

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2762-2015
CUSCO

CADUCIDAD DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Lima, uno de octubre
de dos mil quince.-

VISTOS; y **CONSIDERANDO**: -----

PRIMERO.- Que, viene a conocimiento de este Supremo Tribunal el recurso de casación interpuesto por Ambrocio Sánchez Barazorda por derecho propio y en representación de su esposa Dorotea Chávez de Sánchez a fojas trescientos cincuenta y tres, contra la sentencia de vista de fojas trescientos cuatro, de fecha veintitrés de abril de dos mil quince, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos sesenta y cinco, de fecha diez de setiembre de dos mil catorce, que resuelve declarar infundada la demanda interpuesta por el recurrente contra Felicitas Palomino de Sotelo y Basilio Sotelo Chávez, sobre Caducidad de Promesa de Compraventa; para cuyo efecto debe procederse con calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. -----

SEGUNDO.- Que, en cuanto a los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil se advierte que el presente recurso de casación satisface dichas exigencias, al haberse interpuesto: **i)** Contra una resolución expedida por la Sala Superior respectiva que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada, que para el caso de autos es la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco; **iii)** Dentro del plazo previsto por ley, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, conforme se corrobora con el cargo de notificación obrante a fojas trescientos cuarenta y cuatro; y **iv)** Adjuntando el respectivo arancel por recurso de casación, según consta a fojas trescientos cincuenta y dos (vuelta). -----

TERCERO.- Que, respecto a los requisitos de procedencia contenidos en los incisos 1 y 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, se advierte de autos que el recurrente apeló la sentencia de primera instancia que le fue adversa y señaló que su pedido casatorio es anulatorio, debiendo entenderse que dicho

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2762-2015
CUSCO

CADUCIDAD DE PROMESA DE COMPRAVENTA

pedido es además revocatorio al haberse denunciado causales de infracción de normas materiales o sustantivas; por lo que, ambos requisitos han sido cumplidos. -----

CUARTO.- Que, en cuanto a las exigencias contenidas en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, el recurrente denuncia las siguientes causales: **a) Infracción normativa procesal de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, VII y IX del Título Preliminar, 50 inciso 6, 121 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil**, toda vez que los magistrados tanto de primera como de segunda instancia no han considerado que los demandados fueron declarados rebeldes, tampoco han analizado el contenido del documento que contiene la Escritura Pública sin formalizar del Contrato Preparatorio de Compraventa, cuya escritura no se encuentra firmada por los otorgantes, tampoco se encuentra firmada ni sellada por el Notario Público, por consiguiente en este estado, no puede considerarse por la autoridad judicial como contrato definitivo, por consiguiente esta conducta procesal del director del proceso es sancionada por las normas legales vigentes que tiene el carácter de vinculante. Además, la sentencia de vista se sustenta en hechos que no han sido demandados, carece de motivación y la valoración de los medios probatorios es deficiente, además de haber aplicado en forma errada las normas de derecho material; **b) Interpretación errónea del artículo 949 del Código Civil**, porque el *A quo* y el *Ad quem* pretenden dar validez a un documento o escritura no formalizada en donde la firma de los suscriptores no aparece ni se legaliza y menos se encuentra inscrita en Registros Públicos, no siendo suficiente para que sea opuesta frente a terceros; **c) Infracción normativa material del artículo 1135 del Código Civil**, toda vez que quien pretende acreditar su derecho de propiedad debe hacerlo en virtud del título o documento que lo sustente, el cual debe ser idóneo, exigiéndose que sea de fecha cierta, a partir de cuya existencia no puede ser cuestionado por terceros; **d) Infracción normativa material del artículo 1342 del Código Civil**, pues a tenor del citado dispositivo legal los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes, excepto

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2762-2015
CUSCO

CADUCIDAD DE PROMESA DE COMPRAVENTA

que deban observar la forma señalada por ley bajo sanción de nulidad y en este caso no se puede declarar infundada la pretensión de caducidad, que es una simple escritura que no reviste formalidad de ley; y **e) Infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar, 245 incisos 2 y 3 del Código Procesal Civil y 97 del Decreto Ley número 26002**, porque el contrato preparatorio no reúne los requisitos exigidos por ley ni ha sido perfeccionado como exige la ley, por no existir sello ni rúbrica del Notario Público, no existe constancia de la certificación de la entrega del dinero, ni está suscrito por las partes. -----

QUINTO.- Que, estando a los fundamentos expuestos se advierte que las causales denunciadas no satisfacen el requisito de procedencia señalado en el inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, toda vez que las instancias de mérito ya han determinado que el contrato preparatorio de promesa de venta de fecha dieciocho de agosto de mil novecientos noventa y seis, elevado a Escritura Pública en fecha veintidós de agosto de mil novecientos ochenta y seis, es en estricto un contrato definitivo de compraventa, por contener los elementos necesarios de este tipo de contratos, como son la manifestación de voluntad de las partes contratantes, el precio y la transferencia del bien; por lo que los cuestionamientos hechos por el recurrente en el presente recurso de casación buscan la revaloración del caudal probatorio, específicamente del citado Contrato de Promesa de Compraventa, así como del Contrato de Anticresis celebrado entre las mismas partes, a fin de cuestionar los hechos fácticos establecidos por las instancias de mérito, todo lo cual colisiona frontalmente con la naturaleza y fines del recurso extraordinario de casación consagrados en el artículo 384 del Código adjetivo. Además, en el recurso de casación básicamente el recurrente viene cuestionando una serie de defectos en la formalidad del citado contrato de promesa de venta, como es la falta de firma y sello del Notario Público, la falta de firma de las partes y la falta de constancia de pago del precio; sin embargo, este argumento no puede ser amparado por las siguientes razones: **i)** Porque no fue cuestionado en su oportunidad; **ii)** Porque no tiene congruencia con la pretensión demandada que

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2762-2015

CUSCO

CADUCIDAD DE PROMESA DE COMPRAVENTA

está referida a la caducidad del contrato de promesa de venta, no a su nulidad; y **iii)** Porque las omisiones alegadas no resultan ciertas, pues en la parte *in fine* del documento de fojas ocho a once obra la constancia de que las partes contratantes, el abogado y el Notario Público suscribieron el documento, además que en la fecha de celebración de dicho contrato no era obligatorio poner la constancia de pago del precio; razones por las cuales el presente recurso deviene en **improcedente**. -----

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Ambrocio Sánchez Barazorda por derecho propio y en representación de su esposa Dorotea Chávez de Sánchez a fojas trescientos cincuenta y tres, contra la sentencia de vista de fojas trescientos cuatro, de fecha veintitrés de abril de dos mil quince, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Ambrocio Sánchez Barazorda y otra contra Felicitas Palomino de Sotelo y otro, sobre Caducidad de Promesa de Compraventa; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia del Juez Supremo Señor Mendoza Ramírez. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

HUAMANÍ LLAMAS

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CALDERÓN PUERTAS

Aac/Gct/Kpf

SE PUBLICO CONFORME A LEY

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