

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Sumilla: *Se observa de autos que, en el contrato de compraventa de fecha 01 de setiembre de 2007, en la cláusula primera, se ha especificado el área materia de compraventa, pese a no evidenciarse acuerdos entre los otros copropietarios, puesto que para ello es necesario que confluya la manifestación de voluntad de los otros copropietarios.*

Lima, diez de setiembre de dos mil veinticuatro. -

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número seis mil doscientos - dos mil veintidós, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite siguiente resolución:

I. MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por el demandante **José Gregorio Muñoz Loyola** contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 33, de fecha 12 de noviembre de 2022, emitida por la Sala Civil-Sede Central de la Corte Superior de Justicia de Ica, que confirmó la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número 30, de fecha 27 de mayo de 2022, que declaró improcedente la demanda de **cumplimiento de contrato**.

II. ANTECEDENTES

Demanda. Mediante escrito de fecha 26 de julio de 2019 (subsanoado mediante escrito de fecha 12 de agosto de 2019), el demandante José Gregorio Muñoz Loyola, interpone demanda de cumplimiento de contrato e indemnización por daños y perjuicios, solicitando que la parte demandada, en

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

su condición de miembro de la sucesión de Víctor Delinfonso Muñoz Loyola, cumpla con lo pactado por su causante en el Contrato de Compraventa de fecha 01 de setiembre del año 2007 y suscriba a favor del demandante minuta y escritura pública del inmueble urbano (terreno solar) No. 04, ubicado en el Sector de Lujaraja, distrito de Santiago, en un área de 30.65 m2, actualmente Centro Poblado Lujaraja Mz. G Lote No. 14 del distrito de Santiago, teniendo como fundamento o siguiente:

- Que, el señor Víctor Delinfonso Muñoz Loyola celebró con el recurrente un contrato de compraventa del inmueble objeto del litigio, con fecha 1 de septiembre de 2007, el cual implica prestaciones recíprocas, tales como el saneamiento de la documentación, la suscripción de la minuta y escritura pública, y la cancelación del precio pactado, que asciende a la suma de S/ 500.00 (quinientos soles).
- Que, el vendedor obtuvo título de propiedad del inmueble el 11 de noviembre de 2008, según consta en la inscripción registral. A partir de ese momento, estaba obligado a perfeccionar la compraventa, y tras su fallecimiento, dicha obligación recae en su heredera legal, la señora Luzmila María Espino Vilca. Cabe precisar que la contraprestación ha sido cumplida mediante la cancelación del precio pactado, a través de un depósito judicial a la orden del Juzgado No. 2019060109084, lo que permite al recurrente exigir el cumplimiento del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1428° del Código Civil.

2.1. Contestación de la demanda. Mediante escrito de fecha 21 de enero de 2020, la codemandada **Luzmila María Espino Vilca** contesta la demanda, señalando los siguientes fundamentos:

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

- Que, la legitimidad que se atribuye al demandante se ve agotada por cuanto no es posible pedir el cumplimiento de un contrato después de doce años de su celebración, al haber prescrito la acción.
- Que, tiene un derecho de propiedad inscrito en el asiento N°00017 de la partida registral No. P07045633, derecho registral que le obliga al demandante a exhibir un instrumento probatorio del mismo nivel y jerarquía jurídica (documento registral) para cuestionar su derecho o hacer valer el suyo, conforme así lo informa el artículo 2022 del Código Civil.
- Que, no es cierto que su finado esposo le haya vendido sus derechos y acciones, pues estas por tratarse de cuotas ideales (alícuotas), conforme así lo prevé el artículo 969 del código civil, debieron haberse especificado en porcentaje dividido en partes iguales al número de herederos y sobre el cien por ciento de la masa hereditaria; sin embargo, en forma errónea el documento privado señala que se vende y enajena el inmueble tal, cuando no ha existido una división documentada del bien.
- Que, el pago del saldo deudor efectuado por el demandante, después de doce años resulta totalmente inoportuno y extemporáneo, si se remiten a lo dispuesto en el artículo 1404 del código civil, existiendo en este caso un plazo suspensivo condicionado al saneamiento de la documentación.
- Que, existe un proceso penal sobre usurpación que ha interpuesto contra el ahora demandante, que demuestra que lo que intenta es ingresar ilegalmente al bien submatéria y despojarle del mismo, y no el cumplimiento del contrato.

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

2.2. Sentencia de primera instancia. Mediante resolución número 30, de fecha 27 de mayo de 2022, el Primer Juzgado Civil-Sede Central de la Corte Superior de Ica declaró improcedente la demanda de cumplimiento de contrato e indemnización por daños y perjuicios, teniendo como fundamento lo siguiente:

- Conforme a la cláusula segunda del contrato de compraventa de fecha 01 de setiembre del 2007, se establece como valor de transferencia del bien inmueble – Lote de Terreno No. 04, la suma de S/. 1000.00 (mil soles), no haciéndose mención alguna a “*valor de transferencia de acciones y derechos*”, siendo que, conforme al Certificado Literal de la Partida No. P07045734 (véase fs. 06 a 24), se observa que existe una copropiedad respecto del bien inscrito, sito: Centro Poblado Lujaraja Mz. G Lote 14 del distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, de un área de 422.0000 m²; siendo que, existe discrepancia entre lo señalado en la Partida No. P07045734, en donde se señala como el inmueble el ubicado en Centro Poblado Lujaraja Manzana G Lote 14 y en la Minuta de Compra Venta, se señala que el bien inmueble se encuentra ubicado en Terreno Solar No. 04, sector de Lujaraja, distrito de Santiago, de un área total de 30.64 m², no existiendo identidad entre lo que publicita la Partida Registral y el señalado en la Minuta de Compra – Venta, por tanto, teniendo en cuenta que el accionante pretende se cumpla con lo pactado en el Contrato de Compraventa de fecha 01 de setiembre del año 2007, suscribiéndose a favor del demandante la minuta y escritura pública del inmueble urbano (terreno solar) No. 04, ubicado en el Sector de Lujaraja, distrito de Santiago, en un área de 30.65 m², existiendo diferencias entre el área que se indica en la Minuta de compra – venta y lo que indica en los formularios HR emitidos por la Municipalidad distrital de Santiago, siendo preciso señalar que la

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

transferencia de acciones y derechos no puede hacer mención alguna a un área concreta de terreno de un bien inmueble.

- Bajo ese contexto, y no obrando en autos medio probatorio que acredite o cause certeza al juzgador respecto de la parte que le corresponde a cada copropietario, pues al habersele requerido la exhibición de los documentales consistentes en el “Título Registral del demandante” y el “Documento Notarial sobre división y partición del bien sub examine”, éste se ha limitado a acompañar una Declaración Jurada de Copropiedad del 07.05.2008, Impuesto Predial DL No. 776 del 30.10.2007, Certificado de Posesión No. 004409 del 06.03.2008, Declaración Jurada de División y Partición, así como existiendo discrepancia entre lo publicitado en la Partida Registral y lo señalado en la Minuta de compra venta, no habiéndose realizado mención alguna a que el objeto del contrato es la transferencia de acciones y derechos del co-propietario, debe desestimarse la demanda postulada al incurrirse en la causal de improcedencia de petitorio física o jurídicamente imposible.

2.3. Recurso de apelación. Mediante escrito 03 setiembre de 2019 el demandante **José Gregorio Muñoz Loyola** interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, señalando principalmente lo siguiente: **(i)** El contrato de compraventa de fecha 1 de septiembre de 2007 transfiere derechos y acciones sobre el predio ubicado en el sector de Lujaraja, distrito de Santiago; sin embargo, no fue valorado de esa manera. Lo vendido es una parte del predio inscrito en la partida registral No. P07045734, lo que ha generado una discrepancia entre el área registrada en la partida y el área indicada en la minuta; **(ii)** El argumento del juez respecto a que no hay prueba que respalde su pretensión es injustificada y subjetiva ya que la prueba fidedigna es precisamente el documento de compraventa

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

de fecha 01 de setiembre de 2007, que es materia de cumplimiento; y, **(iii)** La motivación de la sentencia es aparente porque no explica la conclusión de que no se puede convenir la venta de derechos y acciones de un bien común.

2.4. Sentencia de Vista. Mediante resolución número 33, de fecha 12 de setiembre de 2022, la Sala Civil-Sede Central de la Corte Superior de Justicia de Ica, entre otros confirmó la sentencia de primera instancia, en los términos siguientes:

- El juzgado fundamentó su conclusión en el sentido “*que en la cláusula segunda pactaron el precio por la compra venta, por el total, sin especificar que era solo de derechos y acciones*”; sin embargo, del contenido de la cláusula primera se verifica que “las partes precisaron lo que era materia de compra venta, se identificó que lo que fue materia de compra venta fueron los derechos y acciones de la cual el vendedor fue copropietario, incluso precisaron que la copropiedad fue adquirida por 9 hermanos por herencia de sus padres”, verificándose que si se refiere a los derechos y acciones y no a la propiedad en su integridad. Verificándose que el error del juzgado fue de considerar la cláusula segunda del contrato de compra venta, sin las demás clausulas conforme a la exigencia del artículo 169 del Código Civil.
- Del contenido de la Partida Registral N° P07045633 del Registro de Propiedad Predial de la Oficina registral de Ica, se verifica que el predio ubicado en el centro poblado Lujaraja manzana G lote 14 del distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, de un área de 422 m2, fue registrado a nombre de Víctor Muñoz Loyola y otros.

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

- De lo anotado y lo que fluye del contenido de la minuta materia de compra venta se verifica que las partes contratantes era hábiles, el objeto del contrato fue la de transferir los derechos y acciones del predio de copropiedad del vendedor, en ejercicio de sus derechos de copropiedad; no habiendo formalidad solemne, se concluye que el contrato contenido en la minuta supera el juicio de validez.

- Respecto del juicio de eficacia corresponde dilucidar si el contrato de compra venta es idóneo para desencadenar sus efectos, considerando dos aspectos según este caso: a) Si la compra venta respecto de derechos y acciones identificando el área, medidas perimétricas y linderos, es eficaz, aún, cuando no existe división y partición del predio; b) Si se cumplió con abonar el monto íntegro por el precio pactado por la compra venta.

- Para disponer de las acciones y derechos que le corresponde a cada copropietario la norma autoriza hacerlo por cuota ideal, pero al especificar datos, como área, medidas, linderos, según minuta, el copropietario está disponiendo de un área física, específica (no cuota ideal) sin la autorización de los demás copropietarios conforme lo exige el artículo 971 inciso 1) del Código Civil; por lo cual resulta de aplicación supletoria lo previsto en el artículo 978 del Código Civil, en el sentido que para que la compra venta de una parte determinada del predio común, donde se ha identificado área, linderos, medidas perimétricas en físico, se requiere que lo que fue materia de compra venta le sea adjudicado en división y partición al copropietario o adquirente.

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

- El precio materia de compra venta es una de las obligaciones pactadas por el comprador, en el contrato de compra venta, y según contenido de la minuta materia de la demanda, cumplió con abonar la mitad del precio de S/500, estando pendiente de pago S/ 500.
- En la demanda anexo un depósito judicial por el saldo del precio S/ 500; sin embargo, de la solicitud de conciliación pre judicial no se colige que se haya invitado a conciliar por este extremo del pago del saldo del precio de la compra venta, con lo cual se colige que esta pretensión de ofrecimiento de pago y consignación judicial no cumplió con un requisito de procedibilidad según artículo 6 de la ley de conciliación prejudicial.

2.5. Recurso de casación. Mediante escrito de fecha 28 de setiembre de 2022 el demandante **José Gregorio Muñoz Loyola** interpone recurso de casación contra la sentencia de vista. Este recurso fue declarado procedente por Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, mediante resolución de fecha 17 de abril de 2024, en los términos siguientes:

- i) **Infracción normativa del artículo 427.2 del Código Procesal Civil:**
- al sostener que el recurrente carece de interés procesal con su tesis equivocada “... *que el documento de compra venta de fecha 01 de septiembre de 2007 no ha superado el juicio de eficacia según el IX Pleno Casatorio Civil...*” justificándose para ello en forma incongruente “... *si la compraventa respecto a derechos y acciones identificando el área, medidas perimétricas y linderos, es eficaz aun cuando no existe división y partición del predio y además condicionándolo al pago íntegro del precio pactado,,,*”, dicha aseveración desintoniza la obligación que tiene el vendedor

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

de perfeccionar a su favor dicho negocio jurídico por haber satisfecho la prestación a condición suspensiva pactada en la cláusula segunda del documento de compraventa de fecha 04 de septiembre de 2007.

Se ha generado el nacimiento de su deber con el título de propiedad de fecha 11 de noviembre de 2008 que publicita la partida registral PO7045734; sin embargo, el colegiado superior lo tergiversa, argumentando “...*que no existe división y partición, que permita identificar que lo vendido fue adjudicado al vendedor y además que o se ha invitado a conciliar sobre el pago del saldo del precio de la compraventa...*”; quebrantando con ello, el principio de congruencia al no guardar identidad con la causa petendi y el núcleo de la demanda, al concluir que se incurre en la causal de improcedencia, por falta de interés para obrar del recurrente, arrancando de facto su derecho de acción, vulnerando su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; y por otro lado, la impugnada contiene una motivación sustancialmente incongruente porque está desconectado de la base objetiva del recurso de apelación, afectando su derecho al debido proceso, ya que la impugnada lesiona su derecho a la defensa, así como obtener una decisión justa.

- ii) En forma **excepcional, infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, a efecto que se analice la incidencia directa sobre la decisión impugnada.

III. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Determinar si la decisión contenida en la sentencia de vista ha contravenido lo dispuesto en las normas procesales, antes precisadas, por no haber ha aplicado de manera correcta el valor normativo contenida en aquellas con relación a la pretensión demandada.

IV. ANALISIS DE LAS CAUSALES CASATORIAS

Infracción normativa excepcional de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

PRIMERO: En relación a la infracción procesal anotada, el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado consagra como principio rector dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos¹, exige fundamentalmente que todo proceso sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración. Tal es así que la vigencia de este principio ha sido motivo de desarrollo por parte de nuestro legislador en diversas normas de rango de ley, que imponen al Juzgador el deber de actuar en respeto a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, dejando en claro el derecho de las personas a un proceso que se desarrolle con estas garantías.

Trasladando.

SEGUNDO: En cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el Caso Flor Freire vs. Ecuador, Fundamento 182, ha desarrollado el derecho a una resolución motivada como garantía implícita contenida en el artículo 8.1 de la Convención

¹ 1Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párr. 28

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Americana de Derechos Humanos, de la siguiente manera: "182. La motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada a la recta administración de justicia, que le garantiza a los ciudadanos el derecho a ser juzgados por las razones que el derecho otorga, a la vez que brinda credibilidad a las decisiones judiciales en una sociedad democrática. En virtud de lo cual las decisiones que adopten los órganos internos de los Estados que puedan afectar derechos humanos deben de estar motivadas, de lo contrario serían decisiones arbitrarias. La motivación de un fallo y de ciertos actos administrativos debe permitir conocer cuáles son los hechos, motivos y normas en las que se basó el órgano que lo dictó para tomar su decisión de modo que se pueda desechar cualquier indicio de arbitrariedad, a la vez que les demuestra a las partes que estas han sido oídas en el marco del proceso. Además, debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado. Por todo lo anterior, la Corte ha concluido que el deber de motivación es una de las "debidas garantías" incluidas en el artículo 8.1. del debido proceso [...]".

En el ámbito interno, el deber de motivar las resoluciones judiciales se encuentra regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, garantizado que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados.

TERCERO: Establecidos los fundamentos sobre el debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales, corresponde analizar si la recurrida cumple con ellos, en tanto, del estudio del expediente, se aprecia que en el decurso del proceso se han respetado las garantías de un proceso justo; se ha hecho efectivo el principio de la doble instancia; han hecho efectivo el derecho de impugnación las resoluciones que ha puesto fin a cada instancia (por parte de la demandada); dichas sentencias han sido emitidas consignando los fundamentos fácticos y jurídicos respectivos, de manera coherente y ordenada. Por estas razones, no se advierte vulneración alguna del debido proceso ni del deber de motivar las resoluciones judiciales; en tal sentido, la infracción normativa procesal denunciada debe ser desestimada.

Infracción normativa del artículo 427.2 del Código Procesal Civil

CUARTO: Respecto a la infracción denunciada por el recurrente, debemos señalar que dicha norma regula lo siguiente: *“El Juez declara improcedente la demanda cuando: (...) 2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar”*. Se observa de autos que, en el contrato de compraventa de fecha 01 de setiembre de 2007, en la cláusula primera se ha especificado el área materia de compraventa, pese a no evidenciarse acuerdos entre los otros copropietarios, puesto para ello es necesario que confluya la manifestación de voluntad de los otros copropietarios, lo que no ha ocurrido en el caso de autos, siendo que, en tanto ese contrato de compraventa no

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

**CASACIÓN N.º 6231-2022
ICA
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

cuenta con el consentimiento de todo aquellos que deben manifestar su voluntad, existe falta interés para obrar respecto a tales extremos.

QUINTO. En atención a lo expuesto, no se advierte la configuración de ninguna de las infracciones normativas denunciadas. Siendo ello así, corresponde declarar infundado el recurso analizado.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación de lo establecido por el artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **José Gregorio Muñoz Loyola**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 33, de fecha 12 de septiembre de 2022, que confirmó la sentencia de primera instancia; con lo demás que contiene. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano" y *los devolvieron*. En los seguidos por el recurrente contra la Luzmila María Espino Vilca, sobre Cumplimiento de contrato. Interviene la jueza suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el juez supremo **Zamalloa Campero**. -

SS.

ARIAS LAZARTE

BUSTAMANTE OYAGUE

PINARES SILVA

CORONEL AQUINO

ZAMALLOA CAMPERO

Raee/jlp