

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN Nº 4795-2016
VENTANILLA**

Resolución de Contrato

Lima, cinco de abril de dos mil diecisiete.-

VISTOS; y, **CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por **la demandada Elektra del Perú Sociedad Anónima** de fecha 05 de octubre de 2016 a folios doscientos siete, contra la sentencia de vista de fecha 11 de agosto de 2016 a folios ciento noventa y seis, que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda de resolución de contrato e infundada la reconvención. Por lo que, corresponde examinar si el recurso cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia establecidos por los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364.

SEGUNDO.- Que, en cuanto a los requisitos de admisibilidad, el presente recurso ha sido interpuesto: **i)** Contra la sentencia de vista expedida por la Sala Superior, que como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; **ii)** Ante la referida Sala Superior que emitió la resolución impugnada; **iii)** Dentro del plazo de diez días contados desde el día siguiente de notificada la sentencia de revisión que se impugna; y, **iv)** Cumple con adjuntar el arancel judicial.

TERCERO.- Que, respecto a los requisitos de procedencia contemplados en el artículo 388 del precitado cuerpo normativo, es de verse que el recurso de casación cumple con lo exigido en el inciso 1) del citado dispositivo legal, toda vez que la recurrente no consintió la sentencia de primera instancia al serle favorable; asimismo, en cuanto al requisito señalado en el inciso 4) de la referida norma, la impugnante ha precisado que su pedido casatorio es revocatorio en forma parcial y reformando la sentencia apelada revoque a infundada.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN Nº 4795-2016
VENTANILLA**

Resolución de Contrato

CUARTO.- Que, antes de la revisión de los requisitos de procedibilidad se debe tener presente que el recurso extraordinario de casación es eminentemente formal, técnico y excepcional, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su procedencia, esto es, se debe puntualizar la infracción normativa que se denuncia, presentar una fundamentación clara, precisa y pertinente respecto a cada una de las referidas causales y demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, exigencias que se derivan de los fines propios del recurso extraordinario, esto es, de la función nomofiláctica y uniformizadora de la jurisprudencia.

QUINTO.- Que, la recurrente invoca como causal:

Infracción normativa de los artículos 1362, 1371, 1429, 1430 y 1471 del Código Civil.

Sostiene que la accionante al remitir la carta notarial no resolvió el contrato de arrendamiento de manera expresa e inequívoca, sino únicamente anunció que iba a proceder a hacerlo, en buena cuenta no hubo declaración posterior de resolución de contrato, por tanto, este no se encuentra resuelto; además la regularización de la declaratoria de fábrica no constituye una obligación esencial del contrato de arrendamiento que genere la resolución.

SEXTO.- Que, en cuanto a las causales denunciadas, se tiene que la *Ad quem* al emitir la impugnada estableció que ha operado la resolución del contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes con fecha 31 de mayo de 2011, toda vez que la accionada no cumplió con regularizar la declaratoria de fábrica del predio arrendado en el plazo de tres meses, lo cual fue pactado como causal de resolución automática del contrato, habiendo cumplido la accionante con remitir la carta notarial con fecha 01 de diciembre de 2011, en la que le concede un plazo adicional de quince días

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN Nº 4795-2016
VENTANILLA**

Resolución de Contrato

para que cumpla el acuerdo, caso contrario resolvería el contrato en mérito al artículo 1430 del Código Civil.

SÉTIMO.- Que, respecto a que la carta notarial remitida solo era un anuncio de la resolución contractual, ello carece de base real, pues, en esta se requirió el cumplimiento de la obligación pactada, otorgándose un plazo adicional, y que ante su inobservancia operaba la resolución, tal como ocurrió, por lo que la pretensión de la recurrente de que se le remita una carta reiterativa de resolución contractual resulta inoficioso.

OCTAVO.- Que, con relación a si la declaratoria de fábrica era o no obligación esencial, además de no ser materia de debate, debe precisarse que la referida causal resolutoria fue pactada por ambas partes en el libre ejercicio de su autonomía privada, por tanto, dicho acuerdo vincula y tiene carácter obligatorio entre los contratantes, de conformidad con el principio del *pacta sunt servanda*, previsto en el artículo 1361 del Código Civil.

NOVENO.- Que, en consecuencia, se advierte que la casante pretende en esencia un nuevo pronunciamiento en sede casatoria, sobre los hechos establecidos por la Sala de mérito, lo cual no es posible de revisión, en tanto, que esta Sala Suprema no constituye una tercera instancia, más aún cuando la sentencia de vista ha sido fundamentada en forma adecuada y razonada, por tal motivo, no son de recibo los agravios deducidos.

Que, siendo así, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392 del Código Procesal Civil, corresponde desestimar el recurso de casación en todos sus extremos.

Por estos fundamentos, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Elektra del Perú Sociedad Anónima de fecha 05 de octubre de 2016 a folios doscientos siete, contra la sentencia de vista de fecha 11 de agosto de 2016 a folios ciento noventa y seis; **DISPUSIERON** la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN Nº 4795-2016
VENTANILLA**

Resolución de Contrato

publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación Pro Vivienda Almirante Miguel Grau con Elektra del Perú Sociedad Anónima, sobre Resolución de Contrato; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Tello Gilardi**.-

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

Jah./Lrr.