DIRECTORES

Diego A. Pesantes Escobar Ever A. Medina Cabrejos

COMENTARIOS A LA JURISPRUDENCIA CIVIL PERUANA

❊

NEGOCIO JURÍDICO Y CONTRATOS

❊

EDITORIAL LP

Pasión por el DERECHO

Título de la obra:

Comentarios a la jurisprudencia civil peruana: negocio jurídico y contratos

Directores

Diego A. Pesantes Escobar
Ever A. Medina Cabrejos

Primera edición, octubre 2026

Tiraje: 2000 ejemplares

Editado por:

© Editorial LP S.A.C.

Av. Pablo Carriquiry 425
San Isidro, Lima, Perú
Teléfono: 931 133 139
Correo electrónico: editorial@lpderecho.pe

Diseño de portada:

Patricia Vallejos Gonzales

Diseño y diagramación:

Anyela Carla Aranda Rojas
Andy Willian Ayuque Lurita
Ariadna Margarita Delgado Beraun

Corrección de estilo:

Andy Willian Ayuque Lurita
Dallely Alexandra Candela Tenorio
Ariadna Margarita Delgado Beraun

ISBN: 978-612-5200-29-7

Depósito Legal: 2026-12630

Impreso por:

Editora Astros SAC
Jr. Juan Chávez Tueros 1278, Cercado de Lima, Perú
Octubre 2026

Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta obra sin el consentimiento expreso de los titulares del *copyright*.

CONTENIDO

Presentación 27

PARTE I: NEGOCIO JURÍDICO

1. MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD

1. Criterio jurisprudencial: La manifestación tácita de voluntad, derivada de conductas reiteradas y prácticas comerciales constantes, perfecciona válidamente la relación contractual, por lo que, frente al incumplimiento, se genera la responsabilidad civil de naturaleza contractual.

Casación 1638-2018-Lima

Comentario de ***Patricia Anahí Lescano Feria*** 33

2. Criterio jurisprudencial: La copia de una pericia grafotécnica realizada en un proceso penal no cuestionada en su oportunidad es prueba idónea en el proceso civil para acreditar la falta de manifestación de voluntad de uno de los contratantes y sustentar la nulidad del acto jurídico.

Casación 6657-2019-Lima Norte

Comentario de ***Patricia Anahí Lescano Feria*** 36

3. Criterio jurisprudencial: La compraventa inmobiliaria es nula cuando la voluntad declarada no puede atribuirse al supuesto titular del derecho transferido, pues aunque exista una suscripción material del documento contractual, esta no produce efectos jurídicos si fue realizada por persona distinta a quien figuraba como representante de la parte vendedora.

Casación 1241-2018-Lambayeque

Comentarios de ***Mario Solís Córdova y Darwin André Fuentes Coaguila*** 42

4. Criterio jurisprudencial: Corresponde desestimar la demanda de nulidad por falta de manifestación de voluntad planteada contra la donación de acciones, dado que la inobservancia de las reglas estatutarias y del procedimiento de adquisición preferente no vicia la validez del contrato entre las partes, sino que sanciona el acto con ineficacia e inoponibilidad frente a la persona jurídica.

Expediente 00100-2020-0-1601-JR-CI-01

Comentario de ***Joao Alfredo Jiménez Salas*** 48

5. Criterio jurisprudencial: La falta de facultades del representante en una compraventa no afecta la existencia de la manifestación de voluntad de quienes suscribieron el documento, sino la eficacia del acto respecto del representado por defectos de legitimación.

Casación 2664-2018-Moquegua

Comentario de ***Santiago André Mendoza de la Cruz*** 53

2. NEGOCIO JURÍDICO Y CAPACIDAD DE EJERCICIO

6. Criterio jurisprudencial: Nulidad de acto jurídico por incapacidad del agente: se declara fundado el recurso y se ordena nuevo pronunciamiento, pues la validez del acto jurídico requiere determinar si el otorgante contaba con capacidad de ejercicio y discernimiento al momento de celebrarlo, puesto que la edad avanzada no constituye por sí sola una causal de incapacidad.

Casación 1002-2018-Lima

Comentario de ***Beatriz Franciskovic Ingunza*** 61

3. OBJETO POSIBLE

7. Criterio jurisprudencial: Nulidad de acto jurídico por imposibilidad jurídica del objeto: es nula la compraventa mediante la cual un copropietario dispone de una parte material determinada del bien indiviso, pues el Código Civil no autoriza la transferencia individualizada de una porción física del inmueble común sin consentimiento de los demás copropietarios.

Casación 2907-2019-Arequipa

Comentario de ***Carlos Alberto Sánchez Coronado*** 67

8. Criterio jurisprudencial: Nulidad de acto jurídico por objeto jurídicamente imposible: es nula la adjudicación de un lote de terreno integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, pues aunque se haya manifestado la voluntad de transferirlo y exista un acuerdo con finalidad patrimonial, el bien carece de aptitud jurídica para ser objeto de disposición privada al encontrarse fuera del comercio jurídico.

Expediente 00320-2020-0-0401-JR-CI-07

Comentario de ***Carlos Alberto Sánchez Coronado*** 77

4. FIN LÍCITO, ORDEN PÚBLICO Y BUENAS COSTUMBRES

9. Criterio jurisprudencial: Los acuerdos de la Junta General de Accionistas adoptados por mayoría no configuran fin ilícito, puesto que dicha causal de nulidad exige una finalidad práctica jurídicamente reprochable que sea compartida por la unanimidad de los intervinientes.

Casación 579-2021-Lima

Comentarios de ***Héctor Campos-García y Josefina Salinas Tipiani*** 85

10. Criterio jurisprudencial: Nulidad de acto jurídico: la sentencia de vista incurre en motivación sustancialmente incongruente al declarar improcedente la demanda por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, considerando únicamente el cuestionamiento a la representación y manifestación de voluntad, sin pronunciarse sobre los fundamentos autónomos de nulidad referidos al fin ilícito y a la contravención de normas de orden público.

Casación 4292-2019-Lima Sur

Comentario de ***Carlos Alberto Sánchez Coronado*** 90

11. Criterio jurisprudencial: Es nulo, por fin ilícito, la segunda compraventa de un mismo inmueble si se demuestra que las partes actuaron en conjunción y sin buena fe al apreciarse que la vendedora dispuso de un bien que ya no le pertenecía y el segundo comprador omitió verificar la posesión fáctica del predio.

Casación 5407-2019-Lima

Comentarios de ***Olga Fiorella Vásquez Rebaza y Guillermo Robilliard Silva*** 95

12. Criterio jurisprudencial: Es nula la compraventa de una porción material de un inmueble celebrada por una sola coheredera antes de la división y participación, pues se vulnera la exigencia de unanimidad que rige la disposición de los bienes en copropiedad.

Casación 3014-2021-Junín

Comentario de ***Iván Palacios Zorrilla*** 101

13. Criterio jurisprudencial: Nulidad de acto jurídico por fin ilícito y buena fe registral: es nulo el acto jurídico de transferencia de acciones y derechos sobre bienes inmuebles cuando se acredita que fue celebrado con la finalidad de despojar derechos ajenos, pues, aunque el adquirente invoque la protección registral por la inscripción del transferente, dicha tutela exige buena fe y desconocimiento de la inexactitud registral; puesto que quien conoce circunstancias que evidencian la falta de correspondencia entre la realidad jurídica y el registro no puede beneficiarse del artículo 2014 del Código Civil.

Casación 2444-2015-Lima

Comentario de ***Guillermo Andrés Chang Hernández*** 106

14. Criterio jurisprudencial: Transferencia de la calidad de asociado: es nulo por fin ilícito el acto jurídico mediante el cual un asociado pretende transferir a terceros los derechos inherentes a su condición asociativa, pues aunque exista autonomía privada para celebrar negocios jurídicos, esta encuentra límites en normas imperativas que preservan el carácter personalísimo del vínculo asociativo; puesto que la calidad de asociado no es transmisible salvo autorización estatutaria, conforme al artículo 89 del Código Civil.

Expediente 00763-2021-0-1401-JR-CI-01

Comentario de ***Joao Alfredo Jiménez Salas*** 113

15. Criterio jurisprudencial: Nulidad de acto jurídico por falta de manifestación de voluntad y fin ilícito: procede declarar la invalidez de la transferencia cuando el acto jurídico carece de la voluntad auténtica de uno de sus intervinientes y persigue una finalidad contraria al ordenamiento jurídico, pues aunque la escritura pública contenga firmas válidas, su eficacia depende de la validez del negocio que le sirve de sustento; puesto que la falsificación de la minuta y la afectación de la voluntad determinan la nulidad conforme al artículo 219 del Código Civil.

Expediente 00407-2017-0-0201-JR-CI-01

Comentario de ***Joao Alfredo Jiménez Salas*** 119

16. Criterio jurisprudencial: La constitución e inscripción registral de una asociación no puede ser declarada nula por simulación o fin ilícito cuando el demandante no precisa el tipo de simulación invocada, ni acredita la existencia de un acuerdo simulatorio entre los constituyentes ni demuestra que el acto haya sido celebrado con un fin ilícito.
Expediente 03028-2023-0-1601-JR-CI-05
Comentario de ***Junior Jersson Bazán Espinoza*** 125

17. Criterio jurisprudencial: Nulidad de acto jurídico por disposición de bienes de menor de edad: es nulo el contrato celebrado por representante legal que enajena bienes del menor sin autorización judicial previa, pues aunque exista manifestación de voluntad mediante representación, la omisión de dicho requisito vulnera normas imperativas de protección al menor y configura contravención al orden público conforme al artículo 219, numeral 8, del Código Civil.
Expediente 01126-2023-0-1801-JR-CI-22
Comentario de ***Cristians Silva Clausi*** 131

18. Criterio jurisprudencial: Prescripción adquisitiva notarial: la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva requiere el cumplimiento estricto de los requisitos legales, pues aunque el trámite sea de competencia notarial, deben acreditarse la posesión y las formalidades exigidas por ley; puesto que su inobservancia vulnera normas de orden público y puede determinar la nulidad del acto jurídico.
Casación 1979-2020-Lima
Comentario de ***Edmundo Trujillo Blas*** 146

19. Criterio jurisprudencial: No debe confundirse las normas que establecen formalidad para los actos jurídicos con la exigencia de formalidad de las normas de orden público.
Casación 1893-2021-Del Santa
Comentario de ***Jhoni Shang Castilla Colquehuanca*** 150

5. FORMA PRESCRITA BAJO SANCIÓN DE NULIDAD

20. Criterio jurisprudencial: Lesiona el derecho fundamental a la libertad contractual exigir escritura pública para la donación inmobiliaria si el donante fallece pocos días después de haber suscrito la minuta.
Expediente 00010-2024-AA/TC
Comentario de ***Leysser León Hilario*** 163

21. Criterio jurisprudencial: La nulidad del acto jurídico por infracción a las formalidades notariales o al artículo 1413 del Código Civil no es automática y exige la afectación a la eficacia documental o al orden público material.
Casación 4622-2018-Arequipa
Comentario de ***Víctor Herrada Bazán*** 172

22. Criterio jurisprudencial: Constituye una vulneración al debido proceso y a la debida motivación que el juzgador exija la existencia de un contrato escrito para resolver la controversia, omitiendo valorar los documentos que acreditan la celebración de un acuerdo verbal válido bajo el principio de libertad de forma.
Casación 2619-2014-Ica
Comentarios de ***Olga Fiorella Vásquez Rebaza y Guillermo Robilliard Silva*** 177

23. Criterio jurisprudencial: En virtud del principio de libertad de forma, la letra de cambio sin mérito cambiario es idónea para acreditar la relación jurídica subyacente, correspondiendo al deudor la carga de probar el pago o la inexistencia de la obligación.
Casación 1616-2017-Lambayeque
Comentario de ***Edgardo Bagate Quispe Villanueva*** 182

24. Criterio jurisprudencial: Perfeccionamiento del contrato por consentimiento: la existencia del contrato no depende necesariamente de su formalización escrita, pues, aunque la normativa aplicable exija determinadas formas administrativas, la ejecución de las prestaciones y la aceptación del servicio evidencian el acuerdo de voluntades; puesto que el contrato se perfecciona con el consentimiento de las partes cuando la conducta desplegada demuestra la concurrencia de oferta y aceptación conforme al Código Civil.
Casación 1770-2017-Loreto
Comentario de ***John Alberto Tito Añamuro*** 184

25. Criterio jurisprudencial: Es válida la partición convencional de un inmueble inscrito celebrada mediante documento privado, pues, si bien la ley exige escritura pública, lo cierto es que dicha formalidad es *ad probationem*, por lo que su inobservancia no genera la nulidad del acto.

Casación 4442-2019-Lima

Comentario de ***Josué Verástegui Huaynate*** 188

6. ACTUACIÓN REPRESENTATIVA

6.1. NEGOCIO JURÍDICO DE APODERAMIENTO Y REPRESENTACIÓN LEGAL

26. Criterio jurisprudencial: La enajenación de un inmueble efectuada por un representante sin facultades configura un supuesto de ineficacia y no de nulidad, por lo que deviene en improcedente la demanda de nulidad por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio.

Casación 1572-2019-Lima

Comentarios de ***Mario Castillo Freyre y Gianella Lezama Coaguila*** 195

27. Criterio jurisprudencial: Es eficaz el acto jurídico celebrado mediante un poder irrevocable cuyo plazo anual ya transcurrió, puesto que dicho término no corresponde a uno de caducidad automática, sino que mantiene su vigencia mientras no sea expresamente revocado.

Casación 2869-2016-La Libertad

Comentario de ***Josué Verástegui Huaynate*** 200

28. Criterio jurisprudencial: Responsabilidad solidaria de liquidadores: la responsabilidad indemnizatoria de los liquidadores frente a la sociedad, accionistas y terceros no depende de que cada daño provenga de actos individuales diferenciables, pues aunque los perjuicios tengan montos o manifestaciones distintas, la solidaridad surge por mandato legal cuando existen acuerdos o actos contrarios a la ley, al estatuto, con dolo, abuso de facultades o negligencia grave; puesto que los artículos 177 y 414 de la Ley General de Sociedades determinan dicha responsabilidad ilimitada y solidaria.

Casación 3588-2015-Lima

Comentario de ***Joao Alfredo Jiménez Salas*** 205

29. Criterio jurisprudencial: Revocación de poder: es infundada la demanda de nulidad de compraventa otorgada por apoderado con mandato inscrito, aunque se alegue la designación posterior de otro representante, puesto que la revocación tácita exige la identidad de facultades dispositivas y la extinción no inscrita resulta inoponible al tercero de buena fe.

Casación 3304-2019-Tacna

Comentario de ***Miguel Ángel Pérez Caruajulca*** 210

30. Criterio jurisprudencial: Un poder que habilita a vender un inmueble comprende implícitamente la facultad de celebrar contratos preparatorios vinculados al mismo bien.

Resolución 4084-2022-SUNARP-TR

Comentario de ***Miguel Ángel Pérez Caruajulca*** 213

31. Criterio jurisprudencial: Procede la inscripción de la donación de un inmueble a favor de un menor con la sola firma de uno de sus padres, toda vez que al ser un acto eminentemente beneficioso no se requiere la intervención conjunta de los progenitores.

Resolución 4587-2022-SUNARP-TR

Comentario de ***Bruno Fernando Avalos Pretell*** 217

32. Criterio jurisprudencial: La disolución del vínculo matrimonial no genera la extinción del encargo otorgado al consorte, toda vez que la calidad de cónyuge expresada en el acto no constituye una condición de su vigencia.

Resolución 785-2017-SUNARP-TR-L

Comentario de ***Bruno Fernando Avalos Pretell*** 221

6.2. INEFICACIA NEGOCIAL POR EXCESO O FALTA DE REPRESENTACIÓN Y RATIFICACIÓN

33. Criterio jurisprudencial: Se vulnera el principio de congruencia procesal si las instancias de mérito resuelven la controversia sobre el exceso o ausencia de poderes de representación aplicando una tutela diferente a la nulidad cuando la pretensión planteada en la demanda fue expresamente esta última.

Casación 3676-2006-Pasco

Comentario de ***Rómulo Morales Hervias*** 225

34. Criterio jurisprudencial: El reconocimiento de deuda suscrito por el presidente del Directorio no vincula ni compromete el patrimonio de la sociedad si el documento no manifiesta ni se sustenta en un acuerdo previo asentado en el acta de dicho órgano colegiado, puesto que la voluntad societaria solo se configura mediante las formalidades impuestas por la Ley General de Sociedades.

Casación 2821-2021-Lambayeque

Comentarios de ***Olga Fiorella Vásquez Rebaza y Guillermo Robilliard Silva*** 237

35. Criterio jurisprudencial: La ineficacia del acto jurídico celebrado por un *falsus procurator* tiene carácter relativo y solo es oponible al supuesto representado, por lo que no surte efectos *erga omnes* ni faculta a la restitución del inmueble frente a terceros adquirentes de buena fe.

Casación 1135-2013-Lima

Comentario de ***Maricela del Rosario Gonzáles Pérez*** 242

36. Criterio jurisprudencial: La falta de especificación detallada de los inmuebles objeto de donación no determina la ineficacia del acto celebrado por el representante si se otorgaron facultades amplias y el poder fue conferido de forma indubitable.

Expediente 00907-2021-0-1501-JR-CI-05

Comentario de ***Oreste Gherson Roca Mendoza*** 245

37. Criterio jurisprudencial: Corresponde fijar el plazo de prescripción de la acción de ineficacia por falsa procuración en diez años, pues este resulta ser el más favorable a la parte demandante.

Casación 5794-2018-Arequipa

Comentario de ***Reynaldo Mario Tantaleán Odar*** 249

38. Criterio jurisprudencial: Nulidad de acto jurídico: es infundada la demanda de nulidad del acuerdo conciliatorio celebrado por quien carece de facultades representativas para ello, puesto que la actuación del falsus procurator no configura causal de invalidez absoluta por defecto estructural, sino una ineficacia funcional relativa inoponible al representado.

Expediente 01182-2017-0-1401-JR-CI-02

Comentario de ***Miguel Ángel Pérez Caruajulca*** 257

39. Criterio jurisprudencial: El contrato de donación de bien inmueble celebrado por el representante que excedió los límites de sus facultades puede ser ratificado a través de un nuevo representante.

Casación 3399-2014-Cajamarca

Comentario de ***Santiago André Mendoza de la Cruz*** 260

6.3. NEGOCIO JURÍDICO CONSIGO MISMO

40. Criterio jurisprudencial: Es anulable el acto jurídico que el representante concluye consigo mismo, salvo que, entre otros supuestos, pueda acreditarse de su contenido que excluye la posibilidad de un conflicto de intereses, lo que posibilitará su acogida registral.

Resolución 1718-2022-SUNARP-TR

Comentario de ***Jhoni Shang Castilla Colquehuanca*** 266

7. INTERPRETACIÓN NEGOCIAL

7.1. APLICACIÓN DE REGLAS DE INTERPRETACIÓN

41. Criterio jurisprudencial: La interpretación de los contratos rechaza la lectura aislada o literal de sus disposiciones, por lo que debe extraerse su sentido mediante el análisis sistemático integral que considere los antecedentes, la finalidad del acto y la común intención de las partes.

Casación 1839-2020-Sullana

Comentarios de ***Héctor Campos-García y Joao Alfredo Jiménez Salas*** 275

42. Criterio jurisprudencial: Las reglas de interpretación contractual obligan al juez a determinar el sentido real del pacto por encima de su literalidad, por lo que dicho análisis resulta indispensable cuando no exista precisión o claridad sobre la extensión del área objeto de la transferencia.

Casación 867-2016-Lima

Comentario de ***Oreste Gherson Roca Mendoza*** 281

43. Criterio jurisprudencial: Interpretación de contratos: la determinación del sentido de una cláusula contractual debe efectuarse considerando la voluntad declarada, la buena fe y la común intención de las partes, pues aunque el método literal constituye el primer criterio interpretativo, este resulta insuficiente cuando no permite esclarecer el alcance del acuerdo; puesto que los contratos deben analizarse de manera integral mediante las reglas de interpretación objetiva y sistemática previstas en los artículos 168, 169 y 1362 del Código Civil.
Casación 31497-2022-Lima
Comentario de *Guillermo Andrés Chang Hernández* 286

44. Criterio jurisprudencial: La interpretación de las facultades de representación de la sociedad no se agota en su análisis literal, sino que debe efectuarse de manera sistemática con el objeto social, por lo que constituye un supuesto de exceso de facultades el empleo de un poder para garantizar obligaciones estrictamente personales del gerente general.
Expediente 04097-2014-0-1817-JR-CO-12
Comentario de *Juan Miguel Rojas Ascón* 295

45. Criterio jurisprudencial: De conformidad con el artículo 156 del Código Civil, para realizar actos de disposición (vender, donar, permutar) o gravamen, se requiere un poder especial que contenga indubitablemente la facultad de disponer o gravar los bienes del representado, otorgado por escritura pública, bajo sanción de nulidad, no exigiéndose en dicho artículo que el encargo para disponer o gravar conste en forma expresa o literal, sino tan solo de manera indubitable, es decir, que de su interpretación no quede ninguna duda. Sin embargo, habiéndose restringido las facultades otorgadas a determinados actos o para una finalidad determinada, no cabe interpretar ampliando dichas facultades.
Resolución 471-2019-SUNARP-TR-T
Comentario de *Junior Jersson Bazán Espinoza* 301

7.2. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

46. Criterio jurisprudencial: Todo contrato debe interpretarse, aunque sus cláusulas resulten claras, por lo que, si se hipoteca la totalidad de un bien sujeto a copropiedad sin especificar cuotas ideales, el acto resulta nulo por falta de manifestación de voluntad de los copropietarios omitidos.
Casación 311-2012-Lambayeque
Comentario de *Marco Antonio Ortega Piana* 307

47. Criterio jurisprudencial: La interpretación contractual no habilita al juzgador a reconocer la titularidad sobre un bien que no se encuentra propiamente identificado en el texto del contrato.
Expediente 1702-2017
Comentario de *Juan Miguel Rojas Ascón* 315

7.3. INTERPRETACIÓN TESTAMENTARIA

48. Criterio jurisprudencial: Prevalencia de la voluntad testamentaria: la propiedad heredada por la PUCP está sujeta a la carga imperativa de una administración perpetua e insustituible impuesta en el último testamento de don José de la Riva Agüero y Osma.
Expediente 03347-2009-PA/TC
Comentario de *Jairo Cieza Mora* 320

8. MODALIDADES DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS

8.1. CONDICIÓN

49. Criterio jurisprudencial: La estipulación que subordina el pago de una obligación a la venta del inmueble hipotecado que la garantiza constituye una condición inexigible como requisito para la ejecución de la garantía cuando dicha condición depende de la voluntad del deudor y el pago tiene una fecha cierta acordada.
Casación 3123-2015-Arequipa
Comentario de *Juan Enrique Sologuren Álvarez* 331

50. Criterio jurisprudencial: Condición suspensiva: no corresponde indemnización por su incumplimiento cuando este no es imputable al obligado, pues su negativa a suscribir el contrato previsto como condición suspensiva estuvo justificada en defectos susceptibles de afectar la validez del acto jurídico.
Casación 3253-2016-Lima
Comentario de *Miguel Ángel Pérez Caruajulca* 337

51. Criterio jurisprudencial: La condición suspensiva es ilícita cuando es contraria al ordenamiento jurídico, esto es, cuando contraviene normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres, a diferencia de la condición imposible que se configura cuando se sabe desde ya que (dicho acto) es irrealizable.
Casación 1184-2006-Tumbes
Comentario de ***Junior Jersson Bazán Espinoza*** 340

52. Criterio jurisprudencial: Opera el cumplimiento ficto de la condición cuando la vendedora impide el levantamiento de la hipoteca por causas imputables a ella, de modo que el adquiriente, titular del derecho de propiedad, puede oponerse a la ejecución de garantía iniciada por el acreedor de la vendedora.
Casación 1900-2016-La Libertad
Comentario de ***Braulio Arias Villagómez*** 346

53. Criterio jurisprudencial: Donación y condición resolutoria limitativa del derecho de propiedad: no corresponde la resolución del contrato de donación por incumplimiento de una cláusula que prohíbe al donatario disponer del bien donado, pues aunque las partes puedan establecer condiciones en el negocio jurídico, estas no pueden restringir facultades esenciales del propietario; puesto que la condición resolutoria jurídicamente imposible o ilícita se considera no puesta conforme al artículo 171 del Código Civil.
Expediente 363-2007-0-0401-JM-CI-01
Comentario de ***Renzo Yufra Peralta*** 349

8.2. PLAZO

54. Criterio jurisprudencial: La donación *mortis causa*, como contrato con finalidad traslativa, constituye acto inscribible en el registro conforme al numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil, siendo que, al cumplimiento el hecho de la muerte de los donantes, procederá extender el asiento que publique la mutación real de acuerdo con el numeral 4 del artículo 2019 del Código Civil.
Resolución 1216-2012-SUNARP-TR-L
Comentarios de ***Milo Ignacio Ruiz González y Mariana Gandolfo Llontop*** 355

55. Criterio jurisprudencial: Procede la inscripción registral de la transferencia de una EIRL, aunque la fecha del balance contable contravenga los plazos societarios, toda vez que, al operar por el mero consentimiento, dichos plazos no constituyen un requisito de validez.
Resolución 3241-2022-SUNARP-TR
Comentario de ***Manuel Stefan Castañeda Cruzado*** 358

56. Criterio jurisprudencial: Cómputo del plazo de convocatoria: procede la tacha sustantiva del título de modificación estatutaria si la citación incumple la antelación estatutaria mínima, puesto que el plazo de anticipación incluye el día de la publicación y excluye el de la reunión, debiendo transcurrir de forma íntegra antes de la sesión.
Resolución 655-2018-SUNARP-TR-T
Comentario de ***Miguel Ángel Pérez Caruajulca*** 362

57. Criterio jurisprudencial: No es materia de calificación por parte de las instancias registrales la identificación de los asociados consignada en la constancia de quorum por ser de responsabilidad de quien suscribe la constancia.
Resolución 006-2021-SUNARP-TR
Comentario de ***Jhoni Shang Castilla Colquehuanca*** 365

8.3. CARGO O MODO

58. Criterio jurisprudencial: El incumplimiento del cargo impuesto en la donación frustra la finalidad perseguida por el donante y, por ende, se habilita la acción de resolución contractual con la respectiva restitución de bien objeto de contrato.
Casación 3667-2015-Lima
Comentario de ***Reynaldo Mario Tantaleán Odar*** 372

59. Criterio jurisprudencial: El incumplimiento del cargo en la donación activa la resolución contractual y la reversión del bien, puesto que la ausencia de plazo expreso no exonera al donatario de su deber de ejecutar la obligación modal.
Casación 1132-2018-Lambayeque
Comentario de ***Patricia Anahí Lescano Feria*** 379

60. Criterio jurisprudencial: Revocación de donación: la revocación del contrato de donación por causales de desheredación exige la acreditación estricta del maltrato de obra o la injuria grave y reiterada previstos en el artículo 744, numeral 1, del Código Civil, pues, aunque el incumplimiento de cargas impuestas al donatario puede generar consecuencias jurídicas, no constituye por sí mismo causal revocatoria; puesto que la afectación del cargo contractual debe ser exigida mediante la acción de cumplimiento de obligación conforme a su naturaleza jurídica.

Casación 25077-2017-Loreto

Comentario de *Paolo Sevilla Tenorio* 382

61. Criterio jurisprudencial: Las cláusulas de cargo «accesorio» y pacto de reversión en el contrato de donación como expresiones de la libertad contractual no desnaturalizan la gratuidad del contrato de donación y su inscribibilidad.

Resolución 981-2018-SUNARP-TR-L

Comentario de *Renzo Yufra Peralta* 391

9. SIMULACIÓN NEGOCIAL

9.1. APARIENCIA NEGOCIAL Y ACUERDO SIMULATORIO

62. Criterio jurisprudencial: Se configura la causal de simulación absoluta si el transferente, con el deliberado propósito de eludir su obligación de otorgar la escritura pública a su primer adquirente, celebra una compraventa sobre el mismo bien a favor de un familiar directo con quien viene cohabitando.

Casación 4636-2013-Lima

Comentario de *José Luis Gabriel Rivera* 401

63. Criterio jurisprudencial: Simulación relativa: es adecuado que, a través del principio *iura novit curia*, se haya calificado el contrato de compraventa como simulado cuando, en virtud de los hechos alegados por la demandante y el reconocimiento efectuado por la codemandada, el negocio oculto o disimulado es un contrato de mutuo con garantía hipotecaria.

Casación 1671-2016-Lambayeque

Comentarios de *César Edwin Moreno More* 405

64. Criterio jurisprudencial: No existe simulación por interposición ficticia de persona si el acuerdo solo fue suscrito por el adquirente real y el sujeto interpuesto, pues el fenómeno de la simulación requería que el vendedor también participe de dicho pacto.

Casación 5684-2018-La Libertad

Comentario de *Patricia Anahí Lescano Feria* 410

65. Criterio jurisprudencial: Simulación absoluta y simulación relativa del acto jurídico: no procede declarar la nulidad del acto jurídico por simulación absoluta cuando se reconoce la existencia de un negocio celebrado, pues aunque se cuestione su validez o legitimidad, dicha causal exige demostrar que las partes no tuvieron voluntad de celebrar acto alguno; puesto que la simulación relativa supone la existencia de un acto aparente que encubre otro real, siendo pretensiones jurídicas distintas que no pueden ser sustituidas ni modificadas en sede casatoria.

Casación 2591-2019-Áncash

Comentario de *Joao Alfredo Jiménez Salas* 413

66. Criterio jurisprudencial: No configura simulación absoluta la compraventa de un inmueble si el contradocumento presentado es insuficiente e ilógico frente a la fe pública notarial y a pruebas que acreditan la efectiva bancarización del precio, el desembolso de un crédito hipotecario y el pago activo de las cuotas por el adquirente.

Expediente 00134-2016-0-0601-JR-CI-02

Comentarios de *Olga Fiorella Vásquez Rebaza y Guillermo Robilliard Silva* 420

9.2. PRUEBA DE LA SIMULACIÓN NEGOCIAL

67. Criterio jurisprudencial: No se configura la nulidad por simulación absoluta cuando los actos posteriores de las partes evidencian la existencia real del negocio celebrado, pues, aunque se cuestione la transferencia por afectar un supuesto derecho previo, la realización de actos propios del titular, como el ejercicio de facultades dominicales mediante el arrendamiento del bien adquirido, demuestra una verdadera voluntad negocial; puesto que la simulación exige una discrepancia entre la voluntad declarada y la intención real de los contratantes destinada a crear una apariencia jurídica.

Casación 3117-2014-Piura

Comentarios de *Mario Castillo Freyre y Gianella Lezama Coaguila* 425

68. Criterio jurisprudencial: La existencia de indicios como la falta de capacidad económica, el precio vil y las declaraciones contradictorias develan la existencia de un acto simulado, el cual desencadena la nulidad absoluta al tratarse de un negocio jurídico no querido por las partes.

Casación 3015-2011-Arequipa

Comentario de ***José Luis Gabriel Rivera*** 431

69. Criterio jurisprudencial: La nulidad del acto jurídico por simulación absoluta no puede sustentarse únicamente en la relación familiar entre los contratantes, pues deben acreditarse elementos adicionales que demuestren un acuerdo simulatorio destinado a crear un acto meramente aparente.

Casación 01577-2015-La Libertad

Comentario de ***Carlos E. Polanco Gutiérrez*** 444

70. Criterio jurisprudencial: La declaración de la simulación no requiere indispensablemente la presentación de un contradocumento, puesto que en virtud del principio de libertad probatoria es válido acreditarla mediante el método de la prueba indiciaria, sobre todo cuando develan la falta de capacidad económica del adquirente y la ausencia de un medio de pago bancarizado.

Casación 3481-2018-Arequipa

Comentario de ***Maricela del Rosario Gonzáles Pérez*** 449

71. Criterio jurisprudencial: No se configura la simulación absoluta en la compraventa celebrada por un liquidador concursal si se acredita el pago real del precio mediante cheque de gerencia, aun cuando el comprador no ocupe el inmueble por haberlo entregado en comodato al expropietario.

Casación 3569-2017-Lima

Comentario de ***Josué Verástegui Huaynate*** 452

72. Criterio jurisprudencial: La sentencia sustentada en la valoración de la prueba indiciaria no admite impedimento legal alguno, por lo que es plenamente válida su actuación y aplicación para resolver los casos de simulación del acto jurídico.

Casación 3249-2016-Lima

Comentario de ***José Luis Casusol Murga*** 458

9.3. SIMULACIÓN NEGOCIAL Y BUENA FE

73. Criterio jurisprudencial: Simulación absoluta y fe pública registral: es nula la compraventa de acciones y derechos sobre inmueble cuando se acredita el acuerdo simulatorio y la finalidad de perjudicar derechos de terceros, pues, aunque el adquirente invoque la protección registral por contratar con quien figuraba como titular, esta no opera si conocía circunstancias que revelaban la inexactitud del registro, puesto que la fe pública registral no ampara actos jurídicos simulados.

Casación 5867-2017-Lima Norte

Comentario de ***Renzo Yufra Peralta*** 463

10. ACCIÓN PAULIANA

74. Criterio jurisprudencial: La acción pauliana resulta improcedente cuando el crédito invocado es posterior al acto de disposición y no se acredita el *consilium fraudis* o el conocimiento del futuro crédito por parte del tercero adquirente.

Casación 1544-2017-Lima

Comentario de ***Oreste Gherson Roca Mendoza*** 473

75. Criterio jurisprudencial: La acción pauliana es infundada si no se acredita el conocimiento del perjuicio o la connivencia fraudulenta del tercero, aun cuando la venta merme el patrimonio del deudor.

Casación 4055-2017-Huaura

Comentario de ***Reynaldo Mario Tantaleán Odar*** 478

76. Criterio jurisprudencial: El artículo 195 del Código Civil establece un mecanismo de tutela del crédito del acreedor no para ejecutar el cobro de la acreencia, sino para evitar la insolvencia del deudor o la disminución de su solvencia conocida, impidiéndole desprenderse en favor de terceros de aquellos bienes que, en su conjunto, garantizan el cumplimiento del crédito.

Casación 12510-2016-Lima Norte

Comentario de ***Junior Jersson Bazán Espinoza*** 484

77. Criterio jurisprudencial: Acción pauliana: procede la declaración de ineficacia del acto de disposición cuando el deudor enajena su único bien para evadir el crédito sin que los subadquirentes puedan invocar buena fe registral ante transferencias posteriores a título gratuito.

Expediente 0182-2018-0-0201-SP-CI-01

Comentario de ***Manuel Stefan Castañeda Cruzado*** 491

78. Criterio jurisprudencial: La celebración de un acto de donación con posterioridad al surgimiento de una obligación impone la presunción objetiva de perjuicio al acreedor, determinando la ineficacia del acto jurídico al configurarse el supuesto de hecho de la acción pauliana por disminución del patrimonio.

Expediente 00092-2019-0-1412-JM-CI-02

Comentario de ***Braulio Arias Villagómez*** 496

79. Criterio jurisprudencial: Procede la ineficacia del anticipo de legítima si este constituye el único bien del deudor y perjudica el derecho de cobro del acreedor, por lo que es irrelevante la alegación de ausencia de intención dolosa al tratarse de una transferencia a título gratuito.

Expediente 00634-2020-0-2001-JR-CI-05

Comentario de ***Edgardo Bagate Quispe Villanueva*** 500

80. Criterio jurisprudencial: Acción pauliana: la sentencia que declara la ineficacia de una venta habilita la inscripción de gravámenes para la ejecución del crédito, aunque el bien figure a nombre de terceras personas distintas al deudor originario.

Resolución 1676-2017-SUNARP-TR-L

Comentario de ***Edgardo Bagate Quispe Villanueva*** 502

11. VICIOS DE LA VOLUNTAD

11.1. ERROR

81. Criterio jurisprudencial: La disposición testamentaria que distribuye materialmente el 100 % de un inmueble que se encontraba sujeto a copropiedad configura un error esencial de derecho que habilita el empleo de la anulabilidad.

Casación 3845-2017-Arequipa

Comentario de ***Juan Guillermo Lohmann Luca de Tena*** 507

82. Criterio jurisprudencial: La anulación de un acto jurídico de compraventa por vicio resultante de error (error esencial) solo procede si el error invocado era cognoscible por la otra parte. Para determinar esta cognoscibilidad, es indispensable evaluar si la parte que incurrió en el error actuó con la normal diligencia requerida según las circunstancias del caso.

Expediente 158-2017-0-1001-SP-CI-01

Comentario de ***Juan Enrique Sologuren Álvarez*** 514

83. Criterio jurisprudencial: Es anulable por error esencial y conocible la declaración de sucesión intestada si existía un testamento previo de la causante, configurándose la conocibilidad del yerro por el primer grado de consanguinidad de los intervinientes, su involucramiento en los asuntos de la causante y el carácter público de los registros notariales.

Casación 4396-2016-Lima

Comentario de ***Maricela del Rosario Gonzales Pérez*** 519

84. Criterio jurisprudencial: Los errores en la denominación de los otorgantes o en el porcentaje de acciones y derechos transferidos constituyen defectos meramente declarativos o de cálculo susceptibles de rectificación, de manera que no configuran las causales de nulidad por objeto indeterminado o ausencia de manifestación de voluntad.

Casación 2117-2018-Junín

Comentario de ***Oreste Gherson Roca Mendoza*** 522

11.2. DOLO

85. Criterio jurisprudencial: No se configura dolo omisivo si el engaño alegado recae sobre hechos que eran cognoscibles para la demandante o que formaban parte del riesgo de discontinuidad de los bienes contratados.

Expediente 05595-2017-0-1801-JR-CI-27

Comentario de ***Ever A. Medina Cabrejos*** 526

86. Criterio jurisprudencial: Es anulable el contrato por dolo si el vendedor, quebrando la buena fe contractual, induce a error sobre el área real del predio mediante el ocultamiento de reducciones previas realizadas al inmueble.

Casación 13562-2018-Cusco

Comentario de ***Reynaldo Mario Tantaleán Odar*** 537

87. Criterio jurisprudencial: El reconocimiento voluntario de la paternidad no puede ser anulado por vicio de la voluntad si se acredita que el accionante efectuó el acto con pleno conocimiento de la ausencia de lazo consanguíneo con el menor.

Casación 4850-2016-Huaura

Comentario de ***Bruno Fernando Avalos Pretell*** 543

88. Criterio jurisprudencial: El dolo como causal de anulabilidad puede acreditarse mediante prueba indiciaria y máximas de la experiencia, evaluando factores como el estado emocional de la víctima por la muerte de un familiar cercano, la falta de solvencia del adquirente y la proximidad de las fechas entre el deceso y la firma del contrato.

Casación 5080-2017-Lima

Comentarios de ***Milo Ignacio Ruiz González y Mariana Gandolfo Llontop*** 548

89. Criterio jurisprudencial: En los actos jurídicos negociales, como los contratos, la voluntad declarada formalmente prevalece sobre las alegaciones de vicios del consentimiento (dolo o error) sin respaldo probatorio bajo los principios de buena fe y de obligatoriedad de los contratos.

Expediente 195-2020-0-1411-JR-CI-01

Comentario de ***Juan Enrique Sologuren Álvarez*** 552

90. Criterio jurisprudencial: El artículo 210 del Código Civil define el dolo como la situación en la que el engaño empleado por una de las partes constituye causa de anulación del acto jurídico siempre que dicho engaño haya sido de tal entidad que, de no mediar, la otra parte no habría celebrado el acto.

Expediente 584-2019 [52-2015]

Comentario de ***Junior Jersson Bazán Espinoza*** 556

11.3. INTIMIDACIÓN

91. Criterio jurisprudencial: Se presume que la renuncia constituye una manifestación de voluntad del trabajador, libre y válida con el propósito de poner fin unilateralmente al vínculo laboral. Quien alegue que se produjo mediando intimidación debe asumir la carga de la prueba al interior del proceso.

Casación Laboral 17573-2016-Lambayeque

Comentario de ***Juan Enrique Sologuren Álvarez*** 562

92. Criterio jurisprudencial: Anulabilidad de acto jurídico por intimidación: no corresponde invalidar el convenio de reconversión laboral cuando no se acredita un vicio en la manifestación de voluntad, pues, aunque el trabajador alegue haber suscrito el acuerdo ante la posibilidad de perder el empleo, dicha circunstancia no constituye intimidación al derivar de una alternativa negociada frente a la reorganización laboral; puesto que la amenaza del ejercicio regular de un derecho no anula el acto jurídico.

Casación Laboral 19551-2016-Arequipa

Comentario de ***Pamela Geraldine Martínez Chávez*** 569

12. ACCIÓN DE NULIDAD

12.1. LEGITIMACIÓN PARA ACCIONAR LA NULIDAD NEGOCIAL

93. Criterio jurisprudencial: La simple expectativa de recibir una herencia futura no otorga el interés jurídico ni la legitimidad para obrar exigidos para demandar la nulidad de los actos de disposición celebrados por el propietario aún vivo.

Casación 1119-2020-Ucayali

Comentario de ***Sergio Natalino Casassa Casanova*** 577

12.2. APRECIACIÓN OFICIOSA DE LA NULIDAD NEGOCIAL

94. Criterio jurisprudencial: El proceso de otorgamiento de escritura pública no exime al juzgador del deber de ejercer el control de validez del negocio jurídico; por lo tanto, ante la concurrencia de indicios reveladores de ilicitud, el juez está facultado a declarar de oficio la nulidad manifiesta del acto que se pretende formalizar.

Casación 937-2018-Lima

Comentario de ***Juan Miguel Rojas Ascón*** 587

95. Criterio jurisprudencial: Nulidad manifiesta del título posesorio: el juez del desalojo puede examinar la validez del acto jurídico que sustenta la posesión, aunque dicha facultad se limita a supuestos de nulidad evidente y perceptible; puesto que, ante cuestionamientos que requieren amplio debate probatorio, corresponde acudir a un proceso autónomo.

Casación 4117-2022-Ucayali

Comentario de ***Carlos E. Polanco Gutiérrez*** 592

96. Criterio jurisprudencial: En el proceso de otorgamiento de escritura pública, el control excepcional de validez del negocio jurídico está limitado exclusivamente a los supuestos de nulidad manifiesta, por lo que las alegaciones complejas que requieran de una amplia estación probatoria deben dirimirse en una vía procesal independiente.

Casación 4287-2021-Arequipa

Comentario de ***Maricela del Rosario Gonzales Pérez*** 598

97. Criterio jurisprudencial: Otorgamiento de escritura pública: corresponde casar y anular el pronunciamiento estimatorio que omite calificar integralmente el negocio jurídico, puesto que, conforme a las reglas vinculantes del IX Pleno Casatorio Civil, debe efectuarse un control motivado de validez y eficacia contractual, garantizando previamente el contradictorio entre las partes.

Casación 1969-2021-Callao

Comentario de ***Beatriz Franciskovic Ingunza*** 600

98. Criterio jurisprudencial: No hay nulidad manifiesta cuando se acreditó que el bien objeto de contrato fue previamente adjudicado a la vendedora mediante un acto válido de división y participación de la masa hereditaria.

Casación 3326-2018-Cusco

Comentario de ***Braulio Arias Villagómez*** 604

99. Criterio jurisprudencial: Según el IX Pleno Casatorio Civil, el juez puede, en un proceso de otorgamiento de escritura pública, declarar la nulidad manifiesta del negocio jurídico siempre que se garantice el derecho al contradictorio.

Casación 5542-2017-Lima

Comentario de ***Jhoni Shang Castilla Colquehuanca*** 608

100. Criterio jurisprudencial: La declaración de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico requiere indispensablemente la promoción del contradictorio, por lo que el juez no puede fallar de oficio sin haber comunicado previamente dicha posibilidad a las partes.

Casación 2415-2018-Moquegua

Comentario de ***José Luis Casusol Murga*** 616

101. Criterio jurisprudencial: Desalojo por ocupación precaria y nulidad manifiesta del título posesorio: no corresponde desconocer el título posesorio sustentado en un contrato de arrendamiento por cuestionamientos derivados de transferencias anteriores del inmueble, pues, aunque se alegue que dichos actos afectan la legitimidad del arrendador, ello no determina una nulidad manifiesta del contrato que sustenta la posesión; puesto que la invalidez de la cadena contractual requiere un análisis propio en una vía distinta.

Casación 3219-2017-Tacna

Comentario de ***Pamela Geraldine Martínez Chávez*** 622

12.3. *IURA NOVIT CURIA* Y NULIDAD NEGOCIAL

102. Criterio jurisprudencial: El principio *iura novit curia* encuentra su límite en la congruencia procesal, por lo que no habilita la reconducción de oficio de una demanda de nulidad del acto de disposición unilateral de bien social que se sostuvo en causales diferentes a la reconocida en el VIII Pleno Casatorio Civil.

Casación 1945-2023-Puente Piedra-Ventanilla

Comentario de ***Juan Guillermo Lohmann Luca de Tena*** 628

103. Criterio jurisprudencial: La nulidad del contrato de hipoteca y de la escritura pública que la contiene pueden ser objeto de un mismo proceso bajo la causal de falta de manifestación de voluntad e inobservancia de la forma prescrita.

Casación 2292-2020-Cusco

Comentario de ***Sergio González Bendezú*** 635

12.4. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE NULIDAD NEGOCIAL

104. Criterio jurisprudencial: Prescripción extintiva de la acción de nulidad: no puede determinarse el inicio del plazo prescriptorio sin establecer cuándo pudo ejercitarse la acción, pues aunque los actos cuestionados sean antiguos, debe valorarse el conocimiento alegado respecto de actos sobre bienes no inscritos; puesto que omitir dicho examen vulnera el debido proceso, la motivación y la valoración conjunta de la prueba.
Casación 56934-2022-Ayacucho
Comentario de ***Beatriz Franciskovic Ingunza*** 640

105. Criterio jurisprudencial: Cabe amparar la excepción de prescripción extintiva en una acción de nulidad de acto jurídico si la demanda fue interpuesta luego de transcurridos diez años desde la inscripción registral del acto cuestionado, careciendo de efecto interruptivo el proceso judicial previo donde uno de los codemandados adquirentes no fue parte.
Casación 6669-2019-Lima
Comentario de ***Jhonatan Marquina Advíncula*** 644

12.5. NULIDAD NEGOCIAL Y REGISTRO PÚBLICO

106. Criterio jurisprudencial: La nulidad del segundo contrato no se deriva automáticamente de la falta de inscripción de la titularidad del transferente si no se logra destruir la presunción de buena fe del tercer adquirente.
Casación 3526-2019-Lima Norte
Comentario de ***Reynaldo Mario Tantaleán Odar*** 650

107. Criterio jurisprudencial: La protección que otorga el registro bajo los presupuestos del artículo 2014 del Código Civil, particularmente la adquisición de buena fe, se desvirtúa cuando el tercer adquirente no actúa con un mínimo de diligencia para determinar posibles inexactitudes del registro verificando la realidad extrarregistral, vale decir, la posesión física del bien.
Casación 4002-2016-Cusco
Comentario de ***Juan Enrique Sologuren Álvarez*** 656

108. Criterio jurisprudencial: Transferencia de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación: procede la inscripción de la compraventa aunque la comunicación al Ministerio de Cultura se haya efectuado después del otorgamiento de la escritura pública, pues la falta de comunicación previa ya no genera nulidad del acto tras la modificación del artículo 9.2 de la Ley 28296, manteniéndose únicamente la obligación administrativa de informar la transferencia.
Resolución 0890-2024-SUNARP-TR
Comentario de ***Cristians Silva Clausi*** 663

12.6. NULIDAD NEGOCIAL Y TÍTULOS DE COFOPRI

109. Criterio jurisprudencial: Nulidad de título de propiedad administrativa: el cuestionamiento de títulos emitidos por Cofopri corresponde a la vía contencioso administrativa, pues aunque se invoquen causales de nulidad del acto jurídico civil, el título constituye una declaración administrativa sujeta al control especializado conforme al artículo 3 de la Ley 27584.
Casación 454-2017-Cusco
Comentario de ***Edmundo Trujillo Blas*** 679

13. ACCIÓN DE ANULABILIDAD

13.1. LEGITIMACIÓN PARA ACCIONAR LA ANULABILIDAD NEGOCIAL

110. Criterio jurisprudencial: La legitimidad para solicitar la anulabilidad corresponde únicamente a quienes la ley reconoce como titulares de dicha facultad, pues, aunque exista interés hereditario o afectación indirecta, este no habilita a terceros ajenos al acto jurídico para impugnarlo.
Casación 4982-2017-Ucayali
Comentario de ***Carlos E. Polanco Gutiérrez*** 685

111. Criterio jurisprudencial: El plazo de prescripción extintiva de la acción de anulabilidad de un acto jurídico empieza a computarse desde la fecha de su inscripción en los registros públicos, puesto que en virtud del principio de publicidad registral se presume que el accionante tomó conocimiento del acto desde ese momento.

Casación 299-2017-Lima

Comentario de *Maricela del Rosario Gonzales Pérez* 690

112. Criterio jurisprudencial: La legitimación para invocar la anulabilidad del acto jurídico se transfiere a los herederos por efecto de la sucesión *mortis causa*, por lo que estos se subrogan plenamente en la posición material y procesal del causante.

Casación 2197-2013-Ica

Comentario de *José Luis Casusol Murga* 693

13.2. PRUEBA DE LA ANULABILIDAD NEGOCIAL

113. Criterio jurisprudencial: El analfabetismo del contratante no lo exonera de la carga de probar el carácter esencial, determinante y cognoscible del error para conseguir la anulabilidad del acto jurídico.

Casación 3090-2018-Cusco

Comentario de *Reynaldo Mario Tantaleán Odar* 697

PARTE II: CONTRATOS

14. LIBERTAD CONTRACTUAL, NORMA IMPERATIVA Y LÍMITES

114. Criterio jurisprudencial: Carece de validez la limitación administrativa de autorizaciones que comprometan la libre contratación, toda vez que cualquier restricción en un sector regulado exige una justificación objetiva y razonable que evite un trato diferenciado arbitrario entre los administrados.

Expediente 02175-2011-PA/TC

Comentario de *César Carranza Álvarez* 707

115. Criterio jurisprudencial: La obligatoriedad de contratar el SOAT no vulnera el contenido esencial de la libertad de contratación, pues constituye una medida proporcional y válida destinada a optimizar y proteger los derechos fundamentales a la vida y a la integridad personal en una economía social de mercado.

Expediente 2736-2004-PA/TC

Comentario de *Milo Ignacio Ruiz González y Mariana Gandolfo Llontop* 710

116. Criterio jurisprudencial: Es una estipulación irrazonable y contraria a la libertad de contrato el suspender un servicio a un usuario que se encuentra al día en sus pagos basándose en la morosidad de los demás residentes del edificio.

Expediente 06534-2006-PA/TC

Comentario de *Milo Ignacio Ruiz González y Mariana Gandolfo Llontop* 714

117. Criterio jurisprudencial: Representación societaria: el administrador de una sociedad cuenta con facultades de representación procesal cuando el estatuto no establece restricción expresa, pues, aunque la autonomía privada permite regular la organización societaria, resultan aplicables supletoriamente los artículos 14 y 287 de la Ley General de Sociedades al no existir pacto en contrario.

Casación 4609-2011-Lima

Comentario de *Beatriz Franciskovic Ingunza* 718

15. FUERZA OBLIGATORIA DE LOS CONTRATOS

118. Criterio jurisprudencial: El pacto de una cláusula resolutoria expresa en un contrato de duración indeterminada no suprime la facultad legal de desistimiento unilateral mediante preaviso notarial, pues interpretar lo contrario permitiría la existencia de vínculos contractuales perpetuos.

Casación 2437-2020-Lima

Comentario de *Luciano Barchi Velaochaga* 725

119. Criterio jurisprudencial: La interpretación de una cláusula penal conforme a la buena fe impide validar ventajas exclusivas para una sola parte, de modo que, si se pacta una sanción ante el incumplimiento de ambos contratantes, pero se consigna el cobro a favor de uno solo, tal extremo constituye un error material de redacción que debe corregirse para salvaguardar la igualdad contractual.

Casación 5030-2019-Santa

Comentario de ***Nelson Ramírez Jiménez*** 737

120. Criterio jurisprudencial: La ejecución del contrato debe ajustarse estrictamente a la fórmula pactada por las partes y no a criterios unilaterales, aun cuando estos hayan sido comunicados durante la relación contractual, puesto que la aplicación de un método distinto al convenido vulnera los principios de obligatoriedad contractual y buena fe.

Casación 1974-2019-Lima

Comentario de ***Sergio García Long*** 740

121. Criterio jurisprudencial: En aplicación del principio *pacta sunt servanda* recogido en el artículo 1361 del Código Civil, solo puede exigirse el cumplimiento de aquello que ha sido pactado en el contrato, salvo que las partes acuerden, expresa o tácitamente, su modificación. Si las partes han acordado que la modificación del contrato debe efectuarse mediante adendas, los pactos que se negocien o acuerden y que modifiquen los alcances del reglamento contractual solo serán exigibles siempre que se celebre la adenda respectiva.

Casación 1064-2016-Lima

Comentario de ***Verónica Rosas Berastain*** 749

122. Criterio jurisprudencial: Cumplimiento de contrato: la exigibilidad de la formalización contractual requiere el cumplimiento previo de las prestaciones asumidas por quien la solicita, pues, aunque el contrato obliga a las partes conforme al artículo 1361 del Código Civil, sus efectos deben ejecutarse en los términos pactados; puesto que no procede exigir la obligación correlativa cuando al interponer la demanda aún no se había cumplido la prestación propia.

Casación 5727-2017-Áncash

Comentario de ***Beatriz Franciskovic Ingunza*** 755

123. Criterio jurisprudencial: Las omisiones de información o el incumplimiento contractual del asegurado frente a la aseguradora no son oponibles a la víctima del siniestro, por lo que no impiden el cobro de la indemnización a favor de dicho tercero si el seguro estaba vigente.

Casación 639-2013-Cajamarca

Comentarios de ***Milo Ignacio Ruiz González y Mariana Gandolfo Llontop*** 759

16. BUENA FE CONTRACTUAL

124. Criterio jurisprudencial: Responsabilidad precontractual: se incurre en motivación incongruente si se desestima la pretensión resarcitoria bajo el argumento de inexistencia de contrato cuando la demanda se sustentó en daños producidos en la etapa de tratativas.

Casación 2013-2018-Lima

Comentario de ***Sergio García Long*** 767

125. Criterio jurisprudencial: La interpretación contractual conforme a la buena fe y la común intención de las partes tiene como límite la voluntad declarada por las partes en el contrato.

Casación 4972-2018-Huánuco

Comentario de ***Verónica Rosas Berastain*** 775

126. Criterio jurisprudencial: Nulidad de contrato de seguro por falta de interés asegurable: procede declarar la nulidad del contrato cuando el tomador del seguro omite informar circunstancias relevantes sobre su estado de salud, pues, aunque los contratos obligan a las partes conforme a lo pactado, en el seguro prevalece el principio de máxima buena fe y el deber de transparencia sobre el riesgo asegurado, puesto que la falta de declaración sincera impide a la aseguradora valorar correctamente la asunción del riesgo conforme a la Ley del Contrato de Seguro.

Casación 4580-2019-Ica

Comentario de ***John Alberto Tito Añamuro*** 781

17. RELATIVIDAD E INOPONIBILIDAD CONTRACTUAL

127. Criterio jurisprudencial: El incumplimiento del cargo en la donación no legitima para solicitar la resolución del contrato a quien no es parte de él, aun cuando sea beneficiario del modo y la posición del donante no se haya transmitido por efecto de una escisión societaria.

Expediente 05531-2022-0-1817-JR-CO-14

Comentario de *Víctor Herrada Bazán* 787

128. Criterio jurisprudencial: Desalojo por ocupación precaria y nulidad manifiesta del título posesorio: no corresponde declarar la precariedad cuando el ocupante acredita un contrato de arrendamiento sustentado documentalmente, pues, aunque se cuestione la cadena de transferencias que antecede al arrendador, dichos cuestionamientos no evidencian una nulidad manifiesta del título posesorio, puesto que la invalidez o eficacia de tales actos jurídicos requiere un debate en una vía distinta al proceso de desalojo.

Casación 4343-2017-Lima Este

Comentario de *Pamela Geraldine Martínez Chávez* 792

18. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO Y EFICACIA DE LAS COMUNICACIONES CONTRACTUALES

18.1. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

129. Criterio jurisprudencial: Si no existe evidencia concreta del contenido del contrato de permuta, es un error concluir que el mismo se ha celebrado a partir de hechos indicativos (prueba indiciaria), pues ello implica conferir, a las tratativas contractuales entre las partes, la categoría de contrato.

Casación 1435-2020-Lima

Comentario de *Verónica Rosas Berastain* 799

130. Criterio jurisprudencial: No se encuentra perfeccionado el contrato si se constata que la primera hoja del documento, en la que constan la descripción del bien y el precio, no fue suscrita por la parte vendedora.

Casación 4030-2016-Arequipa

Comentario de *Olga Alejandra Alcántara Francia* 805

131. Criterio jurisprudencial: Renovación contractual de arrendamiento: no procede exigir la celebración de un nuevo contrato cuando la renovación pactada no se perfeccionó por falta de acuerdo de voluntades dentro del plazo previsto, pues, aunque las partes pueden establecer obligaciones contractuales conforme a la autonomía privada, la renovación no opera automáticamente al requerir consentimiento posterior; puesto que nadie puede ser obligado a contratar contra su voluntad conforme a la libertad contractual.

Casación 636-2018-Lima

Comentario de *John Alberto Tito Añamuro* 808

18.2. COMUNICACIONES CONTRACTUALES

132. Criterio jurisprudencial: No puede asumirse la validez de la resolución contractual con la sola constancia de envío por correo certificado, por lo que es necesaria la verificación de que la declaración resolutoria haya ingresado efectivamente en la esfera de conocimiento del destinatario.

Casación 3453-2019-Lima

Comentario de *Sergio García Long* 813

133. Criterio jurisprudencial: La comunicación fehaciente de la cesión de créditos no exige una formalidad específica, por lo que el emplazamiento con la demanda o la notificación del mandato ejecutivo constituyen mecanismos válidos para surtir efectos jurídicos frente al deudor cedido.

Casación 1040-2019-Lima

Comentario de *Braulio Arias Villagómez* 819

19. CONTRATOS SOBRE BIENES AJENOS

134. Criterio jurisprudencial: La venta de bien ajeno, configurable en un supuesto de doble disposición, no determina la nulidad automática del contrato; por lo que, para declarar su invalidez, resultará indispensable la acreditación de un vicio estructural en el referido negocio jurídico.
Casación 2283-2017-Tacna
Comentario de ***Rómulo Morales Hervias*** 825

135. Criterio jurisprudencial: La existencia de una condena por delito de estelionato no implica necesariamente la nulidad del acto jurídico con el que se materializó el delito; sin embargo, se requiere que quien invoca la nulidad sea el propietario del bien.
Casación 4251-2017-Ayacucho
Comentario de ***Héctor Campos-García*** 832

136. Criterio jurisprudencial: Hay nulidad por objeto imposible si ambas partes conocían sobre la ajenidad del bien materia de transferencia.
Casación 443-2014-Lima
Comentario de ***Jairo Cieza Mora*** 836

137. Criterio jurisprudencial: Venta de bien ajeno: es nula la compraventa de un bien previamente transferido a tercero, pues el desconocimiento de su titularidad y el propósito de despojar al propietario determinan un fin ilícito.
Casación 3298-2020-Junín
Comentario de ***César Edwin Moreno More*** 846

138. Criterio jurisprudencial: Venta de bien ajeno: la disposición de un bien previamente transferido genera nulidad por fin ilícito, pues, aunque el transferente invoque la legitimación registral, no puede ampararse en ella para desconocer una transferencia anterior que conocía. Así también, la rescisión del artículo 1539 del Código Civil corresponde al comprador de buena fe y no al vendedor que actuó con conocimiento de la ajenidad del bien.
Casación 1904-2016-Cusco
Comentario de ***José Manuel Villegas Valenzuela*** 852

20. CONTRATOS CON CONSUMIDORES

139. Criterio jurisprudencial: La elaboración de una tesis por encargo de un tercero constituye un acto con fin ilícito, lo que determina la improcedencia de la tutela del consumidor respecto de dicha contratación.
Resolución Final 2121-2025/PS3
Comentario de ***Diego A. Rodríguez Chávez*** 861

140. Criterio jurisprudencial: La causal de exclusión referida a enfermedades contagiosas declaradas como epidemias por el Ministerio de Salud no resulta aplicable al covid-19, pues se trata de una pandemia declarada por la OMS y no se encuentra previsto de forma expresa en el certificado de seguro de desgravamen.
Resolución 2124-2022/SPC-Indecopi
Comentario de ***Diego A. Rodríguez Chávez*** 868

141. Criterio jurisprudencial: Caso Plaza Vea: la cancelación unilateral de las compras se encuentra justificada cuando el precio publicado en el portal web de diversos productos evidencia un error manifiesto, situación que excluye la configuración de una afectación a los derechos de los consumidores.
Resolución Final 084-2022/CC3
Comentario de ***Diego A. Rodríguez Chávez*** 873

21. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

21.1. ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

142. Criterio jurisprudencial: Otorgamiento de escritura pública: la formalización del contrato exige un previo control de validez del acto jurídico, pues aunque la compraventa se rige por la libertad de forma, no procede otorgar escritura pública cuando no existe buena fe registral del adquirente respecto de la representación del transferente.
Casación 402-2020-Lima Norte
Comentario de ***Carlos E. Polanco Gutiérrez*** 881

143. Criterio jurisprudencial: Otorgamiento de escritura pública: la desestimación de la formalización no puede sustentarse en la exigencia de un contrato escrito previo, pues la compraventa de inmueble se rige por el principio de libertad de forma, correspondiendo valorar los medios probatorios sobre la existencia de este acto jurídico.

Casación 790-2016-Lima

Comentario de *José Manuel Villegas Valenzuela* 887

144. Criterio jurisprudencial: Otorgamiento de escritura pública: la formalización del acto jurídico mediante escritura pública procede aunque exista controversia sobre el pago del precio, pues su finalidad es otorgar mayor solemnidad al negocio celebrado y no revisar su validez o cumplimiento económico, salvo que las partes hayan condicionado expresamente dicha formalización al pago previo.

Casación 1419-2019-Callao

Comentario de *Marco Silva Santisteban Valdivia* 894

145. Criterio jurisprudencial: El contrato de compraventa se mantiene vigente mientras no se notifique válidamente el ejercicio de la cláusula resolutoria expresa, por lo que corresponde el otorgamiento de escritura pública una vez acreditado el pago total del precio mediante consignación judicial.

Casación 1913-2018-Cajamarca

Comentarios de *José Luis Casusol Murga* 901

21.2. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

146. Criterio jurisprudencial: La acción de otorgamiento de escritura pública tiene carácter imprescriptible, pues, al no contar con un plazo de prescripción específico en el Código Civil, el derecho a exigir la formalidad del acto subsiste de manera indefinida mientras el contrato subyacente sea válido.

Casación 2954-2018-Arequipa

Comentario de *Nelson Ramírez Jiménez* 906

147. Criterio jurisprudencial: El otorgamiento de escritura pública tiene como fin formalizar la transferencia de propiedad y otorgar seguridad jurídica, por lo que no está sujeto a plazos de prescripción extintiva al vincularse directamente con el derecho de propiedad.

Casación 1232-2022-Ayacucho

Comentario de *Rolando A. Acosta Sánchez* 909

21.3. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DEL CONTRATO DE HIPOTECA

148. Criterio jurisprudencial: La formalidad de escritura pública para la constitución de la hipoteca es de carácter *ad probationem* y no *ad solemnitatem*, por lo que el contrato celebrado mediante documento privado es válido y sustenta legítimamente una demanda de otorgamiento de escritura pública.

Casación 3787-2015-Junín

Comentario de *Luciano Barchi Velaochaga* 922

149. Criterio jurisprudencial: La constitución de una hipoteca reviste una formalidad *ad solemnitatem*, exigiéndose necesariamente la escritura pública para su validez; en consecuencia, al carecer de existencia jurídica el acto contenido en la minuta, no resulta procedente amparar la demanda de otorgamiento de escritura pública.

Casación 1889-2021-Cusco

Comentario de *Marco Antonio Ortega Piana* 934

150. Criterio jurisprudencial: Otorgamiento de escritura pública de hipoteca: procede exigir la formalización del contrato hipotecario, pues aunque la inscripción registral es necesaria para el nacimiento del derecho real de hipoteca, no impide exigir la escritura pública cuando existe obligación de formalizar el negocio jurídico celebrado.

Casación 711-2017-Lima Norte

Comentario de *Carlos E. Polanco Gutiérrez* 940

22. CONTRATOS PREPARATORIOS

151. Criterio jurisprudencial: Otorgamiento de escritura pública: la formalización documental procede cuando el negocio jurídico contiene los elementos esenciales de una compraventa definitiva, aunque las partes lo denominen promesa de venta; puesto que la naturaleza del acto se determina por su contenido y voluntad negocial, y no por la denominación otorgada por los contratantes.

Casación 1659-2014-La Libertad

Comentario de *Marco Silva Santisteban Valdivia* 947

152. Criterio jurisprudencial: Compromiso de contratar y otorgamiento de escritura pública: no corresponde exigir la formalización de una compraventa definitiva cuando el acuerdo celebrado tiene naturaleza de contrato preparatorio, pues, aunque contenga elementos económicos propios de una futura transferencia, su finalidad es únicamente generar la obligación de celebrar posteriormente el contrato definitivo. Además, vencido el plazo de vigencia del compromiso de contratar sin exigirse oportunamente su cumplimiento, caducan sus efectos conforme al artículo 1416 del Código Civil.

Casación 4649-2017-Cusco

Comentarios de ***Renzo Yufra Peralta*** 955

153. Criterio jurisprudencial: Petitorio jurídicamente imposible: la exigencia judicial de celebrar un contrato definitivo de transferencia gratuita de un inmueble resulta improcedente, pues, aunque el compromiso de contratar permite reclamar la celebración del contrato prometido, dicho acto preparatorio debe contener los requisitos esenciales de validez del contrato definitivo, puesto que, al tratarse de una donación inmobiliaria, la escritura pública constituye una formalidad solemne cuya inobservancia genera nulidad, configurándose un supuesto de imposibilidad jurídica del petitorio conforme al artículo 427, numeral 5, del Código Procesal Civil.

Casación 30491-2022-Lima Norte

Comentario de ***Paolo Sevilla Tenorio*** 961

23. EXCEPCIÓN DE INCUMPLIMIENTO

154. Criterio jurisprudencial: La falta de características urbanísticas en el bien materia de venta faculta al comprador a suspender los pagos, impidiendo así que el vendedor resuelva el contrato y demande el desalojo por posesión precaria.

Casación 44801-2022-Lima Norte

Comentarios de ***Mario Castillo Freyre y Gianella Lezama Coaguila*** 971

155. Criterio jurisprudencial: En los contratos de compraventa, los compradores tienen el derecho legítimo de retener el pago del saldo del precio invocando la excepción de incumplimiento si la parte vendedora o sus herederos no cumplen con el saneamiento ni la formalización completa del bien.

Casación 3124-2016-Lima

Comentario de ***Marco Antonio Ortega Piana*** 976

156. Criterio jurisprudencial: El no pago del precio de la transferencia de acciones y derechos no permite deducir la excepción de incumplimiento para detener la partición del bien común, toda vez que dicha facultad legal no se enmarca en una relación de prestaciones recíprocas.

Casación 2503-2021-Arequipa

Comentarios de ***César Carranza Álvarez y Fátima del Rosario Medina Neyra*** 982

157. Criterio jurisprudencial: Para que la excepción de incumplimiento faculte la suspensión legítima de un pago, la prestación de la contraparte debe ser exigible cronológicamente en forma previa o simultánea, careciendo de efecto suspensivo el incumplimiento de deberes accesorios o trámites cuya ejecución no haya sido vinculada como condición de pago.

Casación 15247-2014-Cusco

Comentario de ***Daniel L. Ugarte Mostajo*** 986

158. Criterio jurisprudencial: Resulta legítima la excepción de incumplimiento opuesta por el comprador para no pagar el precio cuando la vendedora no ejecuta ni garantiza la habilitación urbana y zonificación, pese a la naturaleza rústica del inmueble.

Casación 25009-2018-Lima Este

Comentario de ***Olga Alejandra Alcántara Francia*** 995

159. Criterio jurisprudencial: La excepción de incumplimiento resulta procedente cuando el acreedor exige la prestación sin haber ejecutado ni garantizado la suya, de modo que la subsistencia de esta suspensión legítima en contratos sinalagmáticos impide estimar una posterior resolución contractual.

Casación 1773-2017-Lima Norte

Comentario de ***Oreste Gherson Roca Mendoza*** 999

24. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

24.1. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO. PRESUPUESTOS

160. Criterio jurisprudencial: La resolución de un contrato solo puede ser invocada por la parte que cumplió su obligación, deveniendo en infundada la demanda si ninguno de los contratantes ejecutó lo pactado.
Casación 1389-2018-Cusco
Comentarios de *Mario Castillo Freyre y Gianella Lezama Coaguila* 1007

161. Criterio jurisprudencial: Procede la resolución por incumplimiento si se acredita que una de las partes vulneró el convenio de exclusividad pactado e incumplió las obligaciones de gestión a su cargo, por lo que es insuficiente para utilizar la excepción de incumplimiento alegar la falta de fecha cierta de los pagos si estos se encuentran debidamente sustentados.
Casación 3112-2018-Ica
Comentario de *Marco Antonio Ortega Piana* 1012

162. Criterio jurisprudencial: El cesionario está imposibilitado de exigir el pago de un crédito cuando el contrato del cual derivaba ya había sido resuelto por el cedente con anterioridad a la celebración de la cesión de derechos.
Casación 598-2020-Lima
Comentario de *Juan Miguel Rojas Ascón* 1018

24.2. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL POR INTIMACIÓN

163. Criterio jurisprudencial: Vulnera el principio del debido proceso la sentencia que declara la improcedencia de una demanda de resolución judicial bajo el argumento de que no se cumplió con el plazo legal para la resolución por intimación.
Casación 4138-2018-San Martín
Comentario de *Patricia Anahí Lescano Feria* 1025

164. Criterio jurisprudencial: La resolución contractual por intimación exige un requerimiento notarial válido conforme al artículo 1429 del Código Civil y no procede frente a incumplimientos accesorios cuando las prestaciones principales ya han sido cumplidas.
Casación 2871-2019-Arequipa
Comentario de *Víctor Herrada Bazán* 1032

24.3. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL POR CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

165. Criterio jurisprudencial: Para que opere la resolución por cláusula resolutoria expresa, se requiere que la prestación cuyo incumplimiento se alude esté determinada con total precisión en el contrato, por lo que carecen de efecto resolutorio las estipulaciones genéricas e indeterminadas sobre el incumplimiento.
Casación 821-2016-Arequipa
Comentario de *Luciano Barchi Velaochaga* 1039

166. Criterio jurisprudencial: Al no exigirse una formalidad específica para resolver el contrato extrajudicialmente, la invitación a conciliar constituye un medio idóneo para materializar la comunicación de la voluntad resolutoria por el incumplimiento del pago.
Casación 3545-2017-Lima Este
Comentario de *Nelson Ramírez Jiménez* 1048

167. Criterio jurisprudencial: La resolución contractual por cláusula expresa no se ajusta a derecho cuando no existe determinación precisa de las prestaciones cuyo incumplimiento la habilita, lo que no se configura en cláusulas genéricas o en imputaciones de incumplimiento no acreditadas.
Casación 2241-2015-Lima
Comentario de *Olga Alejandra Alcántara Francia* 1050

168. Criterio jurisprudencial: Otorgamiento de escritura pública: la formalización del contrato no procede cuando el comprador suspende unilateralmente el pago sin condición contractual que lo justifique, pues, aunque la compraventa inmobiliaria sea consensual, la exigibilidad de la escritura pública puede supeditarse al cumplimiento de prestaciones recíprocas, puesto que la excepción de incumplimiento exige obligaciones exigibles y pendientes.
Casación 4144-2019-Lima
Comentario de *Carlos E. Polanco Gutiérrez* 1054

169. Criterio jurisprudencial: En aplicación del artículo 10 del Decreto Legislativo 299, la resolución judicial del contrato de arrendamiento financiero se tramita con arreglo a las normas del juicio ejecutivo. Esa norma no impide que el contratante afectado con el incumplimiento de su contraparte pueda recurrir a los mecanismos de resolución extrajudicial previstos en el Código Civil.

Casación 12818-2017-Lima

Comentario de ***Verónica Rosas Berastain*** 1060

24.4. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL POR IMPOSIBILIDAD SOBREVINIENTE

170. Criterio jurisprudencial: La imposibilidad sobreviniente de la prestación sin culpa de las partes se configura si la denegatoria del crédito hipotecario deriva del hecho imprevisto de un tercero, por lo que no cabe aplicar la reducción proporcional de la contraprestación a la compraventa de inmuebles.

Casación 160-2022-Junín

Comentario de ***Luciano Barchi Velaochaga*** 1067

25. CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

171. Criterio jurisprudencial: La falta de conformidad del contratante cedido determina la invalidez de la cesión de posición contractual por ausencia de manifestación de voluntad, determinando la ineficacia e inexigibilidad de las obligaciones nacidas de dicho acuerdo.

Casación 209-2015-Junín

Comentario de ***Juan Miguel Rojas Ascón*** 1081

26. LESIÓN CONTRACTUAL

172. Criterio jurisprudencial: La rescisión por lesión exige la concurrencia copulativa de todos sus elementos, por lo que la sola demostración de la desproporción económica de las prestaciones es insuficiente si no se acredita el efectivo estado de necesidad apremiante del contratante.

Casación 1569-2018-Lima

Comentarios de ***Mario Castillo Freyre y Gianella Lezama Coaguila*** 1087

173. Criterio jurisprudencial: El plazo de caducidad de la acción por lesión opera automáticamente a los seis meses desde que el lesionante cumple su prestación o a los dos años desde la celebración del contrato, sin que pueda modificarse el cómputo invocando reglas de la excesiva onerosidad de la prestación.

Casación 887-2018-Lima

Comentario de ***Marco Antonio Ortega Piana*** 1092

174. Criterio jurisprudencial: La ausencia de intervención directa en la celebración del contrato no configura falta de legitimidad si el actor detenta la calidad de heredero del contratante, toda vez que el perjuicio económico repercute en su esfera patrimonial.

Casación 646-2020-Lambayeque

Comentario de ***César Carranza Álvarez*** 1099

175. Criterio jurisprudencial: La determinación de la rescisión por lesión exige valorar la desproporción de las prestaciones al momento de la celebración del contrato, por lo que constituye defecto de motivación sustentar la decisión en pericias con valores posteriores.

Casación 2934-2018-Huánuco

Comentario de ***César Carranza Álvarez*** 1103

176. Criterio jurisprudencial: La presunción del artículo 1448 del Código Civil recae sobre el aprovechamiento y no sobre el estado de necesidad apremiante, cuya acreditación corresponde al lesionado y exige una valoración probatoria debidamente motivada.

Casación 1264-2021-Cusco

Comentario de ***Víctor Herrada Bazán*** 1107

177. Criterio jurisprudencial: La pretensión de reajuste exige la concurrencia de los requisitos legales de la lesión, de modo que, al no acreditarse estos, debe mantenerse la intangibilidad del precio pactado.

Casación 973-2017-Lima

Comentario de ***Olga Alejandra Alcántara Francia*** 1113

27. ARRAS

178. Criterio jurisprudencial: La entrega de arras de retractación es exclusiva de los contratos preparatorios, de modo que, si las partes celebran un contrato de compraventa definitivo, las arras pactadas surten efectos como confirmatorias o penales, requiriéndose la resolución del vínculo contractual para exigir el doble de su valor.

Casación 139-2019-Sullana

Comentario de ***Braulio Arias Villagómez*** 1119

179. Criterio jurisprudencial: Es improcedente la demanda de devolución de arras confirmatorias dobladas toda vez que esta institución es incompatible con los contratos preparatorios, en los cuales solo resulta legalmente coherente pactar arras de retractación.

Casación 3048-2009-Lima Norte

Comentario de ***Edgardo Bagate Quispe Villanueva*** 1123

180. Criterio jurisprudencial: Procede el otorgamiento de escritura pública si la interpretación sistemática de un contrato denominado «de arras» revela la existencia de una compraventa definitiva, detentando las arras una función confirmatoria de la celebración del acto principal.

Casación 2739-2010-Lima

Comentario de ***Edgardo Bagate Quispe Villanueva*** 1126

Biodata de los autores 1129