

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

**CASACIÓN N° 496-2014  
SAN MARTIN  
Perfeccionamiento de contrato**

Lima, once de abril de dos mil catorce.-

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:**

**PRIMERO**.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandada **Fredesbinda Navarro Chistama** a folios ciento setenta y siete, contra la sentencia de vista a folios ciento cuarenta y dos, del veintisiete de diciembre de dos mil trece, que confirmó la sentencia apelada de folios ciento ocho, del once de setiembre de dos mil trece, que declaró fundada la demanda sobre perfeccionamiento de contrato de compra venta. Por lo que corresponde examinar los requisitos de admisibilidad y procedencia dispuestos en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364.

**SEGUNDO**.- Que, se verifica que el recurso cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme lo exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley citada, toda vez que ha sido interpuesto de la siguiente forma: **i)** contra la sentencia de vista expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; **ii)** ante la instancia que emitió la sentencia que se impugna; **iii)** dentro del plazo que establece la norma, ya que la recurrente fue notificada el siete de enero de dos mil catorce, conforme se corrobora del cargo a folios ciento cuarenta y siete, e interpuso el recurso de casación el dieciséis de enero de dos mil catorce; y **iv)** al contar con

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

**CASACIÓN N° 496-2014  
SAN MARTIN  
Perfeccionamiento de contrato**

auxilio judicial –ver folios ciento ochenta y tres- está exonerada del pago del adjunta el arancel judicial por la interposición del recurso.

**TERCERO**.- Que, el recurso cumple con el requisito de procedencia previsto en el artículo 388 inciso 1 del Código Procesal Civil y su modificatoria, porque la impugnante no consintió la resolución de primera instancia que le fue adversa, conforme se aprecia del escrito de apelación a folios ciento dieciocho.

**CUARTO**.- Que, los numerales 2 y 3 del artículo 388 del indicado Código Procesal y su modificatoria, establecen que constituyen requisitos de procedencia del recurso, la descripción clara y precisa de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; para satisfacer ese propósito la fundamentación de la infracción normativa denunciada por la recurrente debe observar y respetar las exigencias técnicas para presentar este recurso, por lo que es responsabilidad de la impugnante no solo precisar la causal, sino también fundamentar la infracción y su importancia o incidencia respecto de la decisión de la resolución que cuestiona.

**QUINTO**.- Que, la recurrente denuncia las siguientes causales:

**1) Infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil - perfeccionar la transferencia de propiedad.** Sostiene que en la sentencia de vista se ha aplicado de manera incorrecta la norma en mención, pues en su oportunidad, el tres de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, realizó el otorgamiento de escritura pública para perfeccionar el contrato de compra venta, celebrado con su hijo, Alfonso Ramírez Navarro y la demandante; por tanto, no se le puede obligar a que

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

**CASACIÓN N° 496-2014  
SAN MARTIN**

**Perfeccionamiento de contrato**

otra vez lo efectúe, debido a que ello constituiría un ejercicio abusivo del derecho; además, refiere que se debe observar, que la demandante y su cónyuge fueron negligentes al omitir en forma injustificada iniciar el trámite de inscripción del referido inmueble en los Registros Públicos. Agrega que no se ha apreciado que la acción, respecto a la presente pretensión, ha prescrito, conforme a lo regulado en el artículo 2001 del Código Civil, porque desde que se realizó el acto jurídico, el cual se pide su perfeccionamiento, han transcurrido más de diecinueve años. Añade, que se ha transgredido su derecho a tutela jurisdiccional efectiva y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, porque ha demostrado haber cumplido con otorgar la escritura pública respecto del contrato de compraventa, antes indicado; asimismo, Sala Superior, en su sentencia ha transcrito los mismos fundamentos jurídicos que el juez expuso en su decisión.

**2) Apartamiento inmotivado o incumplimiento de la uniformidad de la jurisprudencia nacional.** Alega que de acuerdo a la reiterada posición de la Corte Suprema, su obligación como vendedora culminó con elevar a escritura pública el contrato de compraventa antes referido, y la posterior inscripción en registros públicos, era de responsabilidad del comprador; para cuyo efecto indica las siguientes sentencias casatorias: **(1)** "Cas N° 896-96/Lima. El Peruano 25/04/1998, que a la letra dice: que el artículo 1549 del Código Civil establece la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de propiedad del bien materia de la compraventa, la referida norma no es orden público, por lo que se puede pactar en sentido contrario, ya que es supletoria de la voluntad de las partes contratantes"; **(2)** "Cas N° 2840-2011/Lima, El Peruano 01/10/2002, que dice: El Juez tiene la obligación de resolver el conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica ambas con relevancia jurídica, no pudiendo eximirse

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

**CASACIÓN N° 496-2014  
SAN MARTIN**

**Perfeccionamiento de contrato**

*de pronunciarse sobre todo las pretensiones que se sometan a su competencia (...)"*.

**3) Invoca la casación excepcional - artículo 392-A del Código Procesal Civil.** Arguye que, en caso que el recurso de casación no cumpla con los requisitos de ley, se admita de forma excepcional, para evitar que se cometa una injusticia. Finalmente, precisa que su pretensión casatoria es revocatoria.

**SEXTO.-** Que, la denuncia precisada en el punto 1) no resulta atendible, debido a que no existe materia jurídica en debate. Ello es así, porque, en este caso, cuando la demandante Dolores Pérez Bardales viuda de Ramírez, pretende que su contra parte, la demandada Fredesbina Navarro Chistama, realice el perfeccionamiento del contrato de compra venta, contenido en la escritura pública del tres de octubre de mil novecientos noventa y cuatro<sup>1</sup>, de un lote subdividido del terreno matriz ubicado en la tercera cuadra del jirón Juan de la Riva Vásquez del Barrio de Partido Alto, distrito de Tarapoto<sup>2</sup>, para que ahora lo pueda inscribir en la partida número 11047451 de la Oficina de Registros Públicos de Tarapoto<sup>3</sup>; no le exige que cumpla con una obligación inexistente, sino con el deber jurídico que fluye del mismo acuerdo de voluntades consignado en el indicado acto jurídico, pues el área que le pertenece, al haber sido independizado del predio principal<sup>4</sup>, requiere que se emita una nueva escritura pública, indicando las medidas concretas y perímetros que acrediten el objeto materia de la transferencia de propiedad.

<sup>1</sup> Ver folios 7 a 10.

<sup>2</sup> A folios 36, ver escrito de demanda del 31 de octubre 2012.

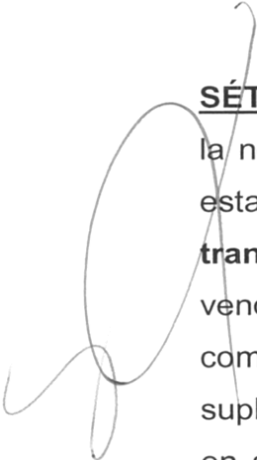
<sup>3</sup> Ver folios 31.

<sup>4</sup> Ver folios 53 a 57, escrito de contestación de demanda, que conforme lo señala la demandada María Fredesbina Navarro Chistama a la muerte de su esposo Joaquín Ramírez Flores transfirieron el inmueble por sucesión intestada, y el inmueble fue lotizado en 4 lotes, correspondiéndole a la accionante el lote 02 inscrito en la partida electrónica Nro. 11047421 de los Registros Públicos, corroborado con los documentos de folios 23 a 33.

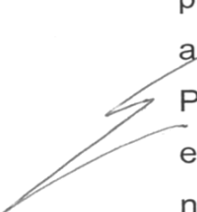

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 496-2014  
SAN MARTIN**

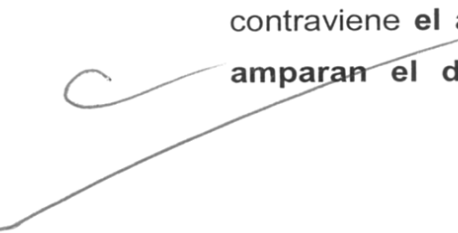
**Perfeccionamiento de contrato**



**SÉTIMO.-** Que, en este contexto, de manera palmaria no se aprecia que la norma denunciada, resulte inaplicable en este caso; pues a través de esta disposición, **el artículo 1549 del Código Civil -perfeccionar la transferencia de propiedad-**, se establece la obligación legal del vendedor de formalizar la transferencia de propiedad del bien materia de compraventa; que, si bien no es una norma de orden público, es una supletoria a la voluntad de las partes, debido a que estas pueden pactar en sentido contrario; por tanto, ni lo requerido por la demandante, ni lo decidido en la sentencia impugnada, pueden ser considerados como un ejercicio abusivo del derecho, que en modo alguno, contravenga el artículo 2 inciso 24, literal a) de la Constitución Política del Perú, referido a que *“nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda (...)”*, pues como se ha analizado, existe un acuerdo entre las partes plasmado en el contrato de compraventa de un bien inmueble, el que por disposición legal se debe formalizar, para inscribirlo en los Registros Públicos, y de esa manera dotarlo de las garantías de seguridad necesaria para el tráfico jurídico y que pueda ser oponible a terceros.



**OCTAVO.-** Que, de otro lado, se debe dejar sentado, que en un momento posterior a la etapa postularia, son inadmisibles las alegaciones a una probable configuración de alguna excepción, como la de prescripción de la acción, pues de acuerdo a lo regulado en el artículo 552 del Código Procesal Civil, éstas se presentan con la contestación de la demanda, en ese sentido, su análisis es solo a pedido de parte, y no de oficio; por tanto, no tiene asidero legal el agravio de la impugnante.



**NOVENO.-** Que, asimismo, es de indicar que la decisión cuestionada, no contraviene **el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política -amparan el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y debido**

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

**CASACIÓN N° 496-2014  
SAN MARTIN**

**Perfeccionamiento de contrato**

**proceso, y a la motivación de las resoluciones judiciales-**, pues mediante la tutela jurisdiccional efectiva se garantiza que todo justiciable tenga el derecho a que se le haga justicia, acudiendo al órgano jurisdiccional, a través de un proceso donde se le brinden un conjunto de derechos y garantías mínimas en su desarrollo, y que lo resuelto sea efectivo; sin embargo, ello no implica que se dé la razón necesariamente a la peticionante, sino que pueda ejercer sus derechos en el proceso con libertad y en un plano de igualdad<sup>5</sup>, formando un “escudo” ante las posibles arbitrariedades, lo que da lugar al “debido proceso”<sup>6</sup>.

**DÉCIMO.-** Que, tampoco existe transgresión al derecho y deber del órgano jurisdiccional de motivar las resoluciones judiciales, el que tiene como principio básico, el de congruencia procesal, que exige la relación de identidad entre la decisión y los puntos controvertidos, esto es, en estricto la relación de correspondencia que debe haber entre lo que se pide y resuelve -en su dimensión objetiva, subjetiva y fáctica-, por medio del cual se controla al órgano jurisdiccional, que desde la perspectiva de la motivación interna y externa, haya justificado el por qué emite una decisión en determinado sentido; no obstante, mediante el examen de la corrección en la aplicación de esa norma no se autoriza a cuestionar el criterio jurisdiccional plasmado en la sentencia; por tanto, las alegaciones de la recurrente son inconsistentes.

<sup>5</sup> Cfr. MORALES GODOLAN. Revista de la Maestría en Derecho Procesal, Pontificia Universidad Católica del Perú, Vol. 5 (1), 2014. Aclaración y corrección de Resoluciones Judiciales, pagina 54.

<sup>6</sup> Cfr. OSCAR A. ZORZOLI. Revista de la Maestría en Derecho Procesal, Pontificia Universidad Católica del Perú, Vol. 3 (1), 2009. Teoría General del Proceso - Naturaleza Procesal de las pruebas anticipadas Perú, pagina 3.

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

**CASACIÓN N° 496-2014  
SAN MARTIN**

**Perfeccionamiento de contrato**

**UNDÉCIMO.-** Que, en cuanto a la causal precisada en el acápite “2)” debe ser rechazada, porque las sentencias en casación a las que se hace referencia, no constituyen jurisprudencia, en los términos del precedente judicial que establece el artículo 400 del Código Procesal Civil, a efectos que habilite la revisión de la recurrida en sede casatoria.

**DUODÉCIMO.-** Que, finalmente la invocación de la casación excepcional precisada en el ítem 3) debe ser rechazada. Ello es así, porque esta fórmula procesal debe ser entendida en el sentido que este Tribunal Supremo, oficiosamente, podría admitir el recurso si considera que al resolverlo cumplirá con alguno de los fines de la casación, esto es, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional. Por tanto, esta norma sólo debe ser aplicada para alcanzar esa finalidad, pero no para amparar recursos mal formulados, pues una posición de esta naturaleza transgrediría la propia esencia del recurso de casación y sustituirá la voluntad e interés de las partes, lo que conllevaría a afectar principios como el dispositivo -de iniciativa de parte-, de congruencia procesal, al habilitar un pronunciamiento más allá del petitorio -pretensión impugnatoria-, y de igualdad de las partes en el proceso<sup>7</sup>. Siendo esto así, el llamado a la excepcionalidad no satisface el criterio de necesidad casacional prevista en la norma analizada.

**DÉCIMO TERCERO.-** Que, por tanto, el recurso de casación no satisface los requisitos de procedencia precisados en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil y su modificatoria, por lo que se debe proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 392 del acotado Código Procesal.

<sup>7</sup> HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. 2009. *El Nuevo Recurso de Casación -Doctrina, Jurisprudencia, Práctica Forense-*. Lima: Jurista Editores, página 378.

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

**CASACIÓN N° 496-2014  
SAN MARTIN  
Perfeccionamiento de contrato**

Por estos fundamentos: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandada Fredesbinda Navarro Chistama a folios ciento setenta y siete, contra la sentencia de vista a folios ciento cuarenta y dos, del veintisiete de diciembre de dos mil trece; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Dolores Pérez Viuda de Ramírez con Fredesbinda Navarro Chistama y otra, sobre perfeccionamiento de contrato; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora Tello Gilardi.-

**SS.**

**ALMENARA BRYSON**

**TELLO GILARDI**

**ESTRELLA CAMA**

**RODRÍGUEZ CHÁVEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

Bti/Mga

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**Dr. STEFANO MORALES INCISO**  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

**17 MAR 2015**