son denominados sujetos activos de éstos; calificándose de sujetos pasivos a aquellos sobre los que recaen deberes” (Albaladejo, 2013, p. 297). Usualmente, los diversos sujetos, son, a su vez, sujetos pasivos y activos, tal como se da en una relación de compra-venta, en esta situación, el vendedor (ofertante) “debe la cosa y posee derecho sobre precio”, y el comprador (demandante) “debe el precio y tiene derecho al producto” (Albaladejo, 2013, p. 297).

Dentro de las relaciones jurídicas las partes intervinientes han establecido derechos y obligaciones a cada una de ellas en conformidad a su posición jurídica, por ejemplo, el transferente debe entregar saneado al adquirente el bien objeto del contrato, eliminando vicios ocultos.

La materia social o el objeto sobre el que versa la relación, es decir, es “el bien que se trate, los servicios prometidos, los vínculos familiares, etc.” (Albaladejo, 2013, p. 297). Este es el elemento que permite la aparición de una relación jurídica, estableciendo una vinculatoriedad entre los intervinientes.

El contenido, el cual se “constituye por la masa de poderes, facultades, deberes, etc., que la relación encierra” (Albaladejo, 2013, pp. 297-298). Los que pueden ser múltiples (tales como, la relación de compraventa da nacimiento a deberes y derechos que se dan de manera recíproca en favor y en contra u oposición del comprador y del vendedor) o únicos (tales como, en un préstamo, la relación que este genera es el interés siempre y cuando se da al prestamista el derecho a que su préstamo sea devuelto) (Albaladejo, 2013, pp. 297-298).

De lo dicho anteriormente puede concluirse que una relación jurídica genera una vinculatoriedad entre los participantes, para cumplir su finalidad necesita presentar una determinada estructura el cual incluye a las personas, objeto y contenido. Presentándose en actos como los contratos, donde habrá contratantes (transferente – adquiriente), un objeto (bien materia de transferencia) y un contenido. Gracias a este último pueden determinarse las obligaciones a realizar por el transferente como entregar el bien saneado por vicios ocultos, al adquiriente.

2.2.1.2. Bases del contrato

a) El acto jurídico

“El art. 140° del código vigente contiene una definición del acto jurídico señalando al mismo tiempo, los cuatro requisitos para su validez” (Palacio, 2004, p. 141). La definición que brinda este cuerpo normativo ha sido recogida también al momento de definir al contrato, permitiendo entonces establecer que un contrato es un acto jurídico patrimonial “(...) hay actos jurídicos en todos los campos” (Palacio, 2004, p. 142). La figura jurídica del acto jurídico permite el nacimiento de relaciones jurídicas cuyo origen es un contrato, producto del consenso arribado entre los participantes.

“Se puede decir también que acto jurídico es todo hecho jurídico voluntario, lícito y con declaración de voluntad” (Palacio, 2004, p. 142). Al igual que el contrato el acto jurídico nace de la voluntariedad de las partes intervinientes, siendo ellas personas con capacidad de ejercicio. “El acto jurídico necesariamente es un acto humano, en el cual el agente puede ser una persona natural o jurídica, singular o plural, dotada de capacidad civil de ejercicio” (Palacio, 2004, p. 142).

b) Elementos del acto jurídico

Para que el acto jurídico posea sus deseados efectos jurídicos por quienes lo ejercen, es necesario que se reúnan los requisitos que se prescriben en la segunda parte del art. 140° del C.C., el cual menciona al agente capaz, al objeto con características jurídica y físicamente posible, la forma y el fin lícito que se encuentran prescritos bajo la condición de ser sancionada con nulidad (Idrogo, 2004).

Los descrito en el párrafo precedente permite concluir que un acto jurídico al igual que el contrato necesita contar con cuatro elementos esenciales para que pueda cumplir con su finalidad para lo cual fue creado entre ellos se encuentran:

- El agente capaz. “Se refiere a la capacidad de ejercicio y solo la persona que goza de esta capacidad puede prestar un consentimiento válido y éste último solo puede manifestarse por medio de una persona con capacidad” (Idrogo, 2004, p. 31).

Gracias a la capacidad de ejercicio se puede valorar la intencionalidad de un sujeto para poder hacer la realización de un determinado acto jurídico. “La capacidad es la aptitud legal de toda persona natural y jurídica para adquirir derechos o ejercerlos válidamente” (Idrogo, 2004, p. 31). Pero sobre todo permite ejercer sus derechos válidamente.

- Objeto jurídica y físicamente posible. “El objeto del acto debe ser posible y realizable bajo el dominio de los hombres, porque nadie puede comprometerse a lo imposible (entregar un bien inexistente o comprometerse donar una parte del planeta Marte, etc.)” (Idrogo, 2004, p. 32). Durante la celebración de acto jurídico los involucrados no se pueden comprometer a entregar o realizar determinada acción que no van a poder cumplir.

Con respecto a ello, Vidal Ramírez sostiene lo siguiente: “La posibilidad física está referida a la factibilidad de realización con adecuación a las leyes de la naturaleza. Se trata de una posibilidad material, como la existencia o posibilidades de existir de los bienes, intereses jurídicos o relaciones jurídicas” (Idrogo, 2004, p. 32).

- Fin lícito. “Es el objeto o motivo del acto jurídico que no opone al orden público y a las buenas costumbres, en tal sentido los sujetos de derecho gozan de libertad para practicar actos jurídicos de acuerdo con su contenido; por ejemplo, el acto jurídico del matrimonio produce entre los cónyuges los efectos de filiación, patria potestad, etc., sin que los contrayentes puedan modificar los efectos de cada institución por haber expresado libremente su consentimiento al celebrarlo” (Idrogo, 2004, p. 33).
- Observancia de la forma prescrita por la ley. “Si un acto jurídico requiere para su validez alguna solemnidad prevista por la ley positiva, ésta [sic] tiene que cumplirse necesariamente; de lo contrario, si el acto jurídico no reviste tal formalidad, carece de validez” (Idrogo, 2004, p. 34). Un acto jurídico debe poseer determinada estructura si esta se establece de tal manera dentro de la ley.

Cuando el art. 140° inc. 4to del C.C. dispone una determinada forma prescrita del acto jurídico y de su respectiva inobservancia, esta es sancionada con la nulidad del acto, se refiere indudablemente a una *formalidad ad solemnitatem* (el art. 219° inc. 6to. del Código Sustantivo sanciona este caso con nulidad absoluta). Por ejemplo, si se reconoce a un hijo extramatrimonial en un documento privado, contraviniendo el art. 390°; si una fundación no se constituye por algún testamento o en las escrituras públicas (art. 100 del C.C.); si el mutuo anticrético no consta en escritura pública (art. 1092 del C.C.); etc. En los casos anteriores el acto jurídico practicado será nulo (Idrogo, 2004, p. 35).

La forma *ad solemnitatem* realizada por los sujetos de derecho confiere al acto jurídico el carácter de *ad probationem*, es decir, cuando el acto jurídico se ha practicado observando la forma prescrita por la ley, incuestionablemente se impone el sentido y finalidad de la norma jurídica. En este sentido, el artículo 225 del C.C. menciona que: “No se debe confundir el acto con el documento que es necesario para probarlo. Este puede subsistir el acto, a pesar de que el documento sea declarado nulo” (Idrogo, 2004, p. 35); de lo que se concluye, que, “si la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, el documento solo constituye un medio de prueba de la existencia del acto” (Idrogo, 2004, p. 35).

En conclusión, si la ley permite varias formas para la celebración del acto jurídico prevalecerá la que conste por escrito, como puede observarse en el acto jurídico de suministro (art. 1605° del C.C.); el mutuo dado entre cónyuges tiene que poseer escritura pública, con condición de ser sancionada de nulidad si esta excede por 150 veces al sueldo vital mínimo mensual del periodo (art. 1650° del C.C) (Idrogo, 2004, p. 35).

c) *La intencionalidad común de las partes y la manifestación de voluntad*

El acto jurídico representa un manifiesto de voluntad, según lo establecido en el Art. 140° del C.C., este menciona que la característica autónoma de la voluntad es un principio en el derecho privado y que consiste en darse sus propias normas para poder modificar, crear y hasta extinguir las relaciones jurídicas. Este es un poder que tienen los particulares para darse norma por si mismos con la meta dar regulación a sus intereses presentes en el campo de las relaciones económico-sociales (Romero, 2008, p. 62).

La manifestación de la voluntad permite a las partes señalar cual será el contenido del acto jurídico, desde que se forma internamente la intencionalidad y es exteriorizada. “Dicho de otra manera, la conjunción de la voluntad y su manifestación es el resultado de

un proceso que se inicia en lo subjetivo y va hacia lo objetivo, de la voluntad interna a la voluntad manifestada, exteriorizada” (Romero, 2008, p. 62).

De aquí influye que la voluntad por sí misma no representa más que un hecho psicológico simple, el cual no puede ser comprobado, ya que pertenecen a la interioridad del ser humano. De igual manera puede ser dicho de la manifestación que se considera de manera aislada, debido a que no importa si un sujeto ha efectuado algo, sino depende si esta ha sido dicho o hecho con voluntad. De manera, que el mensaje que fue exteriorizado se trata de un efecto de lo que ha sido producido interiormente por el celebrante. En otras palabras, la voluntad y su manifestación tiene que poseer una estricta correlación. De esta manera, lo que se exterioriza responde a la intención del sujeto (Romero, 2008).

La voluntad se forma dentro de la esfera interna de una persona y para que esta puede llegar a materializarse necesita ser exteriorizada para ser conocida por la otra parte de la relación jurídica.

Todo esto tiene un proceso que se inicia con la intencionalidad, el discernimiento, y la libertad. En el discernimiento, el sujeto celebrante analiza racionalmente si lo que va a celebrar le conviene o no le conviene; trata de encontrar el interés o desinterés, lo positivo y lo negativo (Romero, 2008, p. 63).

Para considerar que un acto jurídico ha sido manifestado adecuadamente necesita abarcar tres etapas: el discernimiento, la intención y la libertad. El primero de ellos como se indicó anteriormente la persona analiza si lo que va a celebrar se ajusta a sus intereses o no.

En cambio, la intención es el propósito de hacer realidad lo discernido. El discernimiento viene a ser la aptitud para tener un conocimiento de manera general, por otro lado, la intención viene a ser la aplicación del conocimiento llevado para acto concreto sea realizado. Es por eso que, todo acto jurídico en cuya celebración se encuentra el discernimiento es considerado como intencional. Así se puede decir, que el discernimiento y la intención se complementan, en la medida que uno es presupuesto del otro (Romero, 2008).

De manera que la voluntad no es una simple aspiración o un simple deseo de que ocurra algo o no, sino que debe concebirse como intención madura y definitiva de provocar efectos jurídicos. Por lo tanto, la intención debe ser sana y seria porque

responde al deseo del sujeto, salvo que se trate de simular algo que no se quiere (Romero, 2008).

Una vez que se analizó si el acto a celebrar se ajusta a sus intereses podrá determinar realizar una acción específica, para lograr una determinada finalidad. “Finalmente, la libertad, es esencial en la manifestación de voluntad, porque ésta debe ser exteriorizada tal como el sujeto lo desea, desprovista de toda circunstancia que desnaturalice el discernimiento y la intención del sujeto” (Romero, 2008, p. 64). Para alcanzar la finalidad del acto jurídico es necesario que sea en forma libre, ningún acto debe contrario a derecho debe ser la causa para su celebración.

A modo de conclusión, una manifestación de voluntad viene a ser el resultado de instancias y etapas que son la intención, el discernimiento y la libertad exteriorizada. De forma debida. Es decir, para que haya una voluntad jurídica es necesario de la concurrencia del elemento objetivo y del elemento subjetivo de manera externa, el cual es la manifestación (Romero, 2008).

d) Consecuencias jurídicas: la ineficacia y eficacia del acto jurídico

La celebración de un acto jurídico está basada en los intereses de los sujetos intervinientes, donde ellos buscan que se cumpla con el contenido de este para satisfacer sus intereses. Para esto se necesita que el acto sea eficaz, ya que “todo contrato establece y regula una relación jurídica entre las partes: la relación jurídica contractual. Así, la relación de compraventa o de arrendamiento, etc.” (Albaladejo, 2011, p. 455).

Dentro de la misma, las partes están obligadas a lo estipulado, sin embargo, no solo a ello, sino también a cada una de sus consecuencias que, de acuerdo con la naturalidad del contrato, se encuentran alineados de acuerdo, al uso, a ley y a la buena fe. (Albaladejo, 2011).

Las partes al celebrar un acto jurídico deben asumir las obligaciones pactadas, así como aquellas establecidas legislativamente, tomando en cuenta las consecuencias que se generan en caso de incumplimiento.

Con lo que se pretende razonablemente que ninguna de las partes pueda escudarse en que no se mencionó tal o cual extremo, para así eliminarlo de la conducta total que viene obligada a cumplir. De tal manera que cuando sea referente a algo aun no especificado, se encontrará dentro de lo que, por buena fe, por uso o por ley constituye

una debida conducta por el obligado, a quien podrá serle exigido, a pesar de que “no hubiese sido *expresamente pactado*” (Albaladejo, 2011).

Siendo, así las cosas, la eficacia, permite a un acto jurídico que las obligaciones ahí pactadas puedan cumplirse en la realidad y alcanzar una determinada finalidad. No obstante, puede presentarse situaciones donde tal objetivo no llegue a realizarse. Cuando esto se presenta el acto es ineficaz.

Los negocios jurídicos son acogidos por el ordenamiento a fin de tener un lugar para sus peculiares efectos, y con tal fin los participantes realizan los negocios concretos. Cabe decir que éstos no producen sus propios efectos, entonces es como se les califica de ineficacia, aunque ocasionen otros efectos diferentes a los típicos que se negocian (Albaladejo, 2013).

e) Tipos de ineficacia del acto jurídico.

i. Funcional. Si el tipo de ineficacia es *funcional*, no obstante, el acto al ser validado no causa todos o algunos efectos propios de las causales extrañas a su estructura, tal como podría ser la condición suspensiva, la falta de resolver el contrato por incumplimiento y la verificación de la resolutoria (art.1428), la revocación en cuento a la donación por las causales de desheredación o de indignidad (art. 1637). La causa de la ineficacia de tipo funcional usualmente es sobrevenida cuando se celebra el acto jurídico (Torres, 2012, p. 817).

ii. Estructural. La *ineficacia estructural* determina la invalidez del acto jurídico. Dichas manifestaciones “son la nulidad y la anulabilidad; la inexistencia, en nuestro ordenamiento jurídico, está asimilada a la nulidad” (Torres, 2012, p. 812).

El ordenamiento jurídico tutela los actos privados de autonomía, con tal que elaboren efectos jurídicos, cada vez que se deban ajustar a los requerimientos previstos en la ley, a su vez que los sancionan con la anulabilidad o la nulidad a los celebrados por los sujetos cuando ejercen su autonomía privada sin tomar en cuenta los requerimientos previstos en la ley (Torres, 2012).

f) La ineficacia funcional del acto jurídico y de las situaciones que se regulan en el Código Civil.

Para los fines de esta investigación son dos las situaciones que generan la ineficacia funcional en un acto jurídico regulada en el *Código Civil*, estas son las siguientes:

i) La resolución. Esta deja sin algún efecto a un válido acto jurídico a causa de una sobreviniente a su celebración. De modo que, “la resolución del contrato cuando una de las prestaciones; la resolución del contrato cuando una de las partes falta al cumplimiento de su prestación (art. 1428)”; “la resolución de la obligación por pérdida del bien debido antes de su entrega al acreedor” (art. 1138); “la resolución del contrato cuando la prestación a cargo de una de las partes deviene en imposible” (art. 1431 a 1434); “la resolución del contrato por vicios ocultos existentes en el momento en que se produce la transferencia de la propiedad, la posesión o el uso de un bien” (art. 1511) encuentran su onerosidad excesiva y es producto de imprevisibles y extraordinarios acontecimientos, es decir, es imposible realizar un reajuste para que termine dicha excesiva onerosidad (art. 1440) (Torres, 2012, p. 813).

ii) La rescisión. Esta deja sin efecto a un acto jurídico debido al causal que existe en el momento de su celebración; dicho acto de tipo rescindible originalmente no es afectado por cualquier causa que señale su invalidez por anulable o por nulidad, pero si pudiera ser por alguna causa que permita a que este sea disuelto. El C.C. hace la regulación de los siguientes casos con respecto a la rescisión del contrato: a) “la acción de rescisión que compete al comprador cuando el exceso o falta en la extensión o cabida del bien vendido es mayor a un décimo de la indicada en el contrato” (arts. 1575 y 1578); b) “la rescisión por venta de bien ajeno, acción que compete únicamente al comprador de buena fe (art.1539)”; y c) “la acción rescisoria por lesión” (art.1447) (Torres, 2012, pp. 813-814).

g) *La invalidez e ineficacia del acto jurídico*

En su patología, el negocio de índole jurídico viene a ser un atravesador por invalidez, la cual se define como “la irregularidad del negocio jurídico que conlleva a la sanción de ineficacia definitiva, dando advertencias de que tal sanción podría ser de aplicación judicial o automática” (Espinoza, 2008, p. 484) o también puede ser el producto de una ineficacia, entendida como “la no producción de efectos jurídicos o, según lo señala un sector de la doctrina nacional, viene a ser la negativa calificación del ordenamiento jurídico con respecto a un comportamiento humano donde se evidencian intereses no merecedores de tutela” (Espinoza, 2008, p. 484).

2.2.1.3. *Elementos fundamentales del contrato*

a) *La voluntad y el consentimiento para la generación de un vínculo contractual como elemento común a todo contrato*

Un contrato necesita que las partes intervinientes lleguen a un consenso sobre el objeto y el contenido de este, esta situación se presenta a todo acto jurídico de esta índole incluso en los contratos de adhesión donde una parte determina el contenido y la otra acepta o no la oferta formulada por el estipulante, declarando su voluntad.

El comportamiento en que consta la declaración, en resumen, supone tener una voluntad en doble dosis: “la voluntad como *causa* del comportamiento (*voluntad* de declarar) y la voluntad como *contenido* del comportamiento (declaración de *voluntad*)” (Albaladejo, 2013, p. 403). Es decir, el *querer* declararlo y el *querer* que se declara

Las conductas observables por las personas tienen cierto sentido, es decir, para poder expresar algunas cosas se deben de utilizar ciertas conductas; ya que, al realizarlas consciente y voluntariamente representan una voluntad declarada y la declaración de voluntad; además del contenido volitivo de la declaración según con el sentido de las palabras, signos, etc. que son empleados, resultan como la voluntad del declarante (Albaladejo, 2013, p. 403).

La declaración permite, en realidad, que por medio de ella se infiera una *determinada* voluntad negociable cada vez que el medio que ha emplearse lo permita. Una declaración ininteligible (como si se es dicho: “quiero que X sea mi heredero, pero que no me herede”), o con varios posibles sentidos (como si se dijera, “sin más: quiero celebrar un contrato”), imposibilitando la factibilidad de decidir de manera razonable por uno, en este caso no existe una verdadera declaración de voluntad (Albaladejo, 2013, p. 403).

A pesar de que conceptualmente sean distinguibles la voluntad negociable declarada y la declaración, ambas forman una unidad; la declaración de voluntad, la cual es un elemento perteneciente al negocio, que no puede ser subsistido sin la unión de ambas. Es cuando “se precisa una declaración de *algo* (la voluntad); no siendo viables, *separadamente*, ni una declaración *de nada* ni una voluntad que fuese *perceptible*, en el negocio, sin declaración” (Albaladejo, 2013, p. 403).

La declaración de voluntad es inherente a todos los actos jurídicos patrimoniales para conocer la voluntad de los sujetos, debiendo existir una relación conexas entre lo

formado en su interior y lo exteriorizado, para evitar situaciones que conlleven a que el contrato no surta sus efectos.

b) El objeto

Definición. El objeto del negocio se debe distinguir del objeto de la obligación, el cual representa la prestación, y del objeto de la prestación (que es la actividad a la cual se encuentra obligado el deudor: hacer, no hacer, dar). Frecuentemente, sin embargo, el objeto del negocio por transposición se identifica de la obligación: el objeto es por lo tanto la cosa o la actividad sobre la cual se funda el negocio. En la compraventa, por ejemplo, el objeto es la cosa vendida y el precio recibido; en el arrendamiento, el departamento dado en arrendamiento y la renta recibida; en el mutuo, el dinero prestado, posteriormente restituido; en el transporte, la cosa expedida y el precio pagado (Alpa, 2015, pp. 115-116).

El objeto del contrato será siempre la cosa por la cual se decidió celebrar tal acto o actividad que deber realizarse, ambos en un contexto determinado permiten satisfacer los intereses de los contratantes. También, “el objeto se distingue de la causa, que es la finalidad del negocio” (Alpa, 2015, pp. 115-116).

La noción del objeto descende de una visión naturalista de la relación jurídica; el legislador al regular el negocio tuvo presente la figura de la compraventa, como típico y recurrente contrato de intercambio; en la compraventa, es fácil aislar, contando con el punto de vista físico, dicho, en otros términos, es lo visible (lo observable), aquel objeto del negocio que representa la cosa vendida. Sin embargo, algunas veces no es sencillo individualizar el objeto: por ejemplo, en el contrato de trabajo el objeto es la fuerza, es decir, ¿la energía laboral prestada por el trabajador? ¿O es la actividad que ejerce? (Alpa, 2015).

De aquí la perspectiva de abandonar la noción de objeto y de sustituirla con aquella más útil de *contenido* del negocio: el contenido es el complejo de las obligaciones que delinear el negocio (Alpa, 2015).

Determinación del contrato según el *Código Civil*. En primer lugar, se debe señalar que el C.C. de 1984 no precisa de la manera más adecuada, con lo que concierne al objeto del contrato; las condiciones necesarias con que debe de contar el mismo cuando se está en frente a obligaciones con prestaciones de dar. Esta situación, que depende exclusivamente del criterio legislativo adoptado, difiere (sin que esto implique una valoración) de manera considerable, del seguido por legislaciones extranjeras (Castillo, 2015).

De este conjunto de códigos, un buen número de ellos hace mención específica a que el bien materia de las prestaciones derivadas de obligaciones contractuales tiene que ser aquellos que se encuentran dentro del comercio, otro grupo (que no excluye necesariamente al anterior) hace alusión al elemento de la determinabilidad del bien, y, por último, un grupo considerado importante el elemento el elemento de la posibilidad, al señalar que no pueden ser objeto de prestaciones derivadas de las obligaciones contractuales, las cosas imposibles (Castillo, 2015).

2.2.1.4. Consecuencias del contrato: las obligaciones

a) Concepto

“Las obligaciones son relaciones jurídicas que consisten en el deber de una prestación, con valor patrimonial, del deudor al acreedor” (Leysser, 2007, p. 78).

Las obligaciones tienen la obligación de brindar un resultado económico. La meta de ello es que la propiedad sea transmitida en las cosas corporales, o en todo caso otorgar la cesión del uso de estas, además de lo espiritual, materiales u otras ventajas. Para ello, se debe vincular al deudor a tolerar, a hacer o a no hacer, tal como, si se supone que se prohíba una competencia, a modo de que un negocio determinado no pueda ser realizado. Todo lo mencionado utiliza la palabra prestación (Leysser, 2007). “La prestación, con todo, debe tener un valor patrimonial. Ello da al ámbito de las obligaciones una delimitación cierta” (Leysser, 2007, p. 79).

Las obligaciones consecuentemente pertenecen a como se suscitan los derechos reales, inmersos en el derecho patrimonial. Sin embargo, lo que diferencia a estas dos principales categorías de derechos patrimoniales tienen mucha relevancia. En efecto, los derechos reales inmediatamente someten a los sujetos de las cosas corporales. En cambio, las obligaciones, no dan ningún dominio referente al mundo exterior. Entre tales se dan relaciones de sujeto a sujeto, con respecto al interés patrimonial. Además, de que se crea un deber operante, de esta manera, en una esfera invisible, a modo de saber, las

determinaciones volitivas. Las cuales producen las ya mencionadas a través de medios psíquicos. En cuanto al deudor, a este se le impulsa a que cumpla, a modo de generar un sentimiento de honor y de derecho, en cierta parte con el objeto de obtener una contraprestación que se la ha prometido, también, en parte, es por considerar su propio crédito. Por último, la coacción del Estado se encuentra en el fondo de todo lo anterior dicho (Leysser, 2007).

La sin duda violenta y más manifiesta coerción de la obligación está representada por la forzada ejecución que va en contra del deudor o recayendo en su patrimonio. En este punto el apoyo a la opinión es dado y que está deseosa de atribuir un dominio visible a la obligación, y que toma en consideración lo esencial de la obligación con respecto a la sujeción del deudor llevado hacia la ejecución forzada, dicho en términos diferentes, a través del vínculo de la persona y del deudor con su patrimonio, si se ausenta la prestación de este último mencionado. Aunque con ello la causa y el efecto viene a ser confundidos. En cuanto al derecho de la ejecución forzada, este ve su existencia por efecto de la obligación y a su vez posee detrás de él a ésta, sin embargo, no se trata de la obligación (Cita utilizada por Leysser, 2007).

b) Sujetos intervinientes

Para la validez de la obligación, se requiere, en la misma medida que ocurre con el acto jurídico o los contratos, o el matrimonio o los testamentos, la concurrencia de ciertos y determinados requisitos o elementos constitutivos que el legislador ha considerado necesarios o imprescindibles para que una relación obligatoria tenga eficacia jurídica (Palacio, 2006).

Para que exista una obligación necesita que dentro de una relación jurídica intervengan más de una persona, es decir, sujetos que son los elementos subjetivos.

Los elementos subjetivos vienen a ser los sujetos que necesariamente deben concurrir en toda obligación en número dos. 1) Uno activo llamado acreedor, o “creditor”; a quien corresponde el crédito; 2) otro pasivo llamado deudor o prestador, quien debe realizar la prestación. En el sujeto activo reside el derecho personal y la acción correspondiente. El pasivo es el “debitor”, el obligado (Palacio, 2006).

c) Clases de obligaciones

Las obligaciones en relación con la acción que debe realizar el obligado en una relación jurídica patrimonial pueden clasificarse de la siguiente manera:

i) Obligaciones de dar

En principio, es oportuno señalar que las obligaciones de dar son obligaciones de naturaleza positiva y que consisten en la entrega de bienes en que el deudor se compromete frente al acreedor: Al hablar de bienes nos referimos a que puede tratarse de cualquier tipo de bienes, ya sean bienes inmuebles o muebles, bienes no consumibles o consumibles, bienes no fungibles o fungibles, incluso puede tratarse de bienes futuros (Ojeda, 2012).

La entrega de bienes a que el deudor se compromete puede tener diversas finalidades, como por ejemplo la entrega de bienes con el objeto de construir derechos reales, tales como la posesión o la propiedad, también con el fin de confiar al obligado la simple custodia o guarda del bien (como en el caso de los contratos de depósito o almacenaje), o para que el acreedor lo use de garantía por diversas obligaciones a favor de éste (por ejemplo, en los casos de los contratos de mutuo con garantía mobiliaria con desplazamiento). En realidad, la entrega a la que se le obliga el deudor puede obedecer a diversos motivos, ya sea que se trate de una entrega a título definitivo, como en la compraventa o donación, o una entrega de carácter temporal, como en el arrendamiento o en el comodato (Ojeda, 2012).

En cualquier caso, la obligación de dar implica para el deudor, es decir, para la persona que asume el compromiso de entregar un bien, el deber de conservar la cosa hasta su entrega y entraña la responsabilidad del deudor por los riesgos. Los deberes del deudor los vamos a analizar un poco más detenidamente más adelante (Ojeda, 2012).

ii) Obligaciones de hacer

Para definir las obligaciones de hacer podemos empezar señalando que, al igual que las obligaciones de dar, son obligaciones de naturaleza positiva y consisten, fundamentalmente, en la realización de un servicio o varios, o de un acto determinado que debe ejecutar el deudor a favor del acreedor. Ese acto puede consistir en la realización por parte del obligado o deudor de una actividad material (como la construcción de una obra), intelectual puramente (como un servicio de asesoría o consultoría), o mixto (por ejemplo, el diseño de planos de un edificio y su posterior construcción), el cual se compromete a modo de beneficio del acreedor o de un tercero (Ojeda, 2012,).

iii) Obligaciones de no hacer

“(…), con relación a las obligaciones de no hacer debemos señalar que estas son de naturaleza negativa, pero no por que impliquen la comisión de algún ilícito o la realización de alguna actividad proscrita por la ley, o que su ejecución implique algún daño o perjuicio a alguna de las partes, sino que más bien estas consisten en la abstención del deudor de cualquier acto que de otro modo, de no mediar la obligación, podría realizar” (Ojeda, 2012).

j) *La extinción de la obligación: la prestación*

La obligación es siempre un acto humano, así la dación de una cosa o la prestación de un hecho, de un servicio en su doble forma de acción u omisión. El objeto de la obligación está constituido por lo que se denomina la prestación; esta forma el contenido de la obligación (Palacio, 2006).

La prestación es una acción realizada por el deudor a modo de favorecer al acreedor; el cual consiste en un dar o un hacer, es el que puede tener como objeto una cosa. Puede constituirse en la prestación sobre hechos positivos, la entrega de una suma de dinero, de mercaderías, de un predio, un edificio o asesoramiento profesional, técnico; puede también estar en abstenciones o en hechos negativos, como dar el compromiso a no instalar o hacer un negocio del mismo rubro o clase que del acreedor, así mismo puede ser el no cultivar sobre un predio rústico algunos productos o en todo caso el no revelar un secreto, una fórmula de fabricación, es decir, la prestación viene a ser la abstinencia de realizar ciertos actos (Palacio, 2006).

Las obligaciones tienen que dar un resultado económico cuya meta es que un bien corporal transmita su propiedad o simplemente de la cesión solo de su uso, o realizar servicios u otro tipo de ventajas. Con tal objeto, el deudor se vincula a hacer, no hacer o dar. De acuerdo con Palacio (2006), “**La obligación no es sino un medio para un fin**, el medio consiste en la prestación debida por el deudor; el objeto o fin es la ventaja que la prestación ha de procurar al acreedor” (p. 55).

k) *El incumplimiento de la obligación*

La violación del derecho de crédito puede consistir en que se imposibilite que la obligación sea cumplida, o se cumpla en el modo pertinente, o en que se retrase o demore ese cumplimiento de un modo contrario a Derecho, o en que de cualquier otra manera se opere en contra de la obligación. Pero en todos estos casos, solo existe lugar para la

responsabilidad si la circunstancia operante de la violación del crédito sea imputable con respecto al deudor, o si la circunstancia pueda atribuirse por dolo o culpa; solo entonces es responsable por los efectos dañosos que de tal circunstancia se derivan (Moisset, 2016). “Diferenciamos así el incumplimiento de la imposibilidad de cumplimiento, el cual es un modo de tipo extintivo de la obligación, que se presenta cuando no existe ni dolo, ni culpa de parte del deudor” (Moisset, 2016, p. 121).

Corresponde aclarar que cuando hablamos de imputabilidad nos referimos solo a la imputabilidad civil y no a la imputabilidad penal. Lo mismo cuando hablamos de responsabilidad, nos referimos a la responsabilidad civil. El Derecho Civil no tiene fines punitivos como el Derecho Penal, sino solamente fines reparativos (Moisset, 2016). “El incumplimiento del retardo o la obligación en el incumplimiento es imputable sobre el deudor si este ha mediado culpa o dolo, y es imputable cuando ha mediado caso fortuito o fuerza mayor” (Moisset, 2016, p. 121).

l) *Las obligaciones de saneamiento.*

i) Definición

Por la *obligación de saneamiento* aquel que transfiere de forma contractual un bien propiedad, posesión o uso, *responde* frente al que adquiere por los vicios ocultos, por la evicción y por sus hechos propios, que no permiten destinar el bien que fue transferido al fin (*causa fin lícita*) para la cual este se adquirió o en todo caso que pueda disminuir su valor (Torres, 2012, p. 839).

“El saneamiento, ya sea por evicción, por vicios ocultos y por hecho propio del transferente, solamente procede respecto de bienes susceptibles de utilización y aprovechamiento para un determinado fin y que se puedan comercializar en el mercado” (Torres, 2012, p. 839).

“El adquirente puede exigir el saneamiento tanto a su inmediato transferente cuando a los anteriores a éste en medida en que estuvieran obligados respecto a sus inmediatos adquirentes” (Torres, 2012, p. 839).

“El fundamento de la obligación de saneamiento radica en la finalidad para el cual fue adquirido el bien en propiedad, uso o posesión, o en la disminución de su valor en desmedro de esa finalidad que constituye un requisito de validez del contrato por disposición del art. 140.3”. Si esa finalidad se ve frustrada como consecuencia de que el adquirente es privado del derecho adquirido (art. 1491) o de la presencia de vicios en el

bien, cuando la transferencia se da (art. 1503), o por propios hechos del transferente (art. 1524), surge para el que transfiere tenga la obligación de sanear (Torres, 2012).

ii) Clasificación

▪ La obligación de saneamiento por evicción

Por la evicción se priva al que adquiere de parte o todo sobre el derecho respecto al bien adquirido (por contrato gratuito u oneroso), por efecto de una resolución administrativa o judicial firme que, de reconocimiento del derecho a un tercero, que se encuentra anterior a la transferencia. Por ejemplo, si el sujeto X vende a la persona Y un bien perteneciente a Z, por lo cual este se puede reivindicar. Si Z realiza una acción de reivindicación y con ello logra tener una sentencia que lo señala como el propietario y este exige al persona que compra Y a dar abandono de dicho bien, en este caso, se puede decir que tal comprador fue eviccionado (Torres, 2012).

▪ La obligación de saneamiento por hecho propio

En su sentido lato, los vicios redhibitorios son las anomalías, averías, defectos, deterioros imperfecciones que existen en el bien al momento de la transferencia (art.1503), no susceptibles de ser apreciados a simple vista por el adquiriente que actúa con diligencia según su aptitud personal y con las circunstancias (art.1504), que hagan inútil o disminuyan su valor para la finalidad para la cual fue adquirido (art.1458) (Torres, 2012, p. 895).

▪ La obligación de saneamiento por vicios ocultos

○ Definición

La idea vicio o defecto, que el código utiliza, significa un estado anómalo del objeto que implica una diferencia objetiva que se manifiesta en un menor valor. El concepto de defecto además exige una comparación. Un objeto es defectuoso porque carece de algo que el modelo tenido en cuenta presentaba. Por eso, el defecto o vicio determina una decepción respecto de aquello que razonablemente se esperaba o que generalmente se obtiene de cosas del mismo tipo. Naturalmente, no puede ser tenidas en cuenta las expectativas o las presuposiciones unilaterales del comprador, pero si aquellas que se ajustan a *standards* según el tipo de comercio pactado, lo que exige un comprador razonable, como menciona Morales y las que proporcionan los también normales vendedores (Díez-Picaso, 2010).

- Justificación

El Código exige que el vicio lleva a la cosa a ser impropia para su uso destinado o que se disminuya de forma especial este uso. El uso, empleo o destino puede obedecer a los propósitos unilaterales del comprador, siempre que hayan sido incorporados al contrato. En los demás casos, deberá entenderse el uso que se pueda esperar de acuerdo con la función económico-social del objeto. Los vicios o defectos deben ser ocultos: el comprador no los ha conocido y tampoco los pudo conocer (Díez-Picaso, 2010).

- Propuesta

La alternativa entre rescindir el contrato u obtener una reducción en el precio es algo que en la actualidad protege mal los intereses del comprador, porque el comprador lo que quiere este un objeto en condiciones normales de utilidad y no o dejar de tenerlo o pagar un precio menor. Por ello, es razonable superar la vieja alternativa, rescisión y reducción, sustituyéndola por un sistema en el que los términos sean sustitución del objeto por otro idéntico sin defectos, cosa posible en el tráfico en masa o reparación del objeto defectuoso (Díez-Picaso, 2010).

2.2.1.5. La eficacia del contrato

Los requisitos o elementos indicados (acuerdo, causa, objeto, forma) son denominados *esenciales* porque la ausencia, incluso de uno solo de estos, o su ilicitud, es decir, la contrariedad a las normas imperativas, hacia las del orden público, con las buenas costumbres, etc. determinan la nulidad del negocio: si no hay acuerdo, no hay negocio válido; igual, si el objeto fuese ilícito o imposible, igual si la causa fuese contraria al orden público, así sucesivamente (Alpa, 2015)

Cuando el contrato se ha perfeccionado, presenta todos los elementos esenciales, no tiene ningún vicio, el contrato produce sus *efectos*, es decir, los efectos jurídicos que las partes querían realizar celebrándolo. Pero, no obstante, la distinción entre *acuerdo* de las partes y *reglamento* contractual, el contrato produce también los efectos prevé, y eso incluso contra la voluntad de las partes (Alpa, 2015).

2.2.1.6. La ineficacia del contrato

“El contrato que no surte los efectos que le son propios, vale decir, los efectos deseados o esperados por las partes, es *ineficaz*, la eficacia consiste en la producción determinadas consecuencias, y la ineficacia es su contrapartida” (Aníbal, 1998, p. 356).

2.2.2. Los remedios contractuales

2.2.2.1. *La invalidez y validez contractual*

En el lenguaje común el término *validez* indica una calificación positiva, una cualidad, un valor. En el lenguaje jurídico, este término, y su contrario (invalidez) tiene un significado técnico preciso: el contrato, y más en general el negocio, no es válido cuando no responde a los requisitos indicados por ley (por ejemplo, requisitos de forma); en tal caso se dice que el contrato es *nulo*; o bien cuando fue celebrado bajo circunstancias especiales que viciaron la formación o la declaración de la voluntad (error material, violencia sufrida por la parte que no tenía intención de aceptar las condiciones propuestas por la otra, engaño sufrido por una de las partes); en tal caso se dice que el contrato es anulable (Alpa, 2015).

El negocio invalido es nulo cuando es contrario a un interés público; anulable cuando es contrario a un interés privado de los contratantes, tutelado por el derecho. *Las categorías de invalidez son justamente la nulidad y anulabilidad. Se configuró sobre los efectos del negocio y de su posible ineficacia. Las dos categorías: invalidez/ineficacia son conceptualmente diferentes* (Alpa, 2015).

a) La ineficacia contractual

La ineficacia del contrato puede ser genética o estructural, los cuales se dan en los casos en que se invalida un contrato y el otro tipo de ineficacia es funcional o también llamada como ineficacia en sentido estricto, las principales hipótesis de esta representan la resolución del contrato, la revocación y la rescisión (Aníbal, 1998).

2.2.2.2. *La nulidad*

a) Definición

Stolfi menciona lo siguiente: “es nulo el negocio al que le falte un requisito esencial, o bien sea contrario al orden público o a las buenas costumbres, o bien infrinja una norma imperativa. Para que exista nulidad no se requiere, por consecuencia, que sea declarada caso por caso, debido a que esta viene impuesta a modo de sanción con la cual las leyes castigan, en general se trata de la inobservancia de una norma tipo coactiva. Por ellos es que justamente se dice que la nulidad es tácita o expresa, también llamados virtual o textual, en ese orden. (Cita utilizada por Rubio, 2014, p. 17).

Lo primero que se debe destacar es que la nulidad se encuentra en el ámbito de lo intrínseco del acto, en otras palabras, hay nulidad si uno de sus elementos fundamentales

tiene problemas desde la conclusión del acto o si este atenta en contra de las buenas costumbres o de una norma de orden público (Rubio, 2014).

b) Situaciones de aplicación

Hay dos tipos de invalidez con respecto al negocio jurídico: la invalidez por anulabilidad y la hecha por nulidad. De acuerdo con Taboada (2013, “Un negocio jurídico nulo es el que tiene carecimientos de requisitos, elementos, presupuestos, o vaya en contra del orden público, de las buenas costumbres, y también cuando se esté infringiendo una norma tipo imperativa” (p. 385). Las causas genéricas de nulidad de un acto jurídico se contemplan en el art. 219 del C.C.

c) Efectos

Una vez que se declara la nulidad absoluta, el acto jurídico realizado no tiene validez y se retrotrae a su estado anterior; esto es que tiene efectos retroactivos. En cuanto a los efectos hay que considerarlos respecto a las partes y a terceros (Idrogo, 2004).

i) Efectos respecto de las partes:

Consentida o ejecutoriada una sentencia declarativa de nulidad le priva de los efectos jurídicos al acto incurso en la causal o causales, que sanciona la nulidad. En el caso de la nulidad absoluta hay que tener en cuenta si el acto ya se ha ejecutado o todavía no ha tenido ejecución. Si se ha ejecutado el acto, hace desaparecer todos los efectos producidos, volviéndose a su estado anterior, como si no se hubiese practicado el acto jurídico y opera con carácter retroactivo; en consecuencia, las partes quedan recíprocamente obligadas a que se restituya todo aquello que fuese recibido. Así, por mencionar un ejemplo, en un contrato de compra-venta, la persona que compra está obligada a devolver el objeto y el vendedor de devolver el precio contratado. Si el acto jurídico todavía no se ha ejecutado, una vez que se declara la nulidad ya no puede exigirse su cumplimiento (Idrogo, 2003).

ii) Los actos jurídicos no perjudican los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe de los terceros adquirentes.

Nuestro Código ha sentado su posición en la simulación y el fraude (Idrogo, 2004, p. 271).

2.2.2.3. La anulabilidad

a) Definición

Según Betti, “El acto es anulable, aun si se carece de los elementos esenciales del tipo y hasta originado la nueva situación jurídica que, según el Derecho acompañado a aquél, puede – tras la reacción de la parte interesada- ser removido con fuerza retroactiva y considerando como si nunca hubiera existido. (...)” (Cita utilizada por Idrogo, 2004, p. 272).

b) Diferencias entre la nulidad y la anulabilidad

(...), es importante esclarecer lo siguiente a propósito de las diferencias entre nulidad y anulabilidad: generalmente, se sostiene que la nulidad es una sanción de mayor grado que la anulabilidad porque, comparadas una con otra, evidentemente es más drástica. Sin embargo, hay que hacer una distinción cuidadosa: la nulidad es más enérgica porque no puede ser convalidada (salvo contadas excepciones (...)), porque puede ser ejercitada por más sujetos o de oficio, porque tiene un plazo de prescripción más largo y porque es virtual en tanto que la anulabilidad tiene que ser expresa. Pero, cuando hablamos de los efectos, ambas conducen al mismo resultado y ello queda ratificado por texto del artículo 222 que establece lo siguiente:

El acto jurídico que fuese anulable es nulo desde el momento en que este se celebra, por efecto de la sentencia que lo declare, pero esto no aplica el tema de la convalidación. La diferencia entre la anulabilidad y la nulidad está regida por la forma de como la acción correspondiente es ejercida (Rubio, 2014, pp. 39-40).

c) Efectos

Las consecuencias del ejercicio de esta acción están contenidas en el texto del artículo y un párrafo de Federico de Castro y Bravo las precisa: El ejercicio de la anulabilidad se ha concebido como una acción doble: 1. La declarativa, con la que se busca la declaración judicial de que el negocio nació y sigue teniendo un vicio que determina su nulidad. 2. La restitutoria, que origina el deber de las partes de devolverse recíprocamente lo recibido en el negocio (Rubio, 2014).

2.2.2.4. La rescisión

a) Definición

El acto jurídico que se realiza queda sin efecto porque adolece de un requisito esencial; tal como en un contrato de compra-venta de bienes donde no se advierte el

precio del bien (art. 1447 a 1456), en este caso se puede pedir la rescisión del contrato de venta-compra por lesión, ya que el precio excede las dos quintas partes (Idrogo, 2004, pág. 282).

La diferencia entre la nulidad y la rescisión de los actos jurídicos, se encuentran en que los actos jurídicos se vean afectados con alguna causal de anulabilidad tanto para los bienes patrimoniales como para los extrapatrimoniales. En cambio, la rescisión del contrato solamente se da en los bienes corporales (Idrogo, 2004).

Por otro lado, “la acción de anulabilidad es de prescripción a los dos años, en cambio la rescisión es de caducidad, porque la acción por lesión ve su caducidad en los próximos seis meses” (Idrogo, 2004, p. 283).

b) Situaciones de aplicación

1) La rescisión por lesión que se da cuando se celebra el contrato, “es una desproporción excesiva de las prestaciones, está obedece a más de las dos quintas partes, si dicha desproporción es producto del aprovechamiento objetado por una de las partes contratantes que representa el requerimiento apremiante de la otra parte” (Torres, 2012, p. 1134).

2) Rescisión por venta de bien ajeno. Este viene a ser “El contrato cuando se rescinde a lo solicitado por el comprador si éste no sabía que el bien era de propiedad del vendedor” (arts. 1539 a 1541) (Torres, 2012, p. 1134).

3) En el caso de la compraventa por cabida o extensión. “la rescisión se da cuando entre la cabida señalada por el contrato y aquella que realmente tiene el bien hay una diferencia que supere el 10% más o menos. Esta acción compete únicamente al comprador” (art. 1575) (Torres, 2012, p. 1134).

2.2.2.5. La resolución

a) Definición

La resolución de un contrato elimina el efecto de un acto jurídico que es validado por causal sobreviniente a su celebración; por ejemplo, el contrato de arrendamiento se resuelve por falta de pago, por dar destino diferente al bien u objeto del contrato, etc. (Idrogo, 2004).

En este caso, el acto jurídico de arrendamiento es válido hasta cuando se expida sentencia declarando resuelto el acto jurídico por causal imputable al otro contratante (Idrogo, 2004).

b) *Diferencia con la rescisión*

Los arts. 1371 y 1370 señalan el significado de las expresiones rescisión y resolución de manera precisa: “La *rescisión* es por causal existente al momento en que se celebra el contrato, y la *resolución* es por causal sobreviniente a dicha celebración” (Torres, 2012, p. 1140). Las causas de resolución reaccionan contra defectos sobrevenidos luego de la celebración del contrato, durante su ejecución. El art. 1511, no obstante, contradice lo dispuesto en los artículos 1371 y 1370, ya que este establece que la persona adquirente puede solicitar, debido al saneamiento por vicios ocultos o redhibitorios a que se sienta obligado, con respecto al transferente, que el contrato se resuelva (Torres, 2012).

2.3. Definición de términos básicos

- Obligación de saneamiento por vicios ocultos: Imposición legal impuesta al transferente de un bien.
- Los remedios contractuales: Clases de acción reguladas normativamente para la interposición de una demanda ante el incumplimiento de un deber contractual.

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1. Método, y Alcance de la Investigación

3.1.1. Método

El trabajo de investigación se ha desarrollado a través de diferentes capítulos siguiendo un orden lógico para arribar a determinar si las hipótesis se ajustan a la realidad partiendo de la “(...): 1) Formulación del problema que motiva el comienzo de la investigación, 2) Enunciado de la hipótesis, 3) Recogida de datos, y 4) Análisis e interpretación de los datos” (Asensi & Parra, 2002, p. 13).

Se ha utilizado entonces el método científico ya que “tiende a reunir una serie de características que permiten la obtención de nuevo conocimiento científico. Es el único procedimiento que no pretende obtener resultados definitivos y que se extiende a todos los campos del saber” (Asensi & Parra, 2002, p. 13). El trabajo no pretendió culminar con establecer los cimientos del tema investigado. Brindar las bases que permitan su desarrollo objetivo se vio por conveniente utilizar el método bibliográfico documental.

La investigación documental dispone, principalmente, de documentos, los cuales, con el resultado de reflexiones de teóricos, de diversas investigaciones, ello representa la base teórica de la investigación, y el conocimiento es construido desde su lectura, reflexión, interpretación y análisis de dichos documentos (Morales, 2008).

Dichos procesos se viven a través de la lectura y la escritura seleccionados como procesos que construyen significados, vistos desde su función social. Con respecto a la lectura:

Existe la posibilidad de elegir textos que se quieren leer y aquéllos que son significativos y pertinentes para la investigación. Un significado único no es perseguido; se busca la explicación de la realidad, la propia comprensión del texto a las que se hace referencia (Morales, 2008, pp. 2-3).

En este sentido, la lectura es un instrumento de aprendizaje, de descubrimiento, de esparcimiento y de investigación; por tanto, este es esencial para desarrollar los proyectos. Esto brindó la profundización del tema investigado por los aportes realizados por otras investigadores y expertos en la materia. Además, se utilizó el método analítico el cual: “Consiste en la separación, descomposición y aislamiento del conocimiento a priori para los elementos del puro conocimiento del entendimiento. Se le desata o le libera a cada

elemento del conocimiento puro del entendimiento. Se le desata o libera cada elemento que integra la complejidad del objeto” (Ramos, 2012, p. 498). El abogado-investigador, el magistrado, al hacer un análisis, debe de formar un criterio socio jurídico de manera mental y que sobra cada elemento que integren el fin de estudio (Ramos, 2012).

Las personas interesadas en el ámbito del derecho realizan un estudio de cada uno de los elementos que conforman objeto del estudio, por otro lado, también debe considerarse lo siguiente:

Este método está orientado a la descomposición parcial, total, por litigios, por causas, por etapas, etc. Los elementos que al principio son oscuros, confusos, obstaculizantes o abstractos gradualmente se irán separando. De esta manera, el análisis, posee un marco lógico de desarrollo y aplicación convincente (Ramos, 2012, p. 500).

El conocimiento que se logró obtener fue gracias a la realidad analizada y por la formulación de preguntas sobre la investigación realizada, siendo de nivel descriptivo, donde se aprecia lo siguientes:

Exhibe el conocimiento de la realidad tal como se presenta en una situación de espacio y de tiempo dado. Aquí se observa y se registra, o se pregunta y se registra. Describe el fenómeno sin introducir modificaciones: tal cual. Las preguntas de rigor son: ¿Qué es?, ¿Cómo es?, ¿Dónde está?, ¿Cuándo ocurre?, ¿Cuántos individuos o casos se observan?, ¿Cuáles se observan? Al estudiar el tema investigado en la realidad se ha presentado el tipo básica o conocida como “pura o fundamental, busca el progreso científico, acrecentar los conocimientos teóricos, sin interesarse directamente en sus posibles aplicaciones o consecuencias prácticas; es más formal y persigue las generalizaciones con vistas al desarrollo de una teoría basada en principios y leyes”. (Rojas, 2015, p. 7).

3.1.2. Nivel

El nivel utilizado para esta investigación fue descriptivo ya que se describieron los remedios contractuales y el saneamiento por vicios ocultos (Torres, 2012).

3.1.3. Tipo de investigación

La investigación fue de tipo explicativo, ya que se trató de explicar cómo la interposición de remedios contractuales tiene efectos sobre el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos (Bernal, 2010)

3.2. Diseño de la investigación

El trabajo de investigación será no experimental porque el “investigador se limita a observar los acontecimientos sin intervenir en los mismos (...)” (Grajales, 2000, p. 3).

3.3. Población y muestra

- Universo: Resoluciones judiciales
- Población y muestra: Resolución N. 25 del Expediente 283-2007-0-2701-JM-CI-01, Casación N. 534-2013 Lima Norte, Casación N. 2538-2011 Lambayeque y Casación N. 3667-2015 Lima.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Se determinó emplear como instrumento de recolección de datos las fichas porque (...), permite transferir al documento de investigación o a la monografía, aspectos relevantes, que enriquecen y amplían el trabajo contextual de un proyecto o desarrollo de un objeto de estudio (Ramos, 2012, p. 73).

Asimismo, se empleó la entrevista como una técnica complementaria para aplicarlo en expertos, es así que el instrumento empleado fue una guía de entrevista.

Esto se da porque las resoluciones judiciales analizadas permitirán desarrollar los criterios utilizados para la atención de casos respecto a la interposición de remedios contractuales ante la existencia de vicios ocultos lo cual permitirá establecer el remedio contractual más adecuado para su presentación.

3.5. Técnicas de procesamiento de datos

Los datos se procesaron con el uso de *software* estadístico como las hojas de cálculo de Excel y el SPSS, para interpretar los datos, también se empleó la estadística descriptiva.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados del Tratamiento de la Información

4.1.1. Resolución N. 25 del Expediente 283-2007-0-2701-JM-CI-01

El demandante interpuso un recurso de apelación ante la resolución que declara infundada la demanda de rescisión del contrato porque la parte demandada en el interrogatorio aceptó que existía una falta de precisión de medidas del inmueble, así como respecto a la estipulación del pago y que la sentencia fue sustentada en otros argumentos no desarrollados en la demanda.

El órgano resolutor en las consideraciones de la instancia de apelaciones resaltó que mediante la rescisión del contrato se deja sin efecto a uno celebrado válidamente por una causal existente al momento de su aparición como en la nulidad y anulabilidad. Dentro del ordenamiento jurídico peruano únicamente se han regulado dos situaciones donde se presenta la rescisión por lesión, así como en la venta de un bien ajeno.

De los elementos presentados en el proceso el colegiado advirtió que la parte accionante solicita la rescisión del contrato porque al momento de crearse el acto jurídico patrimonial no se delimitó correctamente el área y linderos del inmueble objeto del contrato de compra y venta, el precio del inmueble no ha sido pagado al suscribir el contrato y no hubo consentimiento ante los errores de medición y pago.

Ante lo descrito se advirtió que lo alegado en la demanda no se ajusta a la situación descrita para la presentación de la rescisión del contrato, por tal situación fue confirmo la sentencia de primera instancia.

4.1.2. Casación N. 534-2013 Lima Norte

El recurso de casación fue interpuesto por la demandada ante la resolución que confirmo la sentencia de primera instancia sobre ratificación de resolución de contrato extrajudicial por la remisión de una carta notarial cursada a la parte adquiriente.

El objeto del contrato de compra y venta del 09-02-2005 fueron dos lotes, en el documento elaborado para regular la relación jurídica patrimonial la cláusula sexta señaló que ante la falta de pago oportuno de dos letras consecutivas o alternativas los transferentes podrán dar por vencido las cuotas correspondientes y proceder a su cobro correspondiente o resolver el contrato y recuperar el inmueble.

Dentro de este caso los adquirentes dejaron de cancelar su deuda a partir de la letra treinta y siete, por esta razón mediante una carta notarial se determinó dejar sin efecto el contrato sobre la base del artículo 1561° del *Código Civil*, una vez que operó esta causal la parte demanda inició un proceso de ofrecimiento de pago. Por eso en el proceso se buscó dilucidar si existe la resolución contractual de pleno derecho y si debiera restituirse el inmueble objeto de compra y venta.

La primera instancia consideró que los demandantes no acreditaron deber menos de dos cuotas y que la consignación judicial se dio una vez que operó la causal de resolución de contrato celebrado entre las partes. En el recurso de apelación presentado por la parte demandante señalaron que la consignación judicial se dio antes de la notificación de la demanda, se realizó una construcción sobre el bien objeto del contrato y la carta notarial no fue recibida directamente por los demandados sino por una tercera persona.

La Sala Civil confirmó la sentencia de primera instancia además precisó que la construcción realizada fue de buena fe por lo que los demandantes debían realizar el pago respecto a la construcción realizada en el predio materia de compra y venta. En el recurso de casación se buscó dilucidar si operaba la resolución establecida en el contrato sobre la base del artículo 1430° del *Código Civil*.

La Sala Suprema ha indicado que existen tres situaciones previstas en el *Código Civil* para la resolución del contrato reguladas en los artículos 1428°, 1429° y 1430°, ellas se presentan a favor de la parte que cumple con sus obligaciones pactadas en los contratos para liberarlo de ejecutar su prestación por otro lado también le permite solicitar una indemnización por daños y perjuicios.

Una vez presentada la demanda el accionante no puede requerir el cumplimiento de la prestación y el demandado al cumplir con su prestación no puede dejarse sin efecto la ejecución de la acción resolutoria. La resolución extrajudicial del contrato requiere que sea precisada en el contrato explícitamente y ser comunicada a la otra parte para poner de su conocimiento la decisión de emplear el acuerdo pactado para dejar sin efecto el acto jurídico patrimonial.

Los alcances del artículo 1430° del *Código Civil* se configuraron en el caso materia de casación por lo que la Sala determinó declarar infundado el recurso y no casaron la sentencia de vista.

4.1.3. Casación N. 2538-2011 Lambayeque

En este caso se busca resolver un contrato de compraventa y que se efectuó la devolución de los precios pagados en la compraventa, reembolsar el importe del impuesto predial y una indemnización. En la segunda instancia se declara nula la sentencia de primera instancia porque existió una inadecuada acumulación de pretensiones y al momento de resolver tal recurso se resolvió algo no solicitado por la parte recurrente. Ante esa situación la Sala declaró fundado el recurso y se casó la sentencia de vista.

4.1.4. Casación N. 3667-2015 Lima

Dentro de este proceso se busca que sea resuelto un contrato de donación, no obstante, se resolvió que no podía presentarse tal situación porque dentro de los artículos 1621° al 1647° no se contempló la figura de la resolución para este tipo de contratos. Se ha establecido que a través de este remedio contractual se deja sin efecto a un contrato por una causal sobreviviente a su celebración lo cual ocasiona el incumplimiento de su naturaleza.

Por otro lado, su existencia se da ante un contrato valido porque caso contrario existiría una situación donde sería aplicable la nulidad y anulabilidad, además es una situación que se presenta con posterioridad a la celebración del contrato siendo establecidas en el *Código Civil*. Pero al configurarse la situación regulada para la resolución de un contrato en la donación se aplica la analogía por ello fue declarado fundado el recurso de casación y se casó la resolución impugnada.

4.2. Derecho Comparado

Se realizado el derecho comparado respecto al tema de estudio en los países de Colombia, Cuba, Argentina, España y Chile en cuales se establecido los artículos del *Código Civil* referido al tema de estudio.

Tabla 1
Derecho comparado

País	Descripción
Colombia	Este Estado se rige por dos tipos de código, el <i>Código Civil</i> y el Código de Comercio, los cuales tratan de los vicios ocultos dentro del marco de la compra y venta, además de proponer acciones que se encuentran a disposición de los compradores, este régimen especial es denominado como “garantía mínima presunta”. La hipótesis del saneamiento de los vicios ocultos se regula en los artículos 1914-1927 del C. Civil y en el C. Comercio se establece en los artículos 934-938. Dichas normas tienen gran relación con el derecho Romano, eso quiere decir que se conserva el doble remedio que está a favor del comprador, esto es

la rescisión o la rebaja del precio proporcionalmente. Por otro lado, el vendedor se ve obligado a indemnizar por perjuicios, si esta sabía de los vicios ocultos y no los habría declarado, o también si estas eran de tal magnitud que debería conocerlos por su oficio u profesión. Al régimen de los vicios ocultos, se le considera como una específica manifestación dentro de la “disciplina general del incumplimiento”, el cual refleja una obligación de seguridad antigua, el mismo que por rasgos de historia presenta remedios o acciones que se le brindan al comprador, también el presupuesto de activación para la pretensión de resarcir los perjuicios y daños, así como la prescripción.

Cuba Los vicios ocultos se dan en el tipo de contrato conmutativos, ya que estos son un requisito indispensable para que se reclamen los vicios ocultos, los derechos y acciones que el afectado ejecute, debido a la omisión en que concurre el enajenante. Para que ella tenga lugar, sigue una serie de requisitos, estos son:

- Los vicios deben estar ocultos.
- Los vicios de estar presentes con anterioridad a la enajenación.
- El sujeto comprador no tiene conocimiento de los vicios.

Las garantías por vicios ocultos son las obligaciones de saneamiento del transferente de una propiedad o bien, posesión o uso. Sin embargo, es impropio hablar de garantía, ya que no existe garantía personal, real, ni patrimonial genérica; es por ello que la expresión “saneamiento por vicios ocultos”, es un término adecuado y a la vez es una obligación existente en todo contrato cuando se transfiere un bien o propiedad de posesión o uso, aun así, esta no haya sido estipulada. Esta obligación está estipulada en las leyes cubanas y responden a la naturalidad del contrato en sí.

Los vicios ocultos no pueden ser reclamados si incumplen las características mencionadas. En la regulación de dichos vicios, se han privilegiado, siempre, la seguridad y bienestar del patrimonio del adquirente de los vicios, y de manera limitada lo posee el vendedor ya sea por alguna omisión o mala fe que tenga la responsabilidad por los vicios. El saneamiento por vicio responde a dos acciones, la redhibitoria, y la estimatoria. La primera se refiere a que el vendedor debe de restituir el precio del objeto con los debidos intereses y gastos incurridos; la segunda, se refiere a que el comprador retiene el objeto y recibe una disminución del precio fijado por el juez si es que hay litigio.

Argentina La garantía sobre los vicios ocultos está regida por el artículo 1033° de su *Código Civil*, la cual hace referencia a la garantía en bienes, inmuebles o muebles. Los sujetos de la garantía son enajenantes y adquirentes a título oneroso. De acuerdo con el artículo 1033°, los sujetos con responsabilidad son, “el transmitente de bienes a título oneroso; quien dividió bienes con otros; y, por último, sus respectivos antecesores, si efectuaron la correspondiente

transferencia a título oneroso”. El artículo 2145°, menciona que “está igualmente exonerado de responsabilidad por vicios redhibitorios si el que adquiere obtuvo la cosa por adjudicación judicial o por remate”. Las garantías propuestas tienen función supletoria, y son consideradas como efectos naturales pertenecientes a los contratos onerosos, los cuales a su vez se regulan ante la ley, y que son aplicadas a falta de estipulaciones de las partes. El artículo 1036°, dice que, “la responsabilidad por saneamiento existe, aunque no haya sido estipulada por las partes. Estas pueden aumentarla, disminuirla o suprimirla”. Por su parte el artículo 1037° señala que “las cláusulas de disminución y supresión de responsabilidad efectuada por saneamiento tienen una interpretación restrictiva”. Por su parte el artículo 1052°, dice que “un defecto es considerado como vicio redhibitorio, a. si las partes lo estipulan con referencia a ciertos defectos específicos; b. si el enajenante garantiza la inexistencia de defectos, o cierta calidad de la cosa transmitida; c. si el que interviene en la comercialización o en la fabricación de la cosa otorga garantías especiales”. La garantía hecha por vicios redhibitorios mediante vía contractual requiere que el enajenante, “garantice la inexistencia de defectos, aunque el que adquiere debiera haber conocido el vicio”, y que “garantice la calidad de la cosa, aunque el que adquiere debiera haber conocido la falta calidad”.

Los efectos o acciones de los vicios ocultos permiten al afectado optar entre, primero, la reclamación de subsanar los vicios, segundo, si el bien es fungible reclamar uno equivalente, y tercero, hacer la declaración de resolver el contrato.

La reparación de daños de los vicios se da cuando existe mala fe del que transmite. A excepción de los siguientes casos, primero, si el adquiriente sabía o debía saber de los daños; segundo, si el enajenante no supo ni pudo saber sobre los defectos; tercero, si la transmisión se realizó a riesgo del que adquiere; y cuarto, si la adquisición se dio en una subasta judicial o administrativa.

España Según el *Código Civil* español, el vendedor está sujeto a ciertas obligaciones en un contrato de tipo compraventa, el cual recoge el saneamiento por vicios ocultos y evicción. Así lo señala el art, 1461, el cual dice que, el vendedor tiene la obligación de entregar y sanear la cosa en venta; en el mismo artículo se señala que el vendedor debe responder al comprador de los vicios ocultos que la cosa en transferencia tuviese.

El saneamiento por vicios tiene el fin de asegurar la utilidad de la cosa comprada. En suma, el vendedor se encarga de zurrir los daños producto de los vicios ocultos que la cosa en venta tenga, y el plazo para que se ejerza dicha acción es de seis meses. Además, si el vendedor obra con mala fe, este

deberá abonar los intereses y daños hechos al comprador. Al igual que en otros países las ventas de origen judicial carecen de la responsabilidad por perjuicios y daños.

Chile Según el artículo 1857° del *Código Civil* son acciones redhibitorias, cuando el comprador rescinde de la venta o esta sufra una reducción de su precio a causa de los vicios ocultos presentes en la cosa vendida. Los vicios redhibitorios reúnen las siguientes características, tener existencia en el momento de la venta; no haber sido manifestados al vendedor o que tales vicios ocultos no sean fáciles de percibir a razón de su oficio o profesión. El art. 1859, menciona que, el vendedor tiene obligación de sanear los vicios ocultos de la cosa de los cuales tenía conocimiento y no notificó al comprador. El art. 1861, señala que, el vendedor, si conocía de tales vicios, no solo se ve obligado a sanear, restituir o rebajar el precio, además debe de cumplir una indemnización por perjuicios y daños.

4.3. Análisis de Entrevistas

Se han realizado las siguientes entrevistas:

Tabla 2

Expertos entrevistados

N.	Nombre	Cargo
1	Fernando Salviatierra Laura	Juez en el 6to Juzgado Civil de Huancayo
2	Alexander Orihuela Abregu	Juez Superior Titular de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Junín
3	Luis Miguel Samaniego Cornelio	Juez Superior de la Segunda Sala Laboral
4	Roald Ponce Centeno	Abogado litigante CAL 57166
5	Jesús Vicuña Sandoval.	Juez en el 1er Juzgado Civil de Huancayo.

Tabla 3
Entrevistas a expertos

OBJETO DE ANÁLISIS	ÍTEM	EXPERTO 1	EXPERTO 2	EXPERTO 3	EXPERTO 4	EXPERTO 5					
INTERPOSICIÓN DE REMEDIOS CONTRACTUALES ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS		Fernando Salvatierra Laura	Juez en el 6to Juzgado Civil de Huancayo	Alexander Orihuela Abregu	Juez Superior Titular de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Junín	Luis Miguel Samaniego Cornelio	Juez Superior de la Segunda Sala Laboral	Roald Ponce Centeno	Abogado litigante CAL 57166	Jesús Vicuña Sandoval.	Juez en el 1er Juzgado Civil de Huancayo.
	Pregunta 1. ¿Cuáles son los remedios contractuales y bajo que normas se encuentran legisladas?	Respuesta	La rescisión, la resolución, supuesto de invalidez dentro de ello está la nulidad, la anulabilidad también la ineficacia.	Respuesta	Si se refieren a remedios contractuales de repente se refieren al intervencionismo contractual, esto es para la composición de las prestaciones entre las partes cuando ocurren circunstancias que dependen de las partes o cuando son hechos extraordinarios por ejemplo tenemos la rescisión ,la resolución esencialmente para poder componer como una intervención judicial en la resolución cuando se da una causa sobreviniente y la rescisión cuando es una causa coetánea al perfeccionamiento del contrato sin embargo	Respuesta	Cuando se habla de remedios contractuales hay remedios generales y hay remedios específicos y todas ellas tienen una, como hay una norma base que es el <i>Código Civil</i> y todo se está enfocando en el <i>Código Civil</i> entonces hay 10 libros y hay libros 6 que son obligaciones donde te regula tanto los remedios estrictamente contractuales el 1218 te habla de remedios generales y otros artículos más adelante como por ejemplo la rescisión y la resolución te hablan de remedios específicos entonces cuando dice la pregunta cuales son los remedios contractuales y	Respuesta	Los remedios contractuales depende la etapa de la formación del acto jurídico , la etapa de la expulsión en la etapa de formación del acto jurídico tienes la nulidad y la anulabilidad entre ambas se diferencian porque la formación del acto jurídico no se dan los elementos presupuestos y requisitos del acto jurídico se dice que nace muerto en cambio en la anulabilidad si se dan los elementos pero viciados es decir, que nace enfermito y son posibles de confirmación esa es la diferencia cuando el acto jurídico nace simplemente	Respuesta	Según nuestra norma sustantiva civil, los remedios contractuales que conozco son saneamiento por emisión por vicios ocultos y el otro saneamiento por hechos propios del transferente, eso es básicamente lo que está recogiendo nuestra legislación civil.

OBJETO
DE
ANÁLISIS

ÍTEM

EXPERTO 1

EXPERTO 2

EXPERTO 3

EXPERTO 4

EXPERTO 5

también tenemos el tema del intervencionismo estatal cuando se imponen pues en las normas contractuales normas imperativas tal cual también ocurre en el artículo quinto del título preliminar que indica que son nulos los actos jurídicos contrarios a los de un público y las buenas costumbres

bajo que norma es? en sentido general podríamos decir que hay remedios generales y remedios específicos y bajo que norma se encuentran legisladas ¿ diríamos que bajo el libro 6 del *Código Civil* porque el *Código Civil* tiene 10 libros y 6 son obligaciones.

por supuestos requisitos el remedio es la nulidad y cuando nace con elementos viciados el remedio es la anulabilidad, en la etapa de la ejecución una vez formado el acto jurídico tienes la resolución y la rescisión la rescisión significa que es una causa al momento de la formación del acto jurídico es bien difícil de precisar entre eso y después la resolución cuando es una causal sobreviniente a la ejecución del acto jurídico esos son los remedios y hay un remedio adicional que es el remedio de la eficacia del acto jurídico que es un remedio en la cual el acto jurídico nace vivo pero una causa exógena la formación por ejemplo la legitimización hace que pierda sus efectos esos son los 5 remedios en estricto que tiene el acto jurídico cuando hay problemas o cuadros patológicos.

OBJETO
DE
ANÁLISIS

OBJETO DE ANÁLISIS	ÍTEM	EXPERTO 1	EXPERTO 2	EXPERTO 3	EXPERTO 4	EXPERTO 5
		Respuesta	Respuesta	Respuesta	Respuesta	Respuesta
				Lo que pasa que cuando uno celebra contratos donde tu transfieres propiedad, posesión o uso hay varias remedios que pueden proteger ese tipo de transacción hay saneamiento por evicción, hay saneamiento por el hecho propio del tercero y hay saneamiento por vicios ocultos en el caso de los vicios ocultos se pone por ejemplo tu compras un caballo ,un caballo de paso que no es un caballo común y corriente y tú lo ves muy bien, pero resulta que cuando comienzas a ver cómo está el caballo internamente hay un defecto entonces su supone q ese vicio es oculto ósea no es un vicio notorio su nombre lo dice vicio oculto, entonces la ley te previsto hi justo en obligaciones también como puedo sanear esa situación ósea bien resuelvo o bien el <i>cuanti minori</i> se llama no ósea puedo pedir q si costaba 500 mil ahora pude costar 200 mil o 300 mil ósea ese exceso te tienen q devolver pero tú puedes optar también por un tema	Cuando las partes no pueden verificar en el momento de la formación del acto jurídico algo que se pueda ver entonces en el momento de la formación tú no puedes visualizar o ser evidente esos errores entonces ese remedio tiene estacionamiento por emisión por vicios ocultos por ejemplo la lesión.	Bueno, yo entiendo este saneamiento por vicios ocultos como una institución jurídica que conlleva a justamente remediar los vicios que el adquiriente no ha tenido en cuenta cuando no ha podido percatarse al momento de realizarse el acto jurídico en si básicamente el contrato de compra venta, entonces por falta de repente de pericia, conocimiento o de información técnica a efectos de conocer la situación verdadera en la que se encontraba la cosa o mueble material de transferencia.
	Pregunta 2. ¿De qué manera se entiende una obligación de saneamiento por vicios ocultos?	Se entiende esta obligación por vicios ocultos cuando se verifica alguna imperfección que exista en el bien objeto de transferencia, que lo hace inapropiado para el fin por el cual fue adquirido, es decir, cuando el bien transferido ya sea en propiedad o en posesión presenta este defecto que ordinariamente o en términos comunes no se presentan y afecta definitivamente este defecto o este vicio a lo q es el disfrute propiamente del bien.	Se dice q los contratos quedan concluidos con la ejecución de las prestaciones esto es en este momento se concluye y las partes ya se desvinculan propiamente porque ya habrían ejecutado las prestaciones propias de este contrato sin embargo la ley establece excepcionalmente unas obligación post ejecución que serían las obligaciones de saneamiento y el saneamiento en el caso de los vicios ocultos está referido esencialmente a aquellos defectos que tiene el bien pero que no son perceptibles al momento de contratar aun cuando las partes actúen diligentemente.			

OBJETO
DE
ANÁLISIS

ÍTEM

EXPERTO 1

EXPERTO 2

EXPERTO 3

EXPERTO 4

EXPERTO 5

OBJETO DE ANÁLISIS	ÍTEM	EXPERTO 1	EXPERTO 2	EXPERTO 3	EXPERTO 4	EXPERTO 5
				de resolución a eso se refiere concretamente el tema de los vicios ocultos pero esto opera cuando tu transfieres propiedad posesión o uso , imagínate yo te vendo un bien que no es mío y yo que hago si pierdo tu pagaste 100 mil por un bien no vas a perder porque hay una firmita que se llama saneamiento por evicción igual hay si tu compras un bien y ese bien tiene algún vicio que tú no puedes ver hay saneamiento por vicios ocultos, concretamente es el tema que preguntan		
		Respuesta	Respuesta	Respuesta	Respuesta	Respuesta
	Pregunta 3 ¿Qué consecuencias legales trae consigo el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos?	Las consecuencias legales justamente serian pues: 1.La circunstancia de optar por el remedio de la resolución del contrato o también la posibilidad de que el transferente pueda exigir que se le reduzca el precio de transferencia y sin perjuicio de la indemnización que pueda corresponder	El solo hecho del surgimiento ósea cuando se detecta el vicio oculto el perjudicado el adquiriente en este caso tiene derecho a reclamarle a la parte transferente para q este sanee el contrato esto es si el daño ya es irreversible tendrá q reemplazar el bien y de lo contrario tendrá que disolver el contrato y devolver el dinero que había pagado.	2 caminos, uno el <i>cuanti minoris</i> o la acción redhibitoria, o sea el <i>cuanti minoris</i> algo así como aménoras el costo, cuando uno hace una compraventa (precio y bien) entonces si el precio no iba con la prestación es lógico que tu puedas pedir reducción, pero eso te permite la ley cuando hay un vicio oculto, lo otro es que tu digas. No pues yo eh comprado el caballo para que dé al 100% pero con ese defecto oculto no dará el 100% dará un 50	La rescisión contractual	Bueno eso conllevaría pues en el presente caso a que el adquiriente opte por la resolución del contrato cuando el transferente no sana los vicios ocultos y paralelamente también conlleva a que se solicite el pago de una indemnización por daños y perjuicios en perjuicio de los frutos dejados de percibir en caso de que haya más consecuencias derivados del acto jurídico que ha sido celebrado justamente con estos vicios ocultos.

OBJETO
DE
ANÁLISIS

ÍTEM

EXPERTO 1

EXPERTO 2

EXPERTO 3

EXPERTO 4

EXPERTO 5

OBJETO DE ANÁLISIS	ÍTEM	EXPERTO 1	EXPERTO 2	EXPERTO 3	EXPERTO 4	EXPERTO 5
				o 60% prefiero resolver el contrato entonces que te permite bajar la prestación o en todo caso disolver el contrato.		
		Respuesta	Respuesta	Respuesta	Respuesta	Respuesta
	Pregunta 4 ¿Es posible aplicar la resolución del contrato como el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? ¿Por qué?	Claro, es un remedio posible de hacerse valer y en forma expresa lo indica el artículo 1371, artículo general, pero como remedio que se puede exigir y pedir también lo precisa el 1511 del <i>Código Civil</i> y porque en realidad se trata de un supuesto que se presenta después de la celebración del contrato.	Claro ósea la legislación peruana establece eso, dice que le saneamiento implica que se pueda reemplazar el bien sin embargo ante la imposibilidad de hacerlo lo que se tiene que hacer es proceder a la resolución del contrato.	¿Ineficacia estructural que se ve? Tema de anulabilidad y de nulidad eso es en un tema de formación del acto, ósea cuando el acto se va formando, es como un feto un bebe, cuando el esperma fecunda el ovulo se forma un huevo cigoto se anida en el útero materno y se va formando cierto ahí se ve el tema de anulabilidad o nulidad, pero cuando ya nace el niño nace, nace con vida ya no hablas de un tema de ineficacia estructural si no de ineficacia funcional, y la ineficacia funcional que implica que nace bien pero que hay un defecto en el correr del tiempo o en el momento, como n el correr del tiempo' ósea tu celebras un contrato de arrendamiento, yo hago con ustedes un contrato de arrendamiento y no me pagan por ejemplo hemos establecido una cláusula que si no pagas un mes se	yo creo que no porque vicios ocultos significa que hay una causal al momento justo de la formación en cambio la resolución es una causa sobreviniente en la etapa de la ejecución es por eso que dicen que esa causal de saneamiento pareciera que debe estar en la formación del acto jurídico no en la ejecución es por eso que es difícil distinguir, pero técnicamente está en la etapa de la ejecución como rescisión del contrato.	Si, si es posible, porque en la resolución del contrato se materializa no por causa que ha sido conocido al momento de celebrar el contrato si no como causa de orden funcional ósea que se deriva después de haber celebrado el contrato, incluso esta puede ser, no es que el contrato se haya rescindido o sea nulo si no que esto a nivel del desenvolvimiento del contrato puede llevarse incluso a un arreglo con la otra parte consecuentemente se considera que no conlleva pues a una rescisión del contrato por un vicio existente al momento de celebrarse el contrato que son 4 causas que el <i>Código Civil</i> ve con precisión al contrato si no como consecuencia de una causa sobreviniente una vez celebrado el contrato por eso que incluso esto puede ser materia de un arreglo, de un saneamiento en que las partes contractuales puedan arribar sin afectar la validez

OBJETO
DE
ANÁLISIS

ÍTEM

EXPERTO 1

EXPERTO 2

EXPERTO 3

EXPERTO 4

EXPERTO 5

resuelve si se dan cuenta el contrato nació bien primero estructuralmente gente capaz y todo 140 del *Código Civil* pero en el correr del tiempo ustedes han estado pagando mes a mes pero dejaron de pagar y como hay una cláusula que dice que si ustedes no pagan se resuelve hay un supuesto ineficacia funcional que es la resolución del contrato, ósea la resolución de acuerdo conl artículo 1371 del *Código Civil* es cuando es un hecho posterior al nacimiento del contrato en cambio la rescisión nace el contrato pero nace muerto y porque les explico esto porque la rescisión solo se da en 3 casos la resolución es *numerus apertus*, la rescisión será por lesión acción rescisoria por lesión hay una acción rescisoria por venta de bien ajeno, y hay una acción rescisoria por compra venta, o sea lo que ustedes tienen q tener en su cabeza es que cuando hablan de rescisión solo es taxativo que significa taxativo? – solo ellos, como los supuestos de nulidad solo esos y cuando se dice que es enunciativo es que no

del contrato, por eso considero que es una resolución del contrato por una ineficacia funcional.

OBJETO
DE
ANÁLISIS

ÍTEM

EXPERTO 1

EXPERTO 2

EXPERTO 3

EXPERTO 4

EXPERTO 5

solo son esos y pueden ser los más la rescisión solo se crea por ley no lo pueden crear las partes en cambio la resolución si lo pueden crear las partes ósea pueden establecer una cláusula resolutoria expresa 1430, si tu no cumples en pintar o entregarme la llave tal fecha se resuelve, las partes lo establecieron, hay otro supuesto de resolución que la ley lo establece por ejemplo el *mutuo disenso, una exceptio impliti contractus* 1426 una excepción de caducidad 1427 una resolución incoada judicialmente, entonces rescisión expresamente se dice cierto y resolución no, se pacta pero también puede establecer la ley.

Pregunta 5.
¿Es posible aplicar la rescisión del contrato como el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? ¿Por qué?

Respuesta
En realidad no se advierte de lo que se ha revisado de modo rápido como remedio específico la rescisión, sin embargo habría que analizar caso por caso pero en todo caso al ser la rescisión o al proceder la rescisión por causas o supuestos existentes al momento de celebrar el contrato una opción sería que este remedio de la rescisión

Respuesta
No, porque está prevista la figura como vicio oculto en razón a que en la rescisión primero que nada la rescisión es un remedio que para operarlo tienen que estar establecido por ley ósea no es como en el caso de la resolución que solo se habla de causa sobrevinientes en el caso de la rescisión la causa tienen

Respuesta
y cuando acá te dice es posible aplicar la rescisión del contrato como remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos- No, porque ya lo he dicho la rescisión solo se da entre supuestos venta bien ajeno a compra venta art corpus y la

Respuesta
La rescisión no la resolución.

Respuesta
Bueno en principio la rescisión del contrato está sujeto a *numerus clausus* que el *Código Civil* lo establece por causas justamente establecidas en el código en este caso es compra venta del bien ajeno, compra venta a medida y hay otras dos instituciones más que en este momento no recuerdo que se dan esos casos puntuales, en

OBJETO
DE
ANÁLISIS

ÍTEM

EXPERTO 1

EXPERTO 2

EXPERTO 3

EXPERTO 4

EXPERTO 5

no sería posible aplicar porque justamente los vicios e verifican en estos casos vicios de saneamientos o vicios ocultos se explicitan o verifican después de la celebración del contrato, es decir, no se constata o no se explicita en términos generales cuando se celebra el contrato si no después y la rescisión funciona por causas que existe al momento de la celebración del contrato esa sería la explicación del porqué eventualmente no sería viable la rescisión

Respuesta

que estar establecida por ley es como en el caso de lesión por ejemplo que en este caso no habría, el tema de saneamiento por vicios ocultos se caracteriza por que tampoco el vendedor sabe o transferente tampoco sabe que hay ese vicio porque si lo supiera podríamos ir de repente a la rescisión entonces pero si configura como vicio oculto el transferente no conoce de la deficiencia por ende no puede operar la rescisión si no solo la resolución.

Respuesta

acción rescisoria por lesión, entonces tu no me puedes aplicar esa figura contractualmente a un tema de resolución por vicios ocultos ya les eh dicho los vicios ocultos te dan 2 caminos, que me amenore la contraprestación o se resuelve el contrato y la pregunta que es podría establecer un supuesto de rescisión para ese vicio oculto.

Respuesta

Respuesta

lo demás es resolución de contrato.

Respuesta

Pregunta 6

¿Es posible aplicar otros tipos de remedios contractuales que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? ¿Cuáles y por qué?

Claro, aparte de la resolución contractual también el artículo 1513 del *Código Civil* dice que el adquirente puede optar por pedir que se le pague el valor que corresponde al bien, es decir, un valor menos, y que además puede pedir la indemnización que corresponda.

No, ósea la reparación si es una cuestión subsanable, compra un refrigerador lo revisa el técnico y dice si tal complemento del aparato este es el que ha fallado vamos a reemplazar te remplazan eso lo reparan o te pueden remplazar todo el bien y si ya no es posible se tendría solamente q resolver, son las únicas figuras que podrían darse.

¿Bueno la ley te ha establecido 2 supuestos uno cuando es el *cuanti minoris* y el otro la acción la resolución, algo que se llama la resciliación que es el mutuo disenso 13013 que es el único artículo que está en el *Código Civil* dice que las partes frente al incumplimiento voluntariamente dice que hay que resolverlo les parece? Lo resolvemos porque hay algo pendiente ahí, pero que también es un género de la resolución lo que pasa es que la

La proporcionalidad ósea cuando tú quieres equiparar la lesión es posible equiparar si la otra parte la acepta si la puedes equiparar en la prestación para que haya sinalagma en la prestación y la contraprestación.

Bueno en principio lo que te comente es la resolución de contrato más la indemnización por daños y perjuicios , otro podría ser la figura de la anulabilidad de contrato por un error ósea tu voluntad ah sido viciada por una mala percepción del bien inmueble que era materia del contrato o bien por el dolo del transferente de tal manera que si acreditamos que tu voluntad ha sido viciada conllevaría a la anulabilidad o con otra posibilidad de acuerdo con un caso concreto pero en principio resolución

OBJETO
DE
ANÁLISIS

ÍTEM

EXPERTO 1

EXPERTO 2

EXPERTO 3

EXPERTO 4

EXPERTO 5

OBJETO DE ANÁLISIS	EXPERTO 1	EXPERTO 2	EXPERTO 3	EXPERTO 4	EXPERTO 5
Pregunta 7 ¿Qué consideraciones jurídicas podría ofrecer respecto a evitar el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos?	<p>Respuesta</p> <p>Hacer un buen estudio del bien objeto de transferencia ser más diligente en la adquisición de ese bien objeto de transferencia ara evitar justamente que estos vicios sean constatados después es decir, en términos concretos mayor diligencia al momento de la adquisición por el adquirente</p>	<p>Respuesta</p> <p>Cuando me preguntas sobre incumplimiento de la obligación quiere decir que el transferente se niega a cumplir con el saneamiento, se demanda la resolución del contrato y el incumplimiento y por ende una indemnización de ser posible si se prueba la existencia de daños y perjuicios.</p>	<p>resciliación tú lo vas a encontrar en forma de extinción de las obligaciones como novación mutuo disenso, transacción, consolidación, condonación.</p> <p>Respuesta</p> <p>Lo que pasa es que por ejemplo hay remedios generales que está en el 1218 y hay 4 supuestos de remedios generales y hay un que se llama, la que tú puedes por ejemplo tú vas a venderme un caballo entonces yo podría traerme un perito o un determinado especialista, ósea no puede haber un tema de exoneración no se puede decir se exonera totalmente de los vicios ocultos , si hay un vicio oculto es bajo tu responsabilidad, ese pacto no podría establecerse, pero yo creo que si podría haber unas figuras como indemnización porque la ley dice en el 1219 tú puedes establecer un tema resarcitorio ósea si hay un supuesto de un vicio oculto me vas a indemnizar eso se llama clausula penal que tiene por objeto evitar una demanda de indemnización por daños y perjuicios – Tú</p>	<p>de contrato.</p> <p>Respuesta</p> <p>Pacto de una cláusula penal donde pactas el daño ulterior porque por esos vicios ocultos el pacto en el contrato de una cláusula penal de resarcitoria de daños ulteriores</p>	<p>Respuesta</p> <p>Bueno básicamente yo consideraría que a efectos de evitar el incumplimiento de obligaciones de saneamiento por vicios ocultos lo que se requeriría es que la celebración del contrato sea de una manera transparente conocido básicamente la cosa que se transfiere o el inmueble que es materia de transferencia o celebración del contrato de tal manera que el transferente y el adquirente conozcan a plenitud la cosa que están adquiriendo, es decir, mayor información.</p>

OBJETO
DE
ANÁLISIS

ÍTEM

EXPERTO 1

EXPERTO 2

EXPERTO 3

EXPERTO 4

EXPERTO 5

OBJETO DE ANÁLISIS	ÍTEM	EXPERTO 1	EXPERTO 2	EXPERTO 3	EXPERTO 4	EXPERTO 5
				dices oye por el vicio oculto vamos a establecer eso.		
		Respuesta	Respuesta	Respuesta	Respuesta	Respuesta
			En realidad la ley prevé cosas específicas y ya dependerá del juez y de las partes, el abogado tiene que ser muy diligente para poder también efectuar los reclamos que sean necesarios y ejercer una defensa adecuada entonces	Bueno yo creo que los remedios debieran estar de alguna manera más sistematizadas en el código, porque tú vas a encontrar en el código diseminadas por distintos lugares, tenemos por ejemplo como formas de extinción que hay dentro de los contratos nosotros tenemos a parte de lo que es nulidad o anulabilidad que afectan a los contratos pero en su estructura tenemos lo que es la rescisión y la resolución pero también tenemos una figura que se llama <i>inopulabilidad</i> , que es el fraude del acto jurídico?	Doctrina, leer doctrina para que veas a naturaleza de cada remedio y de ahí al caso contrato.	Bueno como recomendación final primero conocer de una manera diligente el bien que se está adquiriendo y en segundo lugar conocer pues adecuadamente la naturaleza de las instituciones jurídicas que conllevan al saneamiento básicamente el saneamiento por vicios ocultos y el por hecho del transferente que incluso están sujetos a plazo de caducidad y eso no lo conocemos pensamos plantearlo en cualquier momento como se ha conocido , pocos casos excepcionales casos que se ha conocido pero que no llego a buen puerto no llego a una sentencia estimatoria o de fondo porque justamente lo plantean después de los 3 meses tratándose de bienes inmuebles o después de 6 meses tratándose de bienes inmuebles al año o a los 2 años se plantea la caducidad incluso el juez puede aplicar el oficio y termina declarándose improcedente es por eso que estos plazos de remedos contractuales de principio pienso que
	Pregunta 8 ¿Qué recomendaciones finales podría ofrecer para una adecuada aplicación de los remedios contractuales?	Primero se debe estudiar muy bien el caso y según la circunstancia del problema concreto se haga el estudio que corresponda para aplicar el remedio pertinente y se tenga éxito en el proceso judicial, es decir, según el caso planteado y según el interés del adquirente se tiene q estudiar adecuadamente el remedio q se va a promover para el éxito del proceso que se va a iniciar como consecuencia de ese vicio oculto de esa obligación de saneamiento por vicio oculto.	defensa adecuada entonces si la ley prevé los mecanismos más depende de los abogados en realidad el hacer materializar la subsanación de esto defectos entendiendo sobre todo q el vicio oculto es un daño no perceptible ósea no hay dolo de por medio no hay cual de por medio lo que ocurre es de que como vivimos en una sociedad en la q producción de bienes se hacen en gran escala pueden haber defectos de fabricación que no son detectados por el propio transferente menos en el caso de los distribuidores no, imagínese los que venden televisores no lo fabrican lo reciben en lotes y el que fabrico tampoco sabe simplemente entrega los venden y ya en el uso	¿Qué es representación sin poder? ¿Representación en acto jurídico? – la representación es cuando alguien actúa en nombre mío, en interés mío y yo le doy un poder a esa persona vas a vender hipotecar y todo , si esa persona no lo vende ni hipoteca solo lo alquila y uno le da un acto de apoderamiento y alquilar , le da un acto de apoderamiento de venta o de hipotecar pero no de alquilar		

OBJETO
DE
ANÁLISIS

ÍTEM

EXPERTO 1

EXPERTO 2

EXPERTO 3

EXPERTO 4

EXPERTO 5

recién se detecta por eso la ley establece , quizá lo q podría hacerse es en algunos casos ampliarse los plazos en los que se puede accionar estos vicios creo que en este caso son 6 meses entonces podría de repente buscarse q se amplíé un año porque muchos vienes pueden estar funcionando 6 meses o podría ser que la persona lo utilice muy esporádicamente entonces no va a detectar fácilmente estos vicios oculto y quizá sería saludable que se amplíé hasta un año de repente el plazo de caducidad.

y lo alquila ese acto es inoponible que ese acto es válido entre los que han celebrado pero no es oponible porque yo no le di poder para que arriende, pero lo arrendo a culpa del quien tomo.

debemos tomar en cuenta que de verificarse la norma y que el plazo debe ser en todo caso más amplio al menos 1 año o 2 años pero son meses que al final, uno pues para conocer qué bien haz adquirido a plenitud sus defectos o no y las consideraciones de orden de derecho en sentido de que puede estar afectado por una medida cautelar o con una afectación nivel de Sunat u otras instituciones a nivel administrativo es que se requiere tiempo y esa información no lo maneja el justiciable, yo pienso que debe haber una modificatoria en sentido del plazo, deben ser más amplios en todo caso en vez de caducidad debe ser un plazo de prescripción

4.4. Pruebas de Hipótesis

La Resolución N. 25 del Expediente 283-2007-0-2701-JM-CI-01 resolvió un caso donde se buscaba rescindir un contrato al haberse presentado una inadecuada delimitación del área y linderos del inmueble objeto del contrato de compra y venta, entre otras dos situaciones; pero esas situaciones alegadas por la parte demandante no son reguladas en las situaciones en las cuales se puede aplicar la rescisión de un contrato.

Por otro lado, en la Casación N. 3667-2015 Lima, la Sala determino aplicar la figura de la resolución del contrato ante una donación porque se habían configurado las situaciones de aplicación de este remedio contractual. La tesis "Análisis de la protección jurídica de los contratos de provisión de conocimientos técnicos secretos-know how en el derecho comparado", concluyó lo siguiente:

El derecho juega un papel fundamental en el tráfico comercial que se vive, debiéndose acoplar a los muchos estilos de actividades económicas y negocios que se realizan a diario, siendo obligación para la legislación nacional el tener que regularlos mediante la creación de instituciones jurídicas acordes con la época contemporánea que vivimos y que requieren todo su desarrollo doctrinal, que abran paso en las legislaciones para que puedan ser reguladas (Quispirroca, 2013, p. 199).

Ante los problemas presentados en el tráfico jurídico debe tenerse en consideración por parte del legislador las situaciones aplicables a los remedios contractuales determinados en el *Código Civil* para que de esa forma exista una adecuada protección a los participantes del tráfico jurídico. La investigación plantea que “existe un remedio contractual que debe interponerse ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos, tomando en cuenta su aparición en la celebración del contrato” El ordenamiento jurídico nacional estableció una obligación de saneamiento regulado en el artículo 1485° del C.C.

En virtud del saneamiento:

El transferente está obligado a responder frente al adquirente por la evicción, por los vicios ocultos del bien o por sus hechos propios, que no permitan destinar el bien transferido a la finalidad para la cual fue adquirido o que disminuyan su valor (Código Civil, 1984).

No obstante, ante tal incumplimiento el legislador determinó que sería aplicable la resolución del contrato, no obstante, debe tenerse en consideración que la aparición de los vicios ocultos se antes de su celebración.

La idea vicio o defecto que el Código utiliza significa un estado anómalo del objeto que implica una diferencia objetiva que se manifiesta en un menor valor. El concepto de defecto además exige una comparación. Un objeto es defectuoso porque carece de algo que el modelo tenido en cuenta presentaba. Por eso, el defecto o vicio determina una decepción respecto de aquello que razonablemente se esperaba o que generalmente se obtiene de cosas del mismo tipo (Díez - Picaso, 2010).

Tomando en consideración tal situación un vicio oculto le resta valor al objeto del contrato cuya aparición se dio antes de su celebración por lo que no le sería adecuadamente aplicable la resolución del contrato. Tomando en cuenta las dos resoluciones señaladas anteriormente un magistrado debe resolver tal situación tomando en cuenta la naturaleza de los hechos alegados por la parte accionante del proceso. Para lograr lo señalado en la tesis "Análisis propositivo de la regulación normativa de la garantía redhibitoria por vicios ocultos: un estudio de derecho comparado en la búsqueda de seguridad jurídica", donde se formuló la siguiente conclusión:

Así, nuestro país lograría una verdadera evolución del Derecho en materia de remedios debidos por el vendedor al comprador insatisfecho, en respeto de la seguridad jurídica y en concordancia con las exigencias de la realidad contractual de hoy día y las tendencias jurídicas internacionales (Vargas, 2015, p. 154).

4.1.1. Segunda hipótesis (HE1)

Dentro de la tesis "Las patologías y los remedios del contrato", se determinó lo siguiente:

La resolución del contrato es el remedio que el ordenamiento jurídico otorga para oponerse a la continuidad del vínculo contractual por un desequilibrio sobrevenido por un tipo de incumplimiento de una parte, por una imposibilidad sobrevinida, por la excesiva onerosidad de la prestación debida a eventos extraordinarios e imprevisibles y por la desaparición del presupuesto causal (Morales, 2010, p. 267).

Por otro lado, el remedio contractual denominado resolución es entendido como aquel mecanismo por el cual "un contrato deja sin efecto a un acto jurídico válido por causal sobreviniente a su celebración (art.1371); por ejemplo, el contrato de arrendamiento

se resuelve por falta de pago, por dar destino diferente al bien u objeto del contrato, etc.”. (Idrogo, 2004, p. 283).

Por esa situación en la Casación N. 534-2013 Lima Norte se aplicó la resolución de un contrato extrajudicialmente porque se había probado que la causal se había presentado con posterioridad a la celebración del contrato. Tomando en cuenta lo desarrollado en el punto anterior los vicios ocultos existen antes de la celebración de este por lo que no le sería aplicable adecuadamente la figura de la resolución en conformidad a la primera hipótesis específica de esta tesis.

4.1.2. Tercera hipótesis (HE2)

La tercera hipótesis planteada en este trabajo es que la rescisión del contrato es el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos. Según la Casación N. 2538-2011 Lambayeque debe existir una adecuada acumulación de pretensiones con relación al remedio contractual denominado rescisión. En la tesis “La presunción de aprovechamiento en la lesión contractual”, fue determinado lo siguiente:

El *Código Civil* peruano de 1984 ha instituido un doble régimen regulatorio del instituto de la lesión. El primero de ellos, consignado en el artículo 1447, se orienta en la vertiente objetivo-subjetiva, que exige la presencia de un elemento objetivo, constituido por un desequilibrio tarifado entre las prestaciones de las partes; y dos elementos subjetivos, atinentes a ambos contratantes: el aprovechamiento de uno y la necesidad apremiante del otro. Aunque del texto de la norma se desprenda la fusión indebida del extremo subjetivo, el perjudicado con el contrato siempre deberá aportar prueba suficiente de todos ellos, para lograr la rescisión del contrato lesivo (Carranza, 2012, p. 87).

Siendo necesario entonces acreditar la existencia de los actos considerados como elementos constituyentes para la presentación de una rescisión sobre la base de ello puede señalarse se debe demostrar que los vicios ocultos se presentaron antes de celebrar un contrato tomando en consideración el actuar de la otra parte de la relación jurídica contractual, como se ha desarrollado en el trabajo de investigación “Del derecho de opción del acreedor en el incumplimiento contractual”, se refiere entorno a la rescisión siguiente:

El incumplimiento debe ser esencial para que dé lugar a la resolución del contrato. Este calificativo está más conforme con los textos de Derecho uniforme, con la

jurisprudencia y con la doctrina moderna. El incumplimiento esencial excluye los incumplimientos de mínima cuantía, el cumplimiento defectuoso y el retraso en el cumplimiento (cuando no son significativos). La esencialidad del incumplimiento debe valorarse conforme al criterio de la reciprocidad, a la teoría de la frustración del negocio jurídico y a los principios de buena fe y equidad natural (Rivera, 2015, p. 570).

4.5. Discusión de Resultados

Toda relación contractual, ya sea entre personas naturales o entidades jurídicas, como lo es una empresa, requiere una estructuración donde se estipulen las responsabilidades, derechos, obligaciones, defensas y remedios a incumplimientos. El contrato escrito es la herramienta por excelencia para lograr este fin. Dicho documento resume el acuerdo de voluntades y expone los menesteres que habrán de regir entre las partes.

Es indispensable saber que el contrato es el soporte básico de las relaciones entre dos o más personas; sirviendo como la única ley y guardián de las interacciones del día a día entre Estas. No únicamente indica los actos que se tienen que llevar a cabo, sino que estipula cómo se terminarán los acuerdos. El ser humano por naturaleza es egoísta y su idiosincrasia lo lleva a la auto defensa y búsqueda de remedios y soluciones que logren la protección personal. El contrato escrito es el balance de acuerdos que eliminan las emociones en las relaciones contractuales. El contrato oral, por el contrario, está sujeto al ingenio y malicia de los contratantes. Las partes, en una disputa o litigio, buscan persuadir e interpretar acuerdos de la manera y forma que mejor los benefician al momento que surgen los problemas. El contrato escrito rompe con esta dificultad y crea un estado de derecho mínimo que dicta el proceso, manera y soluciones para las complicaciones contractuales.

Es de conocimiento general que para salvaguardar derechos en una relación contractual hay que poner por escrito todo lo acordado. Si no está en el contrato, dicha obligación o derecho no existe. Sin embargo, concurre un movimiento, llámese cultural o plena ignorancia, de objetar a la redacción de un contrato escrito. El consejo más significativo que le dará cualquier abogado es que no actúe hasta que haya un contrato por escrito y no lo firme sin antes leerlo. Es cierto que cada negocio o actos ordinarios del diario vivir son tan comunes que acontecen sin mayores pormenores y sin la necesidad de

un contrato. No obstante, de surgir un problema, todo asunto en controversia estará expuesto a la interpretación arbitraria de las partes. Finalizando en costosos litigios y gastos que se pudieron evitar firmando un contrato.

La importancia de un contrato escrito se basa esencialmente en la protección de derechos y obligaciones de los contratantes. Entre los elementos a considerar al momento de entrar en un contrato están la capacidad legal y sociocultural de las partes, los términos, el propósito, la intención, el lugar donde se usará el contrato y el rompimiento del mismo y sus consecuencias. Ningún contrato es perfecto y el redactor solo busca anticipar todos los posibles problemas que puedan surgir de los acuerdos. Un contrato pone en papel estas situaciones e indica que las partes ya consintieron a resolver sus diferencias de la manera indicada en el mismo.

Un acuerdo sin contrato escrito es una bomba de tiempo. Toda relación, por más sencilla que sea, debe constar por escrito. Si una parte objeta el poner en papel los acuerdos y estipular la manera en cómo se resolverán posibles controversias, dicho acto eleva una presunción de mala fe y la intención de no cumplir. Un contrato escrito protege a ambas partes y recoge los deseos de los contratantes en una manera condensada y simple al momento de la firma, haciendo innecesaria la interpretación que se le pueda dar al consentimiento y a sus intenciones.

Si existiera la necesidad de litigar el contenido de un contrato o hacer que una parte cumpla con sus obligaciones, el tribunal partirá por los acuerdos estipulados en el contrato. A menos que las cláusulas sean contrarias a derecho o política pública, un juez hará valer las mismas, sin importar, en la mayoría de los casos, si el convenio es costoso, difícil o justo. Los contratos escritos no deben ser vistos como un documento de obligación forzosa, sino como la defensa perfecta cuando una de las partes falta a su compromiso.

CONCLUSIONES

1. Los remedios contractuales permiten dejar sin efecto un contrato válidamente celebrado ante la existencia de determinadas situaciones. La resolución se presenta por una causal, cuya aparición se da después de la celebración de un contrato; mientras la rescisión es utilizada ante una situación presentada antes de suscribir un contrato. Los vicios ocultos son defectos que presentan en el objeto del contrato antes de ingresar al tráfico jurídico. Atendiendo a ello, si bien es cierto que se ha establecido normativamente utilizar la resolución del contrato por vicios ocultos debe aplicarse por analogía la rescisión al ser más adecuado a su naturaleza.
2. La resolución del contrato deja sin efecto a un acto jurídico patrimonial por una situación presentada con posterioridad a la celebración de este, tomando en consideración que los vicios ocultos aparecen anticipadamente a su suscripción no sería adecuado su uso porque no es una causal posterior a la generación del contrato.
3. La rescisión es aplicada ante anomalías presentadas en el objeto del contrato antes de ser parte de una relación jurídica contractual, por ello, su interposición ante vicios ocultos se ajustaría más a su momento de aparición.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda utilizar la resolución del contrato por vicios ocultos debe aplicarse por analogía la rescisión al ser más adecuado a su naturaleza.
2. Es necesario que la consideración respecto a los vicios ocultos que aparecen anticipadamente a su suscripción no sería adecuada su uso debido a que no es una causal posterior a la generación del contrato.
3. Se exhorta que un contrato antes de ser parte de una relación jurídica contractual, deba ajustarse en su momento de aparición.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo, M. (2011). *Derecho civil II derecho de las obligaciones* (Décimocuarta ed.). Madrid, España: Edisofer, S.L.
- Albaladejo, M. (2013). *Derecho civil I introducción y parte general* (Décima ed.). Madrid España: Edisofer S.R.L.
- Alpa, G. (2015). *El contrato en general* (Primera ed.). Lima, Perú: Instituto Pacífico S.A.C.
- Alvarez, A. (2015). Tema 3. Las partes procesales. En Apuntes de Derecho Procesal laboral. *OpenCourseWare de la Universidad de Cádiz*. Obtenido de https://ocw.uca.es/pluginfile.php/1271/mod_resource/content/1/Procesal3.pdf
- Angeludis, C. (2010). *Derecho USMP*. Obtenido de http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/boletin2daedicion/articulos/ARTICULO%20%5B1%5D__.pdf
- Aníbal, A. (1998). *Contratos civiles-comerciales-de consumo. Teoría general* (Primera ed.). Buenos Aires, Argentina: Abeledo-Perrot.
- Asensi, V., & Parra, A. (2002). El método científico y la nueva filosofía de la ciencia. *Anales de Documentación* (5), 9-19. Obtenido de <http://www.redalyc.org/pdf/635/63500001.pdf>
- Bastidas, P. (2015). Demanda, contestación y sus viscosidades (el decreto 1400 de 1970 y la ley 1564 de 2012 en una perspectiva comparada). *Advocatus*, 12(25), 105 - 129. Obtenido de <http://revistas.unilibre.edu.co/index.php/advocatus/article/view/960/750>
- Bernal, C. A. (2010). *Metodología de la investigación administración, economía, humanidades y ciencias sociales* (Tercera ed.). Bogotá, Colombia: Prentice Hall.
- Carranza, C. (2012). *Repositorio digital de tesis PUCP*. Obtenido de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/4599/CARRANZA_ALVAREZ_CESAR_LESION_CONTRACTUAL.pdf?sequence=1
- Carrasco, S. (2006). *Metodología de la investigación científica*. Lima. Perú: San Marcos.
- Castillo, M. (2015). *Comentarios al contrato de compraventa. Análisis detallado de los artículos 1529 a 1601 del Código Civil* (Segunda ed.). Lima Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Código Civil*. (1984). Lima. Obtenido de [http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/CLPlegcargen/coleccion00000.htm/mo00247.htm/sumilla00249.htm?f=templates\\$fn=document-frame.htm\\$3.0#JD_ccl7s1t15](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/CLPlegcargen/coleccion00000.htm/mo00247.htm/sumilla00249.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0#JD_ccl7s1t15)

- Díez-Picaso, L. (2010). *Fundamentos del derecho civil patrimonial iv* (Primera ed.). Navarra, España: Arazandi, SA.
- Grajales, T. (s.f.). Tipos de investigación. Obtenido de <http://tgrajales.net/investipos.pdf>
- Idrogo, T. (2004). *Teoría del acto jurídico* (Segunda ed.). Lima, Perú: Moreno S.A.
- Lama, H. (2014). *Justicia y derecho*. Obtenido de <http://www.justiciayderecho.org.pe/revista8/articulos/LA%20RELACION%20JURIDICA%20PROCESAL%20Y%20LAS%20DEFENSAS%20DEL%20DEMANDADO%20-%20HECTOR%20LAMA%20MORE.pdf>
- Moisset, L. (2016). *Derecho de obligaciones tomo II* (Primera ed., Vol. II). Lima: Gaceta Jurídica.
- Monroy, J. (2011). *Introducción al proceso civil*. Facultad de Derecho Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de <http://facultad.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2015/03/material2014.pdf>
- Montilla, J. (Julio - Diciembre de 2008). La acción procesal y sus diferencias con la pretensión y demand. *Cuestiones Jurídicas*, II(2), 89-110. Obtenido de <http://www.redalyc.org/html/1275/127519338005/>
- Morales, O. (16 de Mayo de 2008). *SaberULA Repositorio Institucional de la Universidad de Los Andes, Mérida - Venezuela*. Obtenido de http://www.saber.ula.ve/bitstream/handle/123456789/16490/fundamentos_investigacion.pdf;jsessionid=6AF55D0C4AAB8068FF335D1EC309E4A3?sequence=1
- Morales, R. (2010). *Repositorio digital de tesis PUCP*. Obtenido de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/4682/MORALES_HERVIAS_ROMULO_PATOLOGIAS_CONTRATO.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ojeda, L. (2012). *Manual de las obligaciones* (Primera ed.). Lima: ECB Ediciones S.A.C.
- Osterling, F., & Castillo, M. (2008). *Compendio de derecho de las obligaciones* (Primera ed.). Lima: Palestra.
- Palacio, H. (2004). *Manual de derecho civil tomo I* (Cuarta ed.). Lima, Perú: Huallaga E.I.R.L.
- Palacio, H. (2006). *Las obligaciones en el derecho civil peruano* (Cuarta ed.). Lima: Huallaga.
- Prieto, C. (Diciembre de 2003). El proceso y el debido proceso. *Universitas*(106), 811-823. Obtenido de <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/vnijuri/article/view/14836>

- Quispirroca, L. (2013). *Repositorio Institucional Digital de la UNSAAC*. Obtenido de <http://repositorio.unsaac.edu.pe/bitstream/handle/UNSAAC/940/253T20130057.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ramos, J. (2012). *Elabore su tesis en Derecho Pre y Postgrado* (Segunda ed.). Lima: San Marcos E.I.R.L.
- Rivera, J. (2015). *E-Prints Complutense El repositorio de la producción académica en abierto de la UCM*. Obtenido de <https://eprints.ucm.es/33853/1/T36592.pdf>
- Rojas, M. (2015). Tipos de Investigación científica: Una simplificación de la complicada incoherente nomenclatura y clasificación. *REDVET. Revista Electrónica de Veterinaria*(1), 1-14. Obtenido de <http://www.redalyc.org/pdf/636/63638739004.pdf>
- Romero, F. (2008). *Curso del acto jurídico* (Primera ed.). Lima: Portocarrero S.R.L.
- Rubio, M. (2014). *Nulidad y anulabilidad* (Séptima ed.). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Rubio, M. (2015). *Para conocer la constitución de 1993* (Quinta ed.). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Sanchez, L. (2012). *Poder judicial del Perú*. Obtenido de https://historico.pj.gob.pe/%20..%5C..%5Ccortesuperior%5CPiura%5Cdocumentos%5CART_CSJ_PIURA_TUTELA_120907.pdf
- Taboada, L. (2013). *Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato* (Segunda ed.). Lima: Grijley E.I.R.L.
- Torres, A. (2012). *Acto jurídico* (Cuarta ed.). Lima: Moreno S.A.
- Torres, A. (2012). *Teoría general del contrato* (Primera ed., Vol. II). Lima: Instituto Pacífico.
- Vargas, G. (2015). *Instituto de Investigaciones Jurídicas*. Obtenido de <http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/An%C3%A1lisis-Propositivo-de-la-Regulaci%C3%B3n-Normativa-de-la-Garant%C3%ADa-Redhibitoria-por-Vicios-Ocultos-Un-Estudio-de-Derecho-Comparado-en-la-B%C3%BAsqueda-de-Seguridad-Jur%C3%ADdica..p>

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de Consistencia

Título: La interposición de remedios contractuales ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos

Autor: Roberto Gabriel Molina Torres

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA	MUESTRA	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
<p>Problema general ¿Cuál de los remedios contractuales se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos?</p> <p>Problemas específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuáles son las condiciones jurídicas para aplicar la resolución del contrato como remedio contractual ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? • ¿Cuáles son las condiciones jurídicas para aplicar la rescisión del contrato como remedio contractual ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? 	<p>Objetivo general Determinar el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.</p> <p>Objetivos específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analizar las condiciones jurídicas para aplicar la resolución del contrato como remedio contractual ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos. • Analizar las condiciones jurídicas para aplicar la rescisión del contrato como remedio contractual ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos. 	<p>Hipótesis general Los remedios contractuales que se deben interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos deben de tomarse en cuenta durante la celebración del contrato.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <ul style="list-style-type: none"> • La resolución del contrato no representa el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos. • La rescisión del contrato representa el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Remedios contractuales • Saneamiento por vicios ocultos 	<p>Tipo de Investigación Descriptiva</p> <p>Nivel de Investigación: Explicativa</p> <p>Método general: Método científico</p> <p>Método específico: Método jurídico analítico</p> <p>Diseño No experimental</p>	<p>Universo Resoluciones judiciales.</p> <p>Población y muestra Resolución N. 25 del Expediente 283-2007-0-2701-JM-CI-01, Casación N. 534-2013 Lima Norte, Casación N. 2538-2011 Lambayeque y Casación N. 3667-2015 Lima.</p> <p>Muestreo Por conveniencia</p>	<p>Técnicas -Revisión bibliográfica. -Entrevista</p> <p>Instrumentos Guía de entrevista</p>

Anexo 2
Instrumento

GUÍA DE ENTREVISTA

Código:

Indicaciones: El objetivo de la entrevista es obtener información respecto a la interposición de remedios contractuales ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.

Nombre:

Cargo:

Institución:

Fecha:

INTERROGANTES:

1. ¿Cuáles son los remedios contractuales y bajo que normas se encuentran legisladas?
2. ¿De qué manera se entiende una obligación de saneamiento por vicios ocultos?
3. ¿Qué consecuencias legales trae consigo el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos?
4. ¿Es posible aplicar la resolución del contrato como el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? ¿Por qué?
5. ¿Es posible aplicar la rescisión del contrato como el remedio contractual que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? ¿Por qué?
6. ¿Es posible aplicar otros tipos de remedios contractuales que se debe interponer ante el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos? ¿Cuáles y por qué?
7. ¿Qué consideraciones jurídicas podría ofrecer respecto a evitar el incumplimiento de la obligación de saneamiento por vicios ocultos?
8. ¿Qué recomendaciones finales podría ofrecer para una adecuada aplicación de los remedios contractuales?

1. Gracias por su colaboración.

Anexo 3

Resoluciones

Expediente N°: **00283-2007-O-2701-JM-CI-01**
Demandante : Catayama Acuña Pilar y Velarde Castro Guillermo.
Materia : Civil- Rescisión de Contrato.
Demandado: Choque Cazorla Sonia.
Resolución materia de grado: Sentencia.
Juzgado de Origen: Primer Juzgado Mixto de Tambopata.

RESOLUCION NÚMERO VEINTICINCO.

Puerto Maldonado, veintiseis de Mayo
del año dos mil diez.-

VISTOS Y OIDOS:

Traídos para su deliberación correspondiente los actuados del proceso de Reivindicación, luego de haberse escuchado oralmente a la parte apelante en fecha de la vista de la causa, ha llegado el momento procesal de emitir pronunciamiento correspondiente.-----

I. FUNDAMENTOS DEL APELANTE:

1. El accionante Guillermo Velarde Castro, en su escrito de apelación de fojas 194 al 196, interpone recurso impugnatorio contra la Sentencia contenida en la resolución veinte del 11 de Febrero del 2010, la misma que declara infundada la demanda de Rescisión de Contrato incoada por Guillermo Velarde Castro y Pilar Katayama Acuña, argumentando específicamente lo siguiente:
 - a) Que las causales invocadas sobre la rescisión del contrato, materia de la demanda, como la falta de precisión de las medidas del inmueble, y la estipulación del pago total, han sido acreditadas y admitidas por la propia demandada al contestar la demanda y al absolver el interrogatorio.
 - b) La sentencia apelada se sustenta en fundamentos jurídicos distintos a los invocados en la demanda, pues en momento alguno se ha citado como causal de rescisión del contrato la nulidad del acto jurídico previsto en el artículo 219° del Código

Civil, tampoco se ha tomado en cuenta la aceptación de la demandada de haber cancelado solo la suma de 1289 dólares americanos, restando un saldo que no pagó, por lo que la venta no está cancelada, y finalmente no se ha tomado en cuenta la diferencia de medidas del terreno al momento de celebrar el contrato, hecho que también ha sido admitido por la demandada.

II. CONSIDERACIONES DE LA INSTANCIA DE APELACIONES:

1. El Artículo 1370° del Código civil peruano, establece lo siguiente: “*La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo*”. Bajo esta definición contenida en nuestro ordenamiento civil, podemos argumentar que la figura de la rescisión, es el acto por el cual, mediante sentencia judicial, se deja sin efecto un contrato válido por causal existente al momento de su celebración. En términos generales es definida como el remedio que la ley prevé para tutelar la libertad contractual cuando se está en presencia de una situación de aprovechamiento de una de las partes contratantes que determina que la otra asuma obligaciones en condiciones inicuas. Franceschetti, Paolo, *Il contratto*, Edizione Giuridiche Simona, reimpresión, Napoli, 2006, p. 410.
2. Según el Derecho civil peruano, las causales de rescisión, al igual que las de nulidad y anulabilidad, existen en el momento mismo en que se celebra el contrato, pero éste no es inválido sino válido, pudiendo la parte perjudicada solicitar que judicialmente se lo declare ineficaz *ab initio*.
3. Es necesario señalar que entre anulabilidad y rescisión existen las semejanzas siguientes: 1) Las causales de la anulabilidad y las de la rescisión existen al momento de la celebración del contrato. 2) Tanto el contrato anulable como el rescindible producen todos sus efectos

ab initio, pero dejan de producirlos si judicialmente, el primero es declarado nulo y el segundo, rescindido. 3) El ejercicio de la acción para que se declare judicialmente nulo un acto anulable y la acción para que se declare la rescisión de un contrato rescindible, se deja en poder de la persona protegida con las causales de anulabilidad y las de rescisión, con el fin de evitarle un perjuicio. 4) El contrato anulable y el rescindible son ineficaces desde su celebración por efecto de la sentencia que los declare (arts. 222° y 1372° del CC).

4. No obstante estas semejanzas, entre la anulabilidad y la rescisión existen las diferencias siguientes: 1) Se anula un contrato inválido; se rescinde un contrato válido. El contrato anulable adolece de un defecto existente en el momento mismo de su celebración, defecto que lo invalida. Se rescinde un contrato que existe válidamente, por reunir todos los requisitos de validez y no ser contrario al ordenamiento jurídico. 2) La anulabilidad es una sanción impuesta a un contrato inválido por un defecto en su formación, en cambio, la rescisión es un remedio suministrado a un contrato válidamente celebrado, pero que genera un resultado injusto para una de las partes. La rescisión se limita a ser un remedio *in extremis*, suministrado “para evitarle al protegido un perjuicio resultante del juego normal de la ley, pero que se estima especialmente injusto”. 3) La anulabilidad es una forma de ineficacia estructural, en tanto que la rescisión es una ineficacia funcional del contrato. La anulabilidad y la rescisión son dos categorías de ineficacia del contrato, incompatibles entre sí; lo que es rescindible no es a la vez anulable, ni lo anulable es rescindible. Sin embargo, en nuestro ordenamiento civil tenemos el caso singular de la venta de bien ajeno que es rescindible a solicitud del comprador (art. 1539) y nulo a instancia del propietario del bien (art. 219.I). 4) La anulabilidad no perjudica los derechos adquiridos (en el tiempo que transcurre entre la celebración del contrato y su declaración judicial de

ineficacia) por terceros a título *oneroso* y de buena fe, en cambio, la rescisión no perjudica los derechos adquiridos por terceros de buena fe, sea la adquisición a título *oneroso* o *gratuito*. 5) El contrato anulable se convalida por confirmación, lo que no ocurre con la rescisión por ser el contrato válido.

5. Los únicos casos de rescisión regulados en el Código son: 1. La rescisión por lesión que procede cuando en el momento de celebrarse el contrato existe una excesiva desproporción entre las prestaciones, de más de las dos quintas partes, siempre que la desproporción resulte del aprovechamiento por uno de los contratantes de la necesidad apremiante del otro. Si la desproporción es igual o superior a las dos terceras partes se presume el aprovechamiento por el lesionado del estado de necesidad apremiante del lesionado (arts. 1447 y 1448). Para que proceda la ***acción de rescisión por lesión*** se requiere: 1) que en el momento de la celebración del contrato exista una excesiva desproporción en las prestaciones; 2) que el lesionado se haya encontrado en estado de necesidad; y 3) que el lesionado, conociendo el estado de necesidad, se haya aprovechado de ella. 2. ***La rescisión por venta de bien ajeno***. El contrato se rescinde a solicitud del comprador cuando éste no sabía que el bien no pertenecía al vendedor (arts. 1539 a 1541). 3. En la compraventa por extensión o cabida, la rescisión procede cuando entre la extensión o cabida señalada en el Contrato y la extensión o cabida que realmente tiene el bien existe una diferencia, de más o de menos, que supere el 10%. La acción compete únicamente al comprador (art. 1575).
6. Que siendo ello así, se advierte del contenido de la sentencia materia de revisión, que ésta carece de congruencia en todo su contenido, dado que habría señalado entre sus considerandos anotaciones relacionadas con la figura de Nulidad, y no específicamente la figura demandada de Rescisión invocada por el accionante.

7. Que, pese a ésta observación advertida por éste Colegiado con relación a la argumentación abordada en Sentencia por el A-quo, es necesario preferir la práctica procesal adoptada por ésta Instancia judicial, para evitar la producción de continuas e indiscriminadas nulidades, dado que ello además de confundir a la ciudadanía, alarga el conflicto de intereses entre las partes, cuyo interés estriba únicamente en acudir al ámbito jurisdiccional para la obtención de una solución, y es en ese sentido que éste Organo Jurisdiccional sobrepasando éstas deficiencias advertidas, deberá pasar a analizar el fondo de la litis que es la pretensión del accionante contenida en su demanda de fojas 25 al 34.
8. Pues bien, verificando tanto los términos expuestos en su pretensión rescisoria sobre el contrato suscrito con la empleada sobre la venta del inmueble de su propiedad, especificado mediante Escritura Pública de fojas seis al ocho ante la Notaria Pública Cecilia Gutierrez Díaz, tenemos que alegar después de analizado lo actuado en este proceso lo siguiente:
- a) El accionante solicita la rescisión del contrato de compra venta antes expuesto, por haberse incurrido en vicios al momento de celebrarse el acto jurídico, y detalla los siguientes:
 - Delimitación errada del área y linderos del inmueble objeto de venta,
 - Precio pactado impago al momento de la suscripción del contrato,
 - Falta de consentimiento al advertir errores de medición del terreno y pago recibido, entre otros.
 - b) Sobre estos pormenores acotados por el accionante, éste Colegiado no encuentra convergencia con las únicas situaciones previstas por nuestro ordenamiento civil peruano para que opere

la figura de la Rescisión, en tanto que ésta figura es puntual al establecer cuando y cómo se presenta la rescisión de un Contrato.

- c) En cuanto a la venta a tercero, si bien es cierto se verifica que el mismo inmueble se vendió a la Asociación Pro vivienda Velarde, cierto es también, que este hecho tendría que ser invocado por la emplazada y no los demandantes; no siendo tampoco aplicable éste aspecto que alberga la figura de la Rescisión al proceso materia de revisión. [Ver arts. 1539, 1540, 1447 y 1448 del CC.]
- d) En ese sentido, consideramos que la pretensión de los accionantes no ha sido debidamente acreditada respecto a la figura de Rescisión invocada, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 200° del CPC, y por tanto la sentencia venida en grado debe ser confirmada, no sin antes dejar a salvo el derecho de los accionantes para que hagan valer sus pretensiones en la forma adecuada y contenida en nuestro ordenamiento civil.

III. DECISION:

Por las consideraciones expuestas, vista y votada la causa conforme a lo establecido en el artículo ciento cuarenta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Sala Mixta y de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, **RESUELVE: CONFIRMAR** la Sentencia contenida en la resolución veinte de fecha once de Febrero del 2010, la misma que declara infundada la demanda incoada por Guillermo Velarde Castro y Pilar Katayama Acuña sobre Rescisión de contrato, contra Sonia Choque Cazorla, dejándose a salvo su derecho de los accionantes para que hagan valer en la forma adecuada en nuestro ordenamiento civil.- Con lo que contiene se ordena su devolución a su Juzgado de Origen.-
NOTIFIQUESE.-

ESCOBAL SALINAS

BECERRA URBINA

ALFARO TUPAYACHI

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 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^º 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^º 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^º y 1341^º del Código Civil concordante con el artículo 1372^º 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 1372^o 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 1430^o del Código Civil, no siendo aplicable el artículo 1429^o 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^o 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^o del Código Civil, ha quedado acreditada la existencia de construcciones de buena fe, ya que el artículo 907^o 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^o 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 Nº 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 inexecución 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 1430^º 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 1428^º 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 1430º 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 Civil, 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 141º 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

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2538 - 2011
LAMBAYEQUE
RESCISIÓN DE CONTRATO

Lima, cuatro de mayo
del año dos mil doce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número dos mil quinientos treinta y ocho guión dos mil once en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto, a fojas doscientos cincuenta y uno, por Fernando Ñique Carlos, contra la sentencia de vista de fojas doscientos treinta y tres, su fecha cuatro de mayo del año dos mil once, expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de Lambayeque, que declara nula la sentencia apelada de fojas ciento noventa y cuatro, su fecha nueve de diciembre del año dos mil diez, que declaró fundada en parte la demanda; insubsistente todo lo actuado e improcedente la demanda. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas cuarenta y cinco del presente cuadernillo, su fecha dos de noviembre del año dos mil once, ha estimado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa. El recurrente ha denunciado lo siguiente: **A)** Se ha infringido el principio de congruencia, específicamente el principio de limitación previsto en la teoría de la impugnación, esto referido al aforismo "*quantum devolutum tantum appellatum*", toda vez que la Sala Superior se ha pronunciado sobre una situación que no ha sido denunciada en el recurso de apelación, ya que solo se cuestionó el extremo de la sentencia que declaró infundada la indemnización por daños y perjuicios solicitada. **B)** Se ha infringido el principio de la prohibición de la "*reformatio in peius*", toda vez que la Sala Superior, al anular la sentencia de primera instancia y declarar insubsistente todo lo actuado e improcedente la demanda, agrava su situación, puesto que en primera instancia el Juez amparó en parte sus pretensiones, extremo de la decisión jurisdiccional que no fue apelada por la

CASACIÓN 2538 - 2011
LAMBAYEQUE
RESCISIÓN DE CONTRATO

Municipalidad demandada, quedando consentidos dichos extremos de la sentencia no apelada; sino que el proceso se elevó para que la Sala Superior reexamine únicamente el extremo del petitorio que había sido rechazado por el Juez. **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas ciento treinta y cuatro, Fernando Ñique Carlos, en nombre propio y en representación de Nicolasa Carlos Andonaire interpone demanda contra Municipalidad Distrital de Pimentel, solicitando: **a)** La rescisión del contrato de compraventa de los lotes de terreno contenidos en las Escrituras Públicas número 509, de fecha veintisiete de junio del año mil novecientos ochenta y cinco y número 800, de fecha trece de octubre del año mil novecientos ochenta y tres, por haber sido una venta de bien ajeno; **b)** La devolución de los precios pagados por la compraventa de los lotes de terreno con sus reajustes; **c)** Reembolso del importe pagado por impuesto predial desde mil novecientos ochenta y tres hasta el año dos mil nueve; y, **d)** Indemnización por la suma de ciento setenta mil nuevos soles (S/.170,000.00). **SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el Juez de la causa, mediante sentencia de fojas ciento noventa y cuatro, su fecha nueve de diciembre del año dos mil diez, declara fundada en parte la demanda; en consecuencia, declara la rescisión de los contratos de compra venta de fecha veintisiete de junio del año mil novecientos ochenta y cinco y de fecha trece de octubre del año mil novecientos ochenta y tres; ordena que la demandada devuelva al actor como a su poderdante el precio pagado a su equivalente en moneda actual; asimismo, declara infundada la demanda en el extremo de la indemnización. **TERCERO.-** Contra la sentencia el demandante, a fojas doscientos cinco, interpuso recurso de apelación, cuestionando únicamente el extremo en que se desestimó la pretensión de indemnización, sosteniendo que su parte había probado la

**CASACIÓN 2538 - 2011
LAMBAYEQUE
RESCISIÓN DE CONTRATO**

existencia de la relación de causalidad entre el hecho y el daño producido, que había probado el perjuicio y menoscabo no solo de orden económico sino también moral y personal. La parte demandada no impugnó la referida sentencia, ni se adhirió al recurso del demandante.

CUARTO.- Al absolver el grado la Sala Superior, mediante sentencia de fojas doscientos treinta y tres, su fecha cuatro de mayo del año dos mil once, declara nula la sentencia apelada, insubsistente todo lo actuado e improcedente la demanda. Sustenta su fallo en que existe una indebida acumulación de pretensiones, dado que derivan de título distinto, donde si bien el vendedor es el Consejo Distrital de Pimentel, los compradores son distintos e igualmente el objeto de la pretensión de cada uno de ellos resulta diferente, con lo que se contravienen los artículos ochenta y uno y ochenta y seis del Código Procesal Civil, así como el artículo cuatrocientos veintisiete inciso séptimo del Código Procesal Civil. **QUINTO.-** La prohibición de la "*reformatio in peius*", contenido en el artículo trescientos setenta de nuestro Código Procesal Civil, es un principio negativo (pues implica un no hacer) del Derecho Procesal, con vigencia desde el Derecho Romano, que establece que el órgano *Ad quem*, o sea el que conoce el caso en segunda instancia, tiene prohibido cambiar el fallo dictado en la instancia inferior en detrimento del impugnante, si es que la contraparte no impugnó también la resolución de primera instancia. Es una consecuencia del principio general de la defensa en juicio, del de congruencia y del de la cosa juzgada, sobre lo no atacado en la apelación.

SEXTO.- En tal orden de ideas, al haberse pronunciado el *Ad quem* declarando improcedente la demanda, es decir, en perjuicio del apelante, sin que conste impugnación alguna de la contraparte, ha vulnerado el principio antes glosado. **SÉTIMO.-** Relacionado con el principio de prohibición de "*reformatio in peius*" tenemos el principio "*quantum devolutum tantum appellatum*", según el cual los poderes del tribunal de

CASACIÓN 2538 - 2011
LAMBAYEQUE
RESCISIÓN DE CONTRATO

apelación se hallan limitados por la extensión del recurso, sufriendo una limitación en los casos en que el recurso se interpone contra una parte determinada de la sentencia, pues, entonces, el tribunal no puede pronunciarse sino sobre lo que es materia del mismo. El órgano revisor a quien se transfirió la actividad jurisdiccional tiene una limitación al momento de resolver la apelación; su actividad estará determinada por los argumentos contenidos en el recurso de apelación o su adhesión. No puede ir más allá de lo que el impugnante cuestiona. **OCTAVO.-** Como se ve, en el caso bajo examen, el recurrente en apelación (demandante) solo cuestionó la parte de la sentencia de primera instancia que no le fue favorable, estos, es, la desestimación de la pretensión de indemnización, razón por la cual en atención al principio "*quantum devolutum tantum appellatum*" el *Ad quem* solo podía pronunciarse sobre tal agravio, en el entendido que la otra parte había quedado consentida; sin embargo, fue más allá y falló declarando improcedente la demanda. En consecuencia, se advierte también una grave violación de tal principio. **NOVENO.-** Al haberse verificado las denuncias postuladas en el recurso de casación, el *Ad quem* debe renovar el vicio incurrido, es decir, emitir nueva sentencia, de conformidad con lo establecido por el artículo trescientos noventa y seis, inciso primero del Código Procesal Civil, modificado por Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro. **Por las consideraciones expuestas**, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Fernando Ñique Carlos; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista, en consecuencia **NULA** la resolución impugnada de fojas doscientos treinta y tres, su fecha cuatro de mayo del año dos mil once, expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de Lambayeque, que declara nula la sentencia apelada de fojas ciento noventa y cuatro, su fecha nueve de diciembre del año dos mil diez, que declara fundada en parte la demanda; insubsistente

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN 2538 - 2011
LAMBAYEQUE
RESCISIÓN DE CONTRATO**

todo lo actuado e improcedente la demanda; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia que emita nueva sentencia, con arreglo a derecho y a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Fernando Ñique Carlos y otra contra la Municipalidad Distrital de Pimentel, sobre Rescisión de Contrato; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.

S.S.

TICONA POSTIGO

ARANDA RODRÍGUEZ

PONCE DE MIER

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

Jue./Dña.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Carlos Bernabé Salgado
Secretario (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

03 DIC 2012

sostenga que porque no existe una facultad concedida a los liquidadores para efectuar consumos en restaurantes, no puede decirse que hay abuso de facultades. El abuso de facultades debe entenderse como la toma de acuerdos que exceden el objeto social, el uso de recursos de la sociedad en beneficio propio y la utilización indebida del cargo en detrimento de la sociedad y en provecho de los liquidadores. El indebido consumo en restaurantes a que se alude en la demanda debe verse desde esta perspectiva y no en el sentido limitado que le da el *Ad quem*. Razones por las cuales se advierte falta de logicidad en este extremo de la sentencia recurrida.- **Octavo.**- En relación al cobro de honorarios en exceso a los pactados con la empresa demandante por un importe de diecisiete mil seiscientos soles (S/17,600.00) por cada uno de los demandados, lo que hace un total de treinta y cinco mil doscientos soles (S/35,200.00); aquí cabe aplicar el mismo razonamiento que en el extremo que precede, por cuanto para determinar la solidaridad en el cumplimiento de la obligación reclamada en la demanda resulta irrelevante el hecho de cada uno de los codemandados haya cobrado en exceso de manera individual, sino que tal solidaridad está predeterminada por la Ley. Igualmente, llama la atención que el *Ad quem* pretenda que para que exista abuso de facultades en este extremo, sería necesario que exista una facultad vinculada al cobro aludido (que la parte demandante califica como cobros indebidos). Por consiguiente, en este extremo también se presenta ilogicidad en la argumentación de la Sala Superior.- **Noveno.**- En relación al cobro de parte del codemandado Luis F. Masías Bustamante de un supuesto Bono de Éxito por un importe de sesenta y cuatro mil seiscientos veinticuatro soles con cincuenta céntimos (S/64,624.50), no obstante la inexistencia de pacto alguno para su otorgamiento entre dicho demandado y la empresa demandante, el *Ad quem* afirma que al existir un proceso laboral sobre Reconocimiento de Bono de Éxito, entre el codemandado Luis F. Masías Bustamante contra la ahora entidad demandante, no cabe pronunciamiento alguno, en mérito a lo dispuesto por el artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política del Perú, siendo tal razonamiento correcto.- **Décimo.**- En relación al cobro de parte de los dos codemandados Luis F. Masías Bustamante y Electo José Ceballos Gargurevich de supuestas indemnizaciones especiales a título de gracia, por los importes totales de ciento treinta mil cuatrocientos ochenta y seis soles con cincuenta y siete céntimos (S/130,486.57) y ciento siete mil cuatrocientos ochenta y nueve soles (S/107,489.00), respectivamente, no obstante que éstos mantuvieron con la empresa demandante una relación civil derivada de un contrato de locación de servicios, donde no se ha pactado el pago de indemnización alguna, nos remitimos a los mismos argumentos de los considerandos anteriores, en cuanto a que la empresa demandante ha invocado una norma legal que sería la que determina la solidaridad existente en el cumplimiento de la obligación, sin que tenga importancia alguna el hecho de que cada uno de los codemandados haya cobrado indemnizaciones de manera individual. Asimismo, carece de toda racionalidad que el *Ad quem* pretenda la existencia de una facultad para fines de pago, y recién después pueda hablarse del abuso de dicha facultad, cuando este concepto debe aplicarse como la toma de acuerdos que exceden el objeto social, el uso de recursos de la sociedad en beneficio propio y la utilización indebida del cargo en detrimento de la sociedad y en provecho de los liquidadores, tal como se ha establecido con anterioridad.- **Décimo Primero.**- En relación a los pagos a cuenta de honorarios al Estudio Jurídico Aguilar & Abogados Asociados por los importes totales de sesenta y siete mil trescientos setenta y dos dólares americanos con diecisiete centavos (US\$67,372.17) y ciento setenta mil seiscientos ochenta soles con ochenta y cinco céntimos (S/170,680.85) para la cobranza judicial de deudas calificadas como pérdida y provisionadas al cien por ciento (100%), sin haberse efectuado recuperación efectiva alguna, no obstante que el Informe Técnico de fecha veinticuatro de octubre de dos mil uno, el cual sirvió de sustento para la contratación de dicho Estudio, recomendó que los honorarios del profesional a contratar no deberían significar un desembolso efectivo para la empresa, pues el honorario a pactar debería estar en función a un honorario de éxito final; lo que se afirma en la demanda es que el día treinta y uno de octubre de dos mil uno, los codemandados acordaron contratar los servicios profesionales del Estudio Jurídico Aguilar & Abogados Asociados, para que se encargue de la recuperación de las acreencias de Popular y Porvenir Compañía de Seguros, estableciéndose que se debería suscribir el Contrato General de Locación de Servicios Profesionales Personalísimos, y posteriormente suscribirse un contrato específico por cada gestión. Tal acuerdo se adoptó en base a los Informes Técnicos e Informe Legal de fechas veinticuatro y veintiséis de octubre de dos mil uno, en los que se estableció que los honorarios de los profesionales a contratar no deberían significar un desembolso efectivo para la empresa, pues el honorario a pagar debería ser en función a su honorario de éxito final. Sin embargo, los demandados, lejos de seguir la recomendación de los informes descritos pagaron por adelantado los importes de sesenta y siete mil trescientos setenta y dos dólares americanos con diecisiete centavos (US\$67,372.17) y

ciento setenta mil seiscientos ochenta soles con ochenta y cinco céntimos (S/170,680.85). Como se puede observar, la empresa demandante no pretende criticar el trabajo del Estudio contratado, sino las desacertadas decisiones tomadas por los demandados. En cuanto a que no se ha probado la irrecuperabilidad de los créditos, ello no sería cierto, pues estaría contenido en los informes de auditoría que se acompañan a la demanda, y en todo caso, la carga de probar que hubo éxito en la recuperación corresponde a los codemandados. Por consiguiente, en este extremo tampoco existe razonabilidad en la argumentación del *Ad quem*.- **Décimo Segundo.**- Con relación a los pagos a cuenta de honorarios a la abogada Juana Katherine Rodríguez Carrión por los importes totales de siete mil setecientos quince dólares americanos con cuarenta y cinco centavos (US\$7,715.45) y cinco mil soles (S/5,000.00) para la cobranza judicial de deudas calificadas como pérdida y provisionadas al cien por ciento (100%), sin haberse efectuado recuperación efectiva alguna; no obstante que el Informe Técnico de fecha veintiuno de marzo de dos mil dos, el cual sirvió de sustento para la contratación de dicha Abogada, recomendó que los honorarios del profesional a contratar no deberían significar un desembolso efectivo para la empresa, pues el honorario a pactar debería estar en función a un honorario de éxito final; como se ve, la empresa demandante no cuestiona la labor de la Abogada en mención, sino el hecho que los codemandados desatendiendo los informes tanto técnico como legal, de fechas veintiuno y veinticinco de marzo de dos mil dos, donde se establecía que los honorarios de los profesionales a contratar no deberían significar un desembolso efectivo para la empresa, pues el honorario a pagar debería estar en función a su honorario de éxito final, sin embargo, los codemandados pagaron honorarios por adelantado, por los importes de siete mil setecientos quince dólares americanos con cuarenta y cinco centavos (US\$7,715.45) y cinco mil soles (S/5,000.00). Por ello, en la demanda se afirma que al haberse efectuado dichos pagos por adelantado, sin que haya recuperación efectiva alguna, los codemandados, en su labor como liquidadores, transgredieron el deber de velar por la integridad del patrimonio de la empresa. Nótese que tanto en este extremo como en el que antecede, el *Ad quem* pone énfasis en que no hay abuso de facultades. Sin embargo, el artículo 177 de la Ley General de Sociedades alude a los directores (léase liquidadores), los cuales responden por los daños y perjuicios que causen por los acuerdos o actos contrarios a la Ley o por los realizados con dolo, negligencia grave y además por abuso de facultades, por lo que la Sala Superior debe enfocar los hechos alegados en la demanda bajo dicha perspectiva conceptual. Por lo tanto, en este extremo también se aprecia falta de logicidad en el razonamiento del *Ad quem*.- **Décimo Tercero.**- En consecuencia, al haberse verificado la vulneración del debido proceso, en su faceta de motivación de las resoluciones judiciales, se debe declarar la nulidad de la sentencia recurrida, de conformidad con lo establecido por el artículo 396, inciso 1 del Código Procesal Civil, correspondiendo al *Ad quem* renovar el acto procesal viciado, es decir, emitir nueva sentencia.- Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado -FONAFE, cesionario de Popular y Porvenir Compañía de Seguros en Liquidación a fojas dos mil ciento treinta y cuatro; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas dos mil ciento nueve, de fecha treinta de marzo de dos mil quince, emitida por la Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima; en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia emita nueva sentencia, con arreglo a ley, y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE, cesionario de Popular y Porvenir Compañía de Seguros en Liquidación contra Luis Felipe Masías Bustamante y otros, sobre Indemnización; y los devolvieron. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo De La Barra Barrera, por licencia del Señor Juez Supremo Mendoza Ramírez. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.- SS. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA, YAYA ZUMAETA, DE LA BARRA BARRERA C-1569472-20

CAS. 3667-2015 LIMA

RESOLUCIÓN DE CONTRATO. **SUMILLA:** "En el caso en particular, la adquisición de lo donado se encuentra subordinado al cumplimiento de lo ordenado (carga), razón por la cual, la carga impuesta por los donantes forma parte del núcleo del negocio jurídico (Contrato de Donación). En tal sentido, al no haberse cumplido dicha carga se ha frustrado el destino que los donantes señalaban para el bien, cupiendo como remedio que facilite retraer lo donado al patrimonio de los donantes, tanto más si la demandada ha expresado su deseo de devolver el bien donado a sus propietarios. Por lo tanto, si bien es cierto que en nuestro Código Civil no existe una norma que sancione el incumplimiento incausado

y persistente de las cargas en un contrato de donación, este Supremo Tribunal considera que no puede dejar de resolver la controversia por vacío o deficiencia de la ley; y a tal efecto, dando cumplimiento a los artículos VIII del Título Preliminar del Código Civil y II del Título Preliminar del Código Procesal Civil; correspondería aplicar por analogía el instituto de la acción resolutoria, a fin de restablecer el vacío patrimonial originado por el incumplimiento de la carga y el desinterés del beneficiario". Lima, tres de octubre de dos mil dieciséis. - **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:** Vista la causa número tres mil seiscientos sesenta y siete – dos mil quince, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Gloria Nora Navarro Ventura y Jesús Víctor Prado Navarro a fojas quinientos veintitrés, contra la sentencia de vista contenida en la resolución de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos noventa y siete, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fecha treinta de octubre de dos mil nueve, que obra a fojas doscientos ochenta y siete, que declaró fundada la demanda de Resolución de Contrato interpuesta por los recurrentes contra el Arzobispado de Lima; y reformándola, declara infundada la citada demanda. **2. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha veinte de noviembre de dos mil quince, corriente a fojas setenta y seis del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de su propósito, por las siguientes causales denunciadas: a) **Infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú.** b) **Infracción normativa procesal del artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.** c) **Infracción normativa material del artículo 1371 del Código Civil.** d) **Infracción normativa material del artículo IV numeral 1.6 de la Ley de Procedimiento Administrativo General - Ley número 27444.** **3. ANTECEDENTES:** Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por los demandantes, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: 3.1 Mediante escrito de fojas treinta y ocho, presentado en fecha dos de marzo de dos mil seis, Gloria Nora Navarro Ventura y Jesús Víctor Prado Navarro interponen demanda contra el Arzobispado de Lima, sobre Resolución de Contrato, a fin de que se declare la resolución del Contrato de Donación contenido en la Escritura Pública de fecha treinta de julio de mil novecientos noventa y tres, inscrita en el Asiento C-11 de la Ficha número 100731 de los Registros Públicos de Lima y se restituya a su favor el inmueble constituido por el lote de terreno equivalente al uno punto setenta y nueve por ciento (1.79%) de acciones y derechos del área sobre el terreno denominado Potrero Carrizal, distrito de Santiago de Surco, que tiene un área de veintisiete mil setenta y seis metros cuadrados (27,076 m²). Argumentan que con fecha treinta de julio de mil novecientos noventa y tres, suscribieron un Contrato de Donación a favor de la Parroquia Santiago Apóstol de Surco, que en dicho contrato se estipuló que el terreno donado de cuatrocientos ochenta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados (484,50 m²) era para la construcción de una capilla en honor a la Santísima Cruz de Motupe; sin embargo, la demandada se ha desistido en culminar con el proceso de independización del terreno original y revertir el terreno a los propietarios de las acciones y derechos que resulten ser los legítimos propietarios del bien, ante esta situación se han visto en la necesidad de acudir al órgano jurisdiccional para que decreta la Resolución del Contrato. 3.2 Admitida la demanda a trámite, por resolución de fecha veintidós de noviembre de dos mil seis, que obra a fojas ochenta, se declaró rebelde a la Parroquia Santiago Apóstol; asimismo, por resolución de fecha nueve de enero de dos mil siete, que obra a fojas noventa y cinco, se declararon fundadas las Excepciones de Oscuridad o Ambigüedad en el modo de proponer la demanda, Falta de Legitimidad para Obrar de los Demandantes y Caducidad; y por resolución de vista de fecha diez de octubre de dos mil ocho, que obra a fojas doscientos veintinueve, se revocó la resolución de fecha nueve de enero de dos mil siete, reformándola declararon infundadas dichas excepciones, disponiéndose que el Juez cumpla con sanear el proceso y prosiga la causa acorde a su estado. 3.3 Por sentencia de primera instancia de fecha treinta de octubre de dos mil nueve, obrante a fojas doscientos ochenta y siete, el Juez ha declarado fundada la demanda, resuelto el Contrato de Donación contenido en la Escritura Pública que corre inscrita en el Asiento C-11 de la Ficha número 100731 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; y en consecuencia, ordena que se restituya a favor de los demandantes el inmueble constituido por el lote de terreno equivalente al uno punto setenta y nueve por ciento (1.79%) de acciones y derechos del área sobre el terreno denominado Potrero Carrizal del distrito de Santiago de Surco, que tiene un área de veintisiete mil setenta y seis metros cuadrados (27,076 m²), con costas y costos, considerando que de la revisión de actuados fluye la Carta INMU-AL-0077/2005 de fojas veinticinco; la Carta INMU-AL-0078/2005 de fojas veintinueve y los artículos 1432 y 1631 del Código Civil, en donde se advierte que el demandado no desea continuar con lo pactado en la donación y por ende ha decidido revertir la propiedad del bien a

favor de los propietarios legítimos (demandantes) y por ende suscribir los documentos necesarios en los términos y condiciones que no sean perjudiciales para el demandado, por lo tanto siendo ello así y estando a que la contraprestación por parte de la demandada resulta imposible de realizar, el Contrato de Donación queda resuelto de pleno derecho, conforme a lo dispuesto por el artículo 1432 del Código Civil, y por ende se debe revertir la propiedad a favor de los demandantes, en ese sentido al haberse amparado la pretensión principal, la accesoria debe ser amparada por ser consecuencia de esta. 3.4 Mediante sentencia de vista de fecha ocho de junio de dos mil diez, que obra a fojas trescientos cuarenta y dos, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, revoca la apelada, y reformándola declara improcedente la demanda, tras concluir que la acción invocada deviene en invariable porque los artículos 1621 a 1647 del Código Civil, que regulan el Contrato de Donación, no contemplan la figura de la Resolución de Contrato. 3.5 Contra la citada sentencia de vista, la parte demandante interpone recurso de casación que es resuelto por esta Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante ejecutoria suprema de fecha veinte de junio de dos mil once, que obra a fojas trescientos ochenta, declarando nula la sentencia de vista de fojas trescientos cuarenta y dos y ordenando que el Colegiado Superior expida nueva resolución; tras considerar que la resolución de vista impugnada no se encontraba debidamente motivada, porque evidenciaba un pronunciamiento contradictorio por parte del *Ad quem* con relación a la resolución de fojas doscientos veintinueve emitida por dicha instancia, pues en aquella oportunidad la Sala Superior había señalado que al tratarse la demandada de una persona jurídica, no puede incurrir en las causales de revocación de la donación, debiendo posibilitarse entonces que, a través de la resolución del Contrato de Donación, el donante pueda dejarlo sin efecto arguyendo motivos distintos, como el incumplimiento de lo pactado, en atención al artículo 1371 del Código Civil. 3.6 Devueltos los autos a segunda instancia, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de vista de fecha diez de noviembre de dos mil once, obrante a fojas trescientos noventa y tres, revoca nuevamente la sentencia apelada que declara fundada la demanda y reformándola la declara infundada, concluyendo esta vez que el Contrato de donación materia de resolución es uno con carga y sin plazo de cumplimiento, pero no se trata de un contrato con prestaciones recíprocas, sino con prestación unilateral, pues el acto jurídico perdería el carácter de gratuidad que es consustancial a la donación; tanto más que en las cartas que obran a fojas veinticinco y veintinueve, la demandada no se ha desistido expresamente de no realizar la carga asumida a través de sus representantes debidamente autorizados. 3.7 Contra la citada sentencia de vista, la parte demandante interpone nuevamente recurso de casación, que es declarado fundado por esta Sala Civil Transitoria mediante **Ejecutoria Suprema** de fecha uno de abril de dos mil catorce, que obra a fojas cuatrocientos cuarenta y cinco, declarando nula la resolución de vista impugnada y ordenando que el Colegiado Superior expida nueva resolución, tras considerar que la resolución de vista impugnada no se encontraba debidamente motivada, al no haber tenido en cuenta la Ejecutoria Suprema de fojas trescientos ochenta, expedida por este Supremo Tribunal, que se encuentra referida a la posibilidad de invocar o demandar la resolución de un Contrato de Donación pese a que el Código Civil, en la parte respectiva a la donación no señala nada al respecto, por tanto al no haber sido dilucidado dicho aspecto por la Sala de mérito pese a que este Supremo Tribunal lo había ordenado analizar, procedió a anular la impugnada. 3.8 Finalmente, mediante sentencia de vista de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos noventa y siete, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, revoca nuevamente la sentencia apelada que declara fundada la demanda y reformándola la declara infundada. Los argumentos en los que se sustenta el Tribunal *Ad quem* son los siguientes: I) La carga no constituye una prestación que deba cumplir el donatario para que la donación sea eficaz, en la medida que la esencia del cargo radica en constituir un elemento accesorio y secundario que no puede tener el perfil de contraprestación, pues el acto perdería el carácter de gratuidad que es consustancial a la donación; II) Es evidente que la carga impuesta según la lectura literal de la Cláusula Novena del contrato no conmina al donatario a cumplirla, en la medida que el donatario no tiene que realizar carga alguna para que se perfeccione y se ejecute la donación; máxime que la carga no se encuentra sujeta a plazo de cumplimiento, por lo que no compete a la Sala evaluar el incumplimiento de una prestación, es decir, la falta o inexacta ejecución de la prestación a cargo de una de las partes vinculadas por un contrato oneroso; y III) Las cartas de fojas veinticinco y veintinueve, según las cuales para los actores la demandada revirtió la propiedad a su favor; no cuentan con la formalidad prevista por ley, es decir, no está acreditado que provenga de persona investida con poder de representación a favor de la demandada y, aun cuando fuera cierto, la reversión de dominio y cesión de derechos y acciones es cosa distinta y ajena a la resolución judicial de un Contrato de Donación; por consiguiente, no existe incumplimiento por culpa del donatario que pudiera considerarse como causal para resolver el

acto jurídico de donación, por tratarse de un acto jurídico gratuito y unilateral a cargo del donante; más aun si de ellas no se advierte que el donatario se haya desistido expresamente de no realizar la carga asumida. 4. **FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

-Primer.- Que, según lo establecido por el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto así como la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, por ende este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia adicional en el proceso debe cumplir su deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso por la causal declarada procedente. En este sentido la competencia de la Corte de Casación, en general, al enmarcarse en los extremos del recurso "no puede realizar averiguaciones de hecho ni alterar el relato fáctico resultante de las sentencias de mérito. No tiene competencia para modificar las cuestiones de hecho, porque no aprecia prueba, no puede pronunciarse sobre aspectos de la resolución superior que no han sido reclamados ni aplicar el derecho de oficio".

- Segundo.- Que, en el caso de autos al haberse declarado procedentes las denuncias sustentadas en vicios *in procedendo* como vicios *in iudicando*, corresponde efectuar en primer término el análisis de la causal procesal, toda vez que de resultar fundada esta, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto de la causal material.

Respecto a la causal de infracción normativa procesal del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

- Tercero.- Que, los recurrentes denuncian la infracción normativa procesal del citado dispositivo constitucional, alegando que la sentencia de vista impugnada incurre en un grave vicio de contradicción al pronunciamiento anterior emitido por la misma Sala Superior el diez de octubre de dos mil ocho; pues no explica ni fundamenta las razones por las cuales resuelve en contra de dicha resolución, significando que esa omisión está infringiendo lo dispuesto por el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y es más, la impugnada está desconociendo lo resuelto por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante resoluciones expedidas con fechas seis de setiembre de dos mil diez, veinte de junio de dos mil once, dos de agosto de dos mil doce y uno de abril de dos mil catorce, donde se declaró fundado su recurso de casación de manera reiterada y se ordenó que el Colegiado Superior expida nuevo fallo; y sin embargo, la resolución impugnada incurre nuevamente en las inconsistencias procesales e infracciones normativas.

- Cuarto.- Que, el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, consagra el Derecho al Debido Proceso y a la Tutela Jurisdiccional Efectiva en su doble dimensión: como una garantía al justiciable ante su pedido de tutela y como un deber del órgano jurisdiccional de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la *Tutela Jurisdiccional efectiva*, supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia (Derecho de Acción), como la eficacia de lo decidido en la sentencia (Derecho a la Ejecución de las Resoluciones Judiciales), el *Debido Proceso*, significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, bajo sus dos expresiones: la de *carácter formal* o procedimental y otra de carácter *sustantivo* o material. La primera está concebida como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas que garantizan un estándar de participación justa o debida durante la secuela de todo tipo de procedimiento (sea este judicial, administrativo, corporativo particular o de cualquier otra índole). En tanto que la segunda exige que los pronunciamientos o resoluciones con los que se pone término a todo tipo de proceso respondan a un referente mínimo de justicia o razonabilidad, determinado con sujeción a su respeto por los derechos y valores constitucionales.

- Quinto.- Que, estando a lo expuesto, se aprecia de la sentencia de vista impugnada que la Sala Superior ha empleado en forma suficiente los fundamentos de hecho y de derecho que le han servido de base para revocar la sentencia apelada y declarar infundada la misma. Adicionalmente corresponde precisar que, si bien existe una aparente contradicción entre lo resuelto por la Sala de mérito mediante resolución de vista de fojas doscientos veintinueve y lo señalado en la sentencia de vista impugnada de fojas cuatrocientos noventa y siete; sin embargo, debe tenerse en cuenta que el Colegiado Superior que suscribió la resolución de vista de fojas doscientos veintinueve, estuvo integrado por los Señores Magistrados Soller Rodríguez, Salazar Ventura y Ruiz Torres, mientras que la Sentencia de Mérito ha sido suscrita por los Señores Magistrados Ordoñez Alcántara, Echevarría Gaviña y Céspedes Cabala, por lo que contrariamente a lo alegado por los recurrentes, dichos Magistrados no tienen obligación de fundamentar el apartamiento de sus fundamentos, conforme exige el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, al no haberlos emitidos; por lo que no se ha vulnerado el Derecho a la Motivación de las Resoluciones Judiciales en los términos invocados por los casantes; siendo ello así, la infracción procesal denunciada debe ser *desestimada*.

Respecto a la causal de infracción normativa procesal del inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil.

- Sexto.- Que, los recurrentes denuncian la

infracción normativa procesal del citado dispositivo legal, alegando que la Sala Superior en ningún momento sostiene que el Contrato de Donación no pueda resolverse y contradictoriamente se limita a revocar la sentencia apelada y declarar infundada la demanda, citando disposiciones del Código Civil y de la doctrina que no tienen que ver con la materia controvertida, en abierta contraposición con lo resuelto por la resolución de fecha diez de octubre de dos mil ocho, que sostiene enfáticamente que sí se puede resolver el Contrato de Donación. Refieren además que, la Sala Superior no se pronuncia expresamente sobre la posibilidad de resolución del Contrato de Donación, pues al parecer sigue sosteniendo que el Contrato de Donación es un acto jurídico especial, aunque se cuida de no decirlo y que por ese motivo no se puede resolver.

- Séptimo.- Que, la norma denunciada establece que: "Son deberes de los Jueces en el proceso: (...) 6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia". En ese sentido, se advierte que la sentencia de vista cuestionada ha cumplido con dicha exigencia respecto de la motivación de las resoluciones judiciales, en tanto contiene los fundamentos esenciales que justifican la decisión adoptada en la misma, además no se advierte incongruencia en la fundamentación expuesta por la Sala Superior, dejando constancia que la supuesta contradicción con lo resuelto por la resolución de fecha diez de octubre de dos mil ocho, ya ha merecido pronunciamiento en el quinto considerando de la presente resolución, por lo que no merece mayor análisis; en todo caso los argumentos que sustentan esta causal deberán ser analizados al resolver las causales materiales, extremo en el que se determinará si procede la resolución de un Contrato de Donación por incumplimiento del cargo; consideraciones por las cuales esta segunda causal de infracción normativa procesal resulta *infundada*.

Respecto a la causal de infracción normativa material del artículo 1371 del Código Civil.

- Octavo.- Que, los recurrentes denuncian la infracción normativa del citado artículo, alegando que la sentencia de vista impugnada nuevamente no se encuentra debidamente motivada, por cuanto no ha tenido en cuenta la Ejecutoria Suprema expedida por el Supremo Tribunal, referida a la posibilidad de invocar o demandar la resolución de un Contrato de Donación, pese que el Código Civil en la parte respectiva de la donación no señala nada al respecto. Señala además que, ninguno de los artículos que cita la Sala de mérito, como son los artículos 1432, 1621 y 1625, prohíben o impiden la resolución de un contrato cuando se da la causal establecida en el artículo 1371 del Código Civil.

- Noveno.- Que, el artículo 1371 del Código Civil, establece que: "La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración".

- Décimo.- La resolución del contrato: El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial (artículo 1351 del Código Civil). La resolución es una forma de ineficacia funcional del contrato, pues deja sin efecto, judicial o extrajudicialmente, un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración, impidiendo que cumpla su finalidad de naturaleza patrimonial. En palabras de Vincenzo Roppo, "la resolución afecta no el contrato, sino directamente y solo sus efectos: hace el contrato ineficaz, sin tocar la validez. En otras palabras: la invalidez atañe al contrato como acto; la resolución como relación". Para Messineo, la resolución es un remedio jurídico que presupone un contrato perfecto, pero, además, un evento sobreviniente, o un hecho nuevo, o un comportamiento de la contraparte, posterior a la formación del contrato, que de algún modo altere las relaciones entre las partes tal como se habían constituido originariamente, o perturbe el normal desarrollo (ejecución) del contrato, de manera que este no pueda continuar existiendo, porque se ha modificado, o se ha roto aquella composición de intereses, cuya expresión constituye el contrato, y a la cual las partes han hecho referencia al celebrarlo³. En tanto que para La Puente y Lavalle, la resolución deja sin efecto la relación jurídica patrimonial, la convierte en ineficaz, de tal manera que ella deja de ligar a las partes en el sentido que ya no subsiste el deber de cumplirlas obligaciones que las constituyen ni, consecuentemente, ejecutar las respectivas prestaciones⁴.

- Décimo Primero.- Que, de estas definiciones se desprende en primer lugar que la resolución presupone un contrato válido, de lo contrario, estaríamos ante un caso de invalidez (nulidad o anulabilidad) y no de ineficacia. Por otro lado, las causas que producen la resolución son siempre sobrevinientes a la celebración del contrato. Además, la resolución puede tener lugar por causas diversas: por la inejecución de la prestación o incumplimiento de la obligación (artículos 1428 y 1429 del Código Civil), por la excesiva onerosidad sobreviniente de la prestación (artículo 1440 y siguientes del Código Civil), por la imposibilidad de ejecutar la prestación (artículos 1431 a 1433 del Código Civil), por saneamiento por evicción (artículo 1491 y siguientes del Código Civil), y por saneamiento por vicios ocultos (artículo 1503 y siguientes del Código Civil), entre otros. Por otra parte, la resolución del contrato puede ser invocada de manera *judicial* (artículo 1428 del Código Civil) o *extrajudicial* o de pleno derecho (artículos 1429 y 1430 del Código Civil), pero en ambos casos los efectos de la resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva. Finalmente, en cuanto al origen de la causal resolutoria, esta puede ser: 1) *Legal*, como ocurren en el

caso de la resolución por incumplimiento en los contratos con prestaciones recíprocas, contemplado en el artículo 1428 del Código Civil; II) Por *autoridad del acreedor*, cuando es consecuencia del apercibimiento contenido en la comunicación cursada a la parte que incumplió la obligación, como es el caso del artículo 1429 del Código Civil; y III) *Convencional o voluntaria*, que puede ser *externa* al contrato objeto de resolución, como es el mutuo disenso que es un contrato ulterior y diverso de aquel que se disuelve⁵, o puede ser *interna* al contrato como es el caso del pacto comisorio y la condición resolutoria regulada en el artículo 1430 del Código Civil. En los dos primeros casos, la cláusula resolutoria es *tácita*, mientras que en el tercer caso la cláusula resolutoria es *expresa*. Es *tácita* cuando la ley la considera implícita, como en los contratos con prestaciones recíprocas; sin embargo, en estos casos para que opere de pleno derecho debe haber una intimación previa con otorgamiento de plazo para la parte incumplidora, vencido el plazo se resuelve el contrato (artículo 1429 del Código Civil); y es *expresa*, cuando se encuentra contenido literalmente en el contrato (artículo 1430 del Código Civil), en este caso la cláusula resolutoria opera de pleno derecho con la comunicación cursada a la parte incumplidora de la prestación. En ambos casos, el contrato se resuelve *ope legis* (por ministerio de la ley) sin necesidad de declaratoria judicial alguna, pero en el caso que dicho contrato fuera objeto de proceso debido a que la parte acusada del incumplimiento procede a enervar la causal resolutoria en la vía judicial, el juez no declara la resolución, sino que se limita a constatar si esta se cumplió o no. - **Décimo Segundo.** - El cargo en el acto jurídico: La doctrina tradicional del acto jurídico recoge dentro de su estructura los elementos: esenciales (*essentialia negotii*) y, accidentales (*accidentalia negotii*). Los esenciales son: la manifestación de la voluntad, la capacidad, el objeto, la causa y la forma o solemnidad, mientras que los accidentales son: la condición, el cargo y el plazo. Para el caso de autos, únicamente nos ocuparemos del "cargo", también denominado modo o encargo. Este elemento accidental o modalidad del acto jurídico, según Torres Vásquez "consiste en una obligación accesoria que, solo en los actos jurídicos de liberalidad, *inter vivos* o *mortis causa* puede ser impuesta por el disponente a cargo del destinatario de la liberalidad, consistente en dar o no hacer algo a favor del disponente o de un tercero o del beneficiario mismo, o de emplear de una determinada manera el objeto de la disposición"⁶. Para este mismo autor, "El cargo tiene un carácter doble: por su naturaleza constituye una obligación y, como tal, su cumplimiento puede ser exigido, incluso coercitivamente, y al mismo tiempo es una obligación accesoria al derecho que adquiere el destinatario de una liberalidad, este no puede adquirir la liberalidad sin asumir la obligación en que consiste el cargo"⁷. En la legislación comparada se advierte que el cargo puede ser accesorio de actos a título *gratuito* u *oneroso* indistintamente, pero solo que en los primeros el acreedor puede exigir o la restitución de la liberalidad o el cumplimiento coactivo, mientras que en los segundos solamente puede elegir esta última vía. Por otro lado, el cargo puede ser *simple* o *condicional*: será simple cuando el acreedor acuerde una acción para exigir su cumplimiento pero no puede revocar el derecho adquirido del deudor del mismo, mientras que será condicional cuando el acreedor establezca una condición resolutoria o suspensiva, según que la revocabilidad de un derecho adquirido o la adquisición del mismo se subordine al cumplimiento de una condición potestativa. - **Décimo Tercero.** - Que, en nuestro Código Civil el cumplimiento del cargo se encuentra descrito en el artículo 185, bajo los siguientes términos: "El cumplimiento del cargo puede ser exigido por el imponente o por el beneficiario. Cuando el cumplimiento del cargo sea de interés social, su ejecución puede ser exigida por la entidad a la que concierne". De la redacción de esta norma se puede ver que el cargo impone una prestación cuyo cumplimiento o ejecución puede ser exigido por el acreedor, como si se tratara de cualquier otra obligación; sin embargo, nuestro ordenamiento no establece un procedimiento judicial para exigir su cumplimiento, tal como lo deja ver Lohmann Luca de Tena, al señalar que "El Código no recoge la posibilidad de demandar judicialmente el cumplimiento de los cargos, ni invocar, en caso de inejecución, el pago de daños y perjuicios que compensasen al imponente o herederos o cesionarios o beneficiario del cargo por la falta de observancia de la obligación aceptada"⁸. Lo que sí establece nuestro Código Civil, en su artículo 186, es un procedimiento judicial para fijar el plazo de su cumplimiento, cuando este no fue señalado en el contrato. - **Décimo Cuarto.** - Que, finalmente, en cuanto al carácter accesorio del cargo, tenemos que la doctrina mayoritaria sostiene que se trata de una obligación *sui generis* por tratarse precisamente de una obligación accesoria y excepcional pero al mismo tiempo coercible, característica esta última que permite diferenciarla de un mero consejo o recomendación. Respecto a este punto, conviene hacer mención a los denominados contratos bilaterales imperfectos, que según Pothier, citado por La Puente y Lavalle, son aquellos que a diferencia de los contratos perfectamente sinalagmáticos o bilaterales, "en los cuales la obligación que contrata cada uno de los contratantes es igualmente una obligación principal de ese contrato", en los contratos sinalagmáticos menos perfectos "solo la obligación de una de las partes constituye la obligación principal del contrato", siendo la obligación de la otra parte, meramente incidental⁹. Los

ejemplos de contratos bilaterales imperfectos son: el mandato, el depósito, el mutuo, el comodato y para algunos autores, la donación con cargo. - **Décimo Quinto.** - El Contrato de Donación: La donación está definida en nuestro Código Civil como un contrato por el cual una de las partes llamada donante se obliga a transferir a la otra parte, llamada donataria, la propiedad de un bien en forma gratuita (artículo 1621 del Código Civil). De esta definición se extrae que las características principales del Contrato de Donación son las siguientes: I) Es de carácter gratuito; II) Es irrevocable, salvo por las causas establecidas por ley; III) Es principal, pues se trata de un contrato que no depende de otro para existir; IV) Es consensual, dado que resulta importante tanto el consentimiento del donante como la aceptación del donatario; V) Es unilateral respecto a la prestación principal, consistente en la entrega del bien dado en donación; VI) Es de ejecución instantánea; y VII) Es solemne para determinados tipos de donación, pues se deben llenar ciertas formalidades. De acuerdo a estas características, la donación presenta la siguiente clasificación: **Donación pura y simple**, que es aquella que no tiene modo o condición alguna, es decir, el donatario se enriquece con el patrimonio que recibe a cambio de nada; **Donación remuneratoria**, que es aquella que se otorga para compensar un servicio recibido (artículo 1642 del Código Civil); y, **Donación modal o condicionada**, que es aquella que está sujeta a modo o condición, es decir, el donante se obliga a transferir un bien si es que el donatario cumple con alguna condición futura o cargo establecido (artículos 1628, 1642 y 1646 del Código Civil). Por otra parte, la donación puede ser otorgada en vida a través del contrato respectivo o producirse después de la muerte del donante mediante su testamento (artículo 1622 del Código Civil); también puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles, si es sobre muebles, puede ser verbal, cuando su valor no exceda del veinticinco por ciento (25%) de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT), vigente al momento en que se celebre el contrato (artículo 1623 del Código Civil), o por escrito, si su valor excede dicho límite, en cuyo caso además debe ser de fecha cierta, bajo sanción de nulidad (artículo 1624 del Código Civil), mientras que en caso de tratarse de bienes inmuebles, la donación debe hacerse por Escritura Pública, bajo sanción de nulidad (artículo 1625 del Código Civil); sin embargo, ninguna de estas formalidades será necesaria si la donación de muebles se hace con ocasión de bodas o acontecimientos similares (artículo 1626 del Código Civil). Finalmente, la donación puede ser singular, cuando es hecha a favor de una sola persona o, conjunta, cuando es hecha a favor de varias personas, en cuyo caso se entenderá por partes iguales y no se dará entre ellas el derecho de acrecer (artículos 1630 y 1631 del Código Civil). - **Décimo Sexto.** - Cese de los efectos jurídicos del Contrato de Donación: Históricamente, el cese de los efectos de la donación tiene sus orígenes en el Derecho Romano, a través del instituto de la revocación de la donación, que según Castán "fue al principio un privilegio concedido a los patronos, los cuales podían revocar a su albedrío las donaciones hechas a los libertos. Más tarde se restringió esta facultad a dos casos determinados: el de ingratitud por parte del liberto y el de supervivencia de hijos al patrono. Y finalmente, en tiempos de Justiniano, fue extendida a todas las donaciones de revocación por ingratitud del donatario. Los expositores e intérpretes, generalizando la doctrina de los textos romanos, establecieron como causal de revocación la ingratitud del donatario, la supervivencia de hijos y el incumplimiento de cargas, y así pasó la teoría al Código Francés y a la mayoría de los textos modernos"¹⁰. Nuestro Código Civil, a diferencia de otras legislaciones, únicamente ha establecido cuatro figuras para dejar sin efecto la donación: 1) **La reversión**, en cuya virtud el donante se reserva la facultad de recuperar el bien donado a través de una cláusula expresa. La reversión solo procede cuando es a favor del donante, mas no a favor de un tercero, en cuyo caso la estipulación es nula (artículo 1632 del Código Civil); 2) **La revocación**, que se da cuando el donatario incurre en alguna de las causales de indignidad para suceder y de desheredación¹¹, en cuyo caso la revocación debe ser notificada notarialmente al donatario o a sus herederos dentro del plazo de sesenta días de hecha por el donante, siempre que no hayan transcurrido seis meses desde la fecha en que sobrevivieron algunas de las causales referidas, ya que vencido dicho plazo caduca el derecho del donante para revocar (artículos 1637 a 1640 del Código Civil); 3) **La caducidad**, que se presenta cuando el donatario ocasiona intencionalmente la muerte del donante (artículo 1644 del Código Civil); y 4) **La invalidez**, que se da en los siguientes casos: 4.1) cuando se dona más de lo que puede disponer por testamento, en cuyo caso únicamente es inválido el exceso (artículo 1629 del Código Civil); y 4.2) cuando la donación es hecha por persona que no tenía hijos, si resulta vivo el hijo del donante que este reputaba muerto (primer párrafo del artículo 1634 del Código Civil). En este último caso la invalidez es de pleno derecho, salvo que el valor del bien donado no exceda de la décima parte de los bienes que tuvo el donante al tiempo de hacer la donación (artículo 1636 del Código Civil). - **Décimo Séptimo.** - Que, así las cosas, se advierte que la figura de la resolución no ha sido establecida en nuestro Código Civil para dejar sin efecto el Contrato de Donación; no obstante ello, veremos si le resulta aplicable. - **Décimo Octavo.** - La resolución del Contrato de Donación por

incumplimiento en el cargo: Un sector de la doctrina sostiene que la resolución por incumplimiento no se aplica a los contratos gratuitos, pues considera que aun cuando el contrato gratuito puede establecer alguna prestación a cargo del beneficiario, esta no se presenta jamás como retribución del enriquecimiento recibido; por lo que su incumplimiento no lleva a la resolución. Para este sector, en la *donación modal* el donatario debe cumplir la carga, pero en caso de incumplimiento no se activa la resolución como remedio legal; de modo que la donación puede resolverse solo si ello está contractualmente previsto, tal como sucedería con la verificación de una condición resolutoria puesta por el donante.¹² Sin embargo, otro sector considera que si resulta factible resolver un Contrato de Donación por incumplimiento en el cargo. Para este último grupo, el cargo o modo es concebido como una contraprestación obligatoria, por lo que su incumplimiento puede generar que el donante dé por resuelto el contrato o requiera al donatario que cumpla el cargo. El fundamento principal que sustenta esta segunda postura es la prohibición del enriquecimiento injusto por parte del donatario, y si bien la mayor parte de la legislación comparada que asume esta postura se decanta por el instituto de la revocación en lugar de la resolución del Contrato de Donación, su fundamento es el mismo¹³.

- **Décimo Noveno.** - Que, ante la omisión de nuestro ordenamiento jurídico de regular la figura de la revocación de la donación por incumplimiento en el cargo, resulta aplicable la figura de la resolución del Contrato de Donación, siendo su justificación la misma, esto es, la prohibición del enriquecimiento injusto o indebido¹⁴. Veamos las razones: Según Torralba, "la donación modal es aquella en la que el donante, guiado por un espíritu de liberalidad e impulsado también por algún especial motivo, se empobrece a favor del donatario, al que impone una carga o la obligación de dar a lo recibido determinada aplicación o de destinarlo a algún fin u objeto, sin que en ningún caso dicha carga, de valor inferior al objeto de la donación, tenga el carácter de prestaciones equivalentes"¹⁵. En torno a este concepto podemos ver que concurren en la donación modal, una "aplicación o destino" y un "especial motivo" yuxtapuesto en el cargo, determinantes ambos en cierta medida del ánimo de liberalidad característico de la donación. Aquí el cargo o modo se manifiesta objetivamente en una aplicación o destino del bien, y subjetivamente en un motivo de su realización, que es la finalidad del acto, aquí la causa sigue siendo la liberalidad, y la carga es el destino; por lo tanto en la donación modal la carga es concebida como el motivo final en la mente del donante. El cargo o modo, viene a configurarse como el elemento volitivo del donante, sin llegar al rango de causa del acto jurídico, pues no se trata de un elemento esencial del negocio jurídico, sino accidental, desde el punto de vista de la estructura negocial. Citando a Albadalejo, en el caso del modo o cargo, "hay dos voluntades: una encaminada a los efectos normales del negocio; y otra, distinta, que formula una disposición accesoría, deseando unos efectos dependientes de aquellos efectos normales – el donante *sub modo* en primer término quiere donar y además quiere, partiendo de la previa validez y eficacia por sí de la donación, que el donatario haga tal o cual cosa"¹⁶; sin embargo, tal como sostiene Domínguez Rodrigo, aquí el modo no se muestra como accidental, pues al formar parte de la voluntad del donante en su virtualidad funcional, se incorpora en el núcleo del negocio jurídico; es decir, que al objetivarse el destino modal, el móvil incorporado al acto donacional como modo accede al núcleo esencial del negocio, ya no como instrumento sino instrumentalizando el *ánimo donandi*; posición que este Supremo Tribunal comparte, pues el cargo o modo, en cuanto producto volitivo del donante, cumple una función positiva, que es determinar el fin práctico pretendido por las partes, por tanto en la donación modal, la causal final es el modo, que instrumentaliza el ánimo de liberalidad. El cargo instrumentaliza la liberalidad, y esta a su vez delimita sus contornos, pues constituye el marco tanto del cumplimiento del cargo como de la resolución de la donación. En ese sentido, el cargo en la donación modal aparece como motivo-destino, en la medida que enmarca el destino que ha de darse a lo donado y la expectativa de destino de lo donado; de modo que al frustrarse el destino, ha de operar un remedio que permita retraer lo donado, que es la Resolución del Contrato. - **Vigésimo.** - Que, estando a lo señalado, la virtualidad resolutoria de la donación modal se muestra así como expresión del Principio de Prohibición del Enriquecimiento Indebido; sin embargo, debe quedar en claro que esta última razón opera solo como fundamento legitimador de la Resolución del Contrato, pues la verdadera razón habilitante de la resolución es el quiebre de la expectativa de destino del donante. Por lo tanto, si bien es cierto que en nuestro Código Civil no existe una norma que sancione el incumplimiento inculcado y persistente de las cargas en un Contrato de Donación, este Supremo Tribunal no puede dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley, por lo que a fin de dar cumplimiento a los artículos VIII del Código Civil¹⁷ y III del Código Procesal Civil¹⁸, corresponde aplicar por analogía el instituto de la acción resolutoria¹⁹, a fin de restablecer el equilibrio patrimonial truncado por el incumplimiento de la carga y el desinterés del beneficiario. - **Vigésimo Primero.** - **Solución del caso en concreto:** Revisados los actuados se advierte que mediante Escritura Pública de fecha treinta de julio de mil novecientos noventa y tres, obrante de fojas cinco a veintitrés, los hoy demandantes celebraron un

Contrato de Donación a favor de la Parroquia Santiago Apóstol del distrito de Surco, representada por su párroco Reverendo Padre Jaime Juan Viso Toledo, sobre los derechos y acciones en un porcentaje equivalente al uno punto setenta y nueve por ciento (1.79%) del total del terreno de propiedad de los donantes denominado "Potrero Carrizal" ubicado en el distrito de Surco, e inscrito en la Ficha Registral número 100731 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. En la Cláusula Tercera del citado contrato se señalan los linderos y medidas perimétricas del bien donado, mientras que en la cláusula novena se establece una carga, en los siguientes términos: "*Es voluntad de los donantes que se construya en el terreno donado, una capilla en honor a la Santísima Cruz de Motupe*"; asimismo, en el inserto de dicho instrumento público obra el Decreto Arzobispal SIN 87/92 mediante el cual aceptan la donación del terreno para que ahí se construya una capilla en honor a la Santísima Cruz de Motupe. Por otro lado, mediante carta de fecha veinte de junio de dos mil cinco, obrante de fojas veinticinco a veintiseis, el Jefe de Oficina de Inmuebles del Arzobispado de Lima, Ingeniero Octavio Muncada Grillo, comunica a la demandante Gloria Nora Navarro Ventura y otros, lo siguiente: "*el Arzobispado de Lima, institución de la iglesia católica a la cual represento, comunica a ustedes que no podrá ejecutar el mandato impuesto a la donación artes mencionada. En consecuencia, nuestra jurisdicción eclesíastica ha decidido desistir de culminar el proceso de subdivisión e independización del terreno original, revertir el dominio de los derechos y acciones donados sobre el terreno antes mencionado y cederlos a la(s) persona(s) que resulten ser los legítimos propietarios. Para efectos, estamos dispuestos a suscribir los documentos necesarios en los términos y condiciones que no sean perjudiciales u onerosos para nuestra institución*". - **Vigésimo Segundo.** - Que, estando a lo señalado, se advierte claramente que aun cuando la carga impuesta en el Contrato de Donación no establecía un plazo para su cumplimiento, la demandada expresó su decisión de no cumplir dicha carga; por lo que, en el caso de autos no requería ser señalado judicialmente, conforme exige el artículo 186 del Código Civil. Por otro lado, se advierte que en el caso enjuiciado la adquisición de lo donado se encuentra subordinado al cumplimiento de lo ordenado (carga), razón por la cual, en el caso en particular, la carga impuesta por los donantes forma parte del núcleo del negocio jurídico (Contrato de Donación). En tal sentido, al no haberse cumplido dicha carga se ha frustrado el destino que los donantes querían para el bien, debiendo operar el remedio que permite retraer lo donado al patrimonio de los donantes, tanto más si la demandada ha expresado su deseo de devolver el bien donado a sus propietarios. En consecuencia, estando a los fundamentos expuestos en los considerando Décimo Octavo, Décimo Noveno y Vigésimo de la presente resolución, es de aplicación al caso de autos, la Acción Resolutoria, por lo que el Contrato de Donación celebrado en fecha treinta de julio de mil novecientos noventa y tres, queda resuelto, debiendo la parte demandada restituir el inmueble donado, constituido por el uno punto setenta y nueve por ciento (1.79%) de los derechos y acciones del terreno denominado "Potrero Carrizal" del distrito de Surco. Razones por las cuales, la causal material de infracción del artículo 1371 del Código Civil resulta *fundada*. **Respecto a la causal de infracción normativa material del artículo IV numeral 1.6 de la Ley de Procedimiento Administrativo General - Ley número 27444:** - **Vigésimo Tercero.** - Que, los recurrentes denuncian la infracción normativa del citado artículo, alegando que la impugnada, al pronunciarse sobre las cartas signadas como Carta-INMU-AL-0077/2005 y Carta-INMU-AL-00778/2005, ha considerado que las mismas no cuentan con la formalidad prevista por ley, lo que contradice lo resuelto por el Supremo Tribunal en la Casación número 262-2012, pretendiendo desconocer que todas las entidades ya sean públicas, privadas o eclesíásticas están impregnadas de informalidad. Al respecto, si bien es cierto que las mencionadas cartas, obrante a fojas veinticinco y veintinueve, no fueron suscritas por el Párroco de la Parroquia que fue la directa beneficiada con la donación, también lo es quien las suscribió fue un representante del Arzobispado de Lima, que fue la autoridad eclesíastica que aceptó la donación a través de un decreto arzobispal, conforme se advierte de la Cláusula Novena del Contrato de Donación. 5.- **DECISION:** - Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Gloria Nora Navarro Ventura y Jesús Víctor Prado Navarro a fojas quinientos veintitrés; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista contenida en la resolución de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos noventa y siete, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; y **actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada de fecha treinta de octubre de dos mil nueve, que obra a fojas doscientos ochenta y siete, emitida por el Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declaró fundada la demanda de Resolución de Contrato interpuesta por Gloria Nora Navarro Ventura y Jesús Víctor Prado Navarro contra el Arzobispado de Lima, con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo

responsabilidad; en los seguidos por Gloria Nora Navarro Ventura y otro contra el Arzobispado de Lima y otro, sobre Resolución de Contrato; y los devolvieron. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.- SS. MENDOZA RAMÍREZ, ROMERO DÍAZ, MIRANDA MOLINA, YAYA ZUMAETA, DE LA BARRA BARRERA

¹ SÁNCHEZ PALACIOS PAIVA, Manuel. *El Recurso de Casación Civil*, Ediciones Legales, Editorial San Marcos, pág. 61.

² ROPPO, Vincenzo, "El Contrato", Gaceta Jurídica, Lima, enero 2009, p. 859

³ MESSINEO, Francesco, "Manual de Derecho Civil y Comercial", Tomo IV, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1955, p. 522.

⁴ LAPUENTE Y LALLAVE, Manuel; "El contrato en general", Palestra Editores, Lima, 2001, T. I, p. 455.

⁵ ROPPO, Vincenzo, "El Contrato", Gaceta Jurídica, Primera edición, Lima, 2009, p. 861.

⁶ TORRES VÁSQUEZ, Anibal. "Acto Jurídico". Editorial IDEMSA. Tercera Edición. Lima, 2007, p. 570.

⁷ TORRES VÁSQUEZ, Anibal. Ob. cit., p. 571.

⁸ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. "El Negocio Jurídico". Librería Studium. Lima, 1986, p. 272.

⁹ LAPUENTE Y LALLAVE, Manuel, Ob. cit., T. II, p. 298.

¹⁰ CASTÁN COBENAS, *Derecho civil español, común y foral*, T. IV, Madrid, 1969, p. 226. Citado por DOMÍNGUEZ RODRIGO, Luis M., *La revocación de la donación modal*, Murcia, 1982, pp. 77-78. Eo: https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1983-10006500108_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_La_revocaci%F3n_de_donaci%F3n_modal

¹¹ Las causales de indignidad y desheredación se encuentran estipuladas en los artículos 667, 744, 745 y 746 del Código Civil.

¹² ROPPO, Vincenzo. Ob. cit. p. 894.

¹³ La revocación por incumplimiento de cargas en el contrato de donación tiene un origen distinto en el Derecho romano, vinculado al remedio sustancial de la "condictio", que es el término latino de las prestaciones dirigidas contra el enriquecido para que entregue lo que, constituyendo un desplazamiento patrimonial sin causa, le enriqueció injustamente. En esa medida, el fundamento del derecho de revocación de la donación modal, estaría en la "condictio iuris", que generaría el quebrantamiento de los hechos constitutivos del *animus donandi*. La revocabilidad de la donación tendría su fundamento en la situación de injusto enriquecimiento por parte del gravado-donatario, pues en tal hipótesis, el donante vería quebrado su motivo determinante, y la ausencia de *animus donandi* no justificaría el enriquecimiento producido por la liberalidad. Así lo sostiene DOMÍNGUEZ RODRIGO, Luis M., Ob. cit. pp. 78-79.

¹⁴ El país que sí asume la figura de la "revocación" del contrato de donación es Paraguay, que regulan la condición resolutoria por falta del cumplimiento del cargo. Según los artículos 329 y siguientes del Código Civil paraguayo, cuando el donatario incumple el cargo impuesto en el contrato de donación en necesario que el juez dicte sentencia para que éste pierda el bien donado, y solo en caso que en el contrato de donación no se estipulara condición resolutoria, la falta del cumplimiento del cargo no hará incurrir en la pérdida del bien o bienes donados, quedando únicamente a salvo el derecho de constreñir judicialmente al donatario a cumplir el cargo impuesto. Como se puede advertir, en dicho país, el cargo impuesto como condición resolutoria trae consigo la pérdida del derecho en caso el donatario no cumpla con el cargo, la condición opera de pleno derecho; sin embargo, siempre será necesaria la sentencia del Juez que así lo declare para que el beneficiario pierda el derecho adquirido.

¹⁵ TORRALBA SOARIANO, V., *El modo en el Derecho civil*, Madrid, 1967, p. 251. Citado por DOMÍNGUEZ RODRIGO, Luis M., Ob. cit. p. 70.

¹⁶ ALBADALEJO, *El negocio jurídico*, Barcelona, 1958, pp. 279-280. Citado por DOMÍNGUEZ RODRIGO, Luis M., Ob. cit. p. 73.

¹⁷ **Obligación de suplir los defectos o deficiencias de la ley**
Artículo VIII. Los jueces no pueden dejar de administrar justicia por defecto o deficiencia de la ley. En tales casos, deben aplicar los principios generales del derecho y, preferentemente, los que inspiran el derecho peruano.

¹⁸ **Fines del proceso e integración de la norma procesal.**
Artículo III. El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.

En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso.

¹⁹ Si bien dicho vacío legislativo puede ser llenado con la acción revocatoria, en consonancia con legislaciones comparadas como la española y la argentina; sin embargo, en nuestro ordenamiento dicha acción se encuentra reservada para determinadas causales, por lo que, a fin de resolver el conflicto de intereses, este Supremo Tribunal se decanta por la acción resolutoria.

C-1569472-21

CAS. 3689-2015 LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA. Lima, trece de octubre de dos mil dieciséis. **VISTOS**; y **CONSIDERANDO**: **Primero**: El recurso de casación de fojas trescientos once interpuesto por Atilio Urbano Iraola García y Nelsi Rodrigo Campos, reúne los requisitos de forma para su admisibilidad, conforme a lo previsto en el artículo 387 del Código Procesal Civil. - **Segundo**: Respecto a los requisitos de fondo, 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 de casación, 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**: Los recurrentes, invocando los artículos 384 y 388 del Código Procesal Civil, denuncian como agravios: **a) La infracción normativa de los artículos 140 incisos 2 y 3, 219 incisos 3 y 4, 950 y 952 del Código Civil**, alegando que no se ha reparado que la sentencia que se expida en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio es meramente declarativa, pues el derecho de propiedad ya está constituido por el transcurso del tiempo establecido por ley; y **b) La infracción normativa de los artículos 122 incisos 3 y 4, y 194 del Código Procesal Civil**, expresando que debió previamente determinarse si ostentan la calidad de ocupantes precarios, omisión que evidencia un vicio de motivación en la emisión de la recurrida; además no se ha tenido en cuenta que antes de la interposición de la presente acción, ya se había instaurado una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, instrumental respecto de la cual tampoco se ha determinado si constituye o no, título que justifica la posesión que detentan sobre el inmueble *sub iudice*. - **Cuarto**: Con relación al agravio **a) y b)**, del texto de la recurrida se aprecia que el Colegiado Superior a la luz de las directivas impartidas por el Cuarto Pleno Casatorio Civil plasmado en la Casación número 2195-2011/Ucayali valoró, sobre la base de los Principios de Unidad y Carga de la Prueba, una serie de instrumentales aportadas (auto admisorio del proceso de prescripción adquisitiva al que se hace referencia, recibos por concepto de copia certificada de 1993, limpieza pública, parques y jardines de 1997 e impuesto predial y arbitrios municipales de los años 2011 y 2012) que conciernen a la tesis de los impugnantes de que habrían adquirido vía usucapión la propiedad del inmueble *sub iudice*, concluyendo que las mismas no desvanecen en modo alguno la calidad de ocupantes precarios que se les atribuye por escrito de fecha veinticinco de mayo de dos mil doce ni el derecho que le asiste a la parte demandante a poseer el referido bien, aspecto que al no haber sido tomado en cuenta por los recurrentes al momento de proponer los cargos denunciados, determinan que éstos resulten improcedentes dado que no se evidencia que tengan incidencia directa sobre el fallo impugnado, conforme lo exige el inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil. Por las razones expuestas, al no haberse satisfecho las exigencias de fondo a que se contrae el artículo 388 del Código Procesal Civil, en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 392 del citado cuerpo legal, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas trescientos once interpuesto por Atilio Urbano Iraola García y Nelsi Rodrigo Campos contra la sentencia de vista de fojas doscientos ochenta, de fecha treinta de marzo 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 Rogelio Condori Condori y otra con Atilio Urbano Iraola García y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; 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.- SS. MENDOZA RAMÍREZ, CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA, YAYA ZUMAETA, DE LA BARRA BARRERA C-1569472-22

CAS. 3846-2015 CAJAMARCA

MEJOR DERECHO A LA POSESIÓN. **Aplicación sistemática de las normas**: El art. 326 del Código Civil, establece: "La unión de hecho voluntaria entre un varón y una mujer (...) para alcanzar fines y cumplir deberes propios a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en tanto dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos (...)". No obstante los principios registrales contenidos en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, no pueden ser soslayados como lo pretende la recurrente, al estar demostrado que el actor adquirió el derecho a poseer el bien de quien aparecía registrado con un estado civil de soltero y la inscripción del vínculo convivencial que se ha alegado aconteció con posterioridad a tal adquisición. Lima, veintiuno de setiembre de dos mil dieciséis. - **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**; vista la causa número tres mil ochocientos cuarenta y seis – dos mil quince, en audiencia de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **1.- MATERIA DEL RECURSO**: Se trata del recurso de casación de fojas quinientos sesenta y siete interpuesto por Juana del Rosario Cerna Barba, contra la sentencia de vista de fojas quinientos cuarenta y seis, de fecha veinticuatro de julio de dos mil quince, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, la misma que revocando la apelada de fojas cuatrocientos ochenta y seis, de fecha veintiuno de mayo de dos mil catorce, declara fundada la demanda instaurada por José Hernán Koc Gongora, e infundada la pretensión reconvenzional sobre mejor derecho a la posesión propuesta por la demandada Juana del Rosario Cerna Barba; en consecuencia, declara que el actor ostenta el mejor derecho a la posesión del inmueble ubicado en la Calle Las Artes