

*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República*

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. N° 3986 - 2010  
LIMA NORTE**

Lima, veintisiete de Junio

de dos mil once.-

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Promotora de Inmuebles y Constructora San Pedro Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, el siete de mayo de dos mil diez, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos cuarenta y siete, del diez de marzo de dos mil diez, que confirma la sentencia de fojas trescientos sesenta y ocho del veintisiete de abril de dos mil nueve en el extremo que declara fundada la demanda de rescisión de contrato de compraventa del catorce de diciembre de dos mil uno, celebrada entre las partes sobre el lote de terreno signado con el número 9, Manzana "A", de un área de 1,256.00 metros cuadrados, e infundada en todos sus extremos la reconvención planteada por la demandada; revocaron el extremo que declara que la emplazada proceda a devolver el precio pagado, ascendente a treinta y cuatro mil ochocientos quince dólares americanos (\$ 34,815.00); reformando dicho extremo declararon que el monto de devolución es treinta y un mil ochocientos quince dólares americanos (\$ 31,815.00) con costas y costos; cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser calificados conforme a la modificación establecida por la Ley N° 29364, respecto de los artículos del Código Procesal Civil, que regulan la institución de la casación.

**SEGUNDO.-** El medio impugnatorio propuesto cumple los requisitos de admisibilidad y de fondo previstos en los artículos 387 y 388 numeral 1 del Código Procesal Civil.

**TERCERO.-** Antes del análisis de los demás requisitos de fondo es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas, y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este medio impugnatorio tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema, en ese sentido, la

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CAS. N° 3986 - 2010**  
**LIMA NORTE**

fundamentación por parte del recurrente debe ser *clara, precisa y concreta* indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial.

**CUARTO.-** Respecto a los demás requisitos de procedencia la impugnante denuncia la infracción normativa del artículo 1372 del Código Civil, **argumentando que** “no se ha aplicado” lo señalado en dicha norma que establece: “*La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato*”. La sentencia de vista en el punto 3.12 señala expresamente que: “*La parte apelante refiere que en caso de rescindirse el contrato debe devolverse el bien que fuera materia de compraventa; al respecto el Colegiado declara que ello no ha sido materia de controversia en autos, por lo que no se emite pronunciamiento respecto de dicho pedido del apelante*”. Es decir, la Sala deliberadamente ha omitido pronunciarse sobre una de las pretensiones accesorias legales, conforme al artículo 87 última parte del Código Adjetivo, aduciendo que la devolución del inmueble “*no ha sido materia de controversia*”. La Sala incurre en evidente exceso cuando luego de declarar la rescisión del contrato de compra venta, solo ordena la devolución de la suma pagada, pero deniega su petición para que el demandante devuelva el inmueble que se le entregó en posesión con ocasión de la celebración del contrato, ahora rescindido. Señala que dicha infracción incide directamente en la decisión contenida en la resolución impugnada, pues se estaría violentando el debido proceso y la tutela procesal efectiva, obligándola innecesariamente, a iniciar un nuevo proceso con el objeto de que se le haga entrega del inmueble materia de la venta, el mismo que fue entregado al actor con ocasión de la suscripción del contrato, ahora rescindido. Indica que su pedido casatorio es revocatorio, precisando que realmente es “de integración”, pues el Supremo Tribunal debería integrar la sentencia de vista ordenando que el demandante de un lado reciba a modo de devolución la suma de treinta y un mil ochocientos quince dólares americanos (\$ 31,815.00), y de otro, devuelva a la demandada, el inmueble materia de la compra venta,

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**

**CAS. N° 3986 - 2010**

**LIMA NORTE**

técnicamente, esto no es una revocación, sino la integración de la sentencia en los términos de la parte final del artículo 171 del acotado Código.

**QUINTO.-** La citada denuncia carece de sustento real para ser amparada, pues habiendo determinado los órganos de mérito luego de la compulsa de los hechos y de la prueba actuada, que la demandada no ha acreditado ser propietaria del bien inmueble materia de compra venta, conforme al artículo 1539 del Código Civil (venta de bien ajeno) opera la rescisión del contrato, a solicitud del comprador (demandante), tampoco se ha acreditado que éste tenía conocimiento que el bien no era del vendedor (emplazada) o que ésta la adquirió antes de la citación con la demanda; asimismo han dispuesto la devolución del monto pagado por el actor ascendente a treinta y un mil ochocientos quince dólares americanos (\$ 31,815.00), por lo que no resulta viable ordenar la devolución del bien inmueble no solo porque no ha sido materia de controversia, como concluye la Sala, sino porque conforme a la cláusula quinta del contrato, dicho inmueble era con **reserva de propiedad del lote de terreno** hasta que se cancele el precio total (sesenta y seis mil novecientos diecinueve dólares americanos con sesenta y ocho centavos de dólar (\$ 66,919.68), como precisó el *A quo*; de manera que la argumentación expuesta en el recurso no guarda nexo de causalidad con lo establecido en el proceso, por ende adolece de claridad y precisión, tampoco, en dichos términos se cumple con demostrar la incidencia directa de la infracción en la decisión impugnada, igualmente el pedido casatorio adolece de claridad, pues el supuesto de "integración" no se condice con un pedido revocatorio, ni con la propuesta de infracción normativa invocando una norma de naturaleza material, como el artículo 1372 del Código Civil, sino a supuestos de omisión de motivación, de modo que advertida la manifiesta falta de claridad y precisión, corresponde desestimar el recurso por improcedente.

**SEXTO.-** Asimismo, redundante la desestimación del recurso, su argumentación genérica, pretendiendo implícitamente que esta Sala incida en hechos y valoración de la prueba, a fin de arribar a una conclusión distinta de la

*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República*

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. N° 3986 - 2010  
LIMA NORTE**

establecida al interior del proceso por los órganos de mérito, sin tener en cuenta que aquellos son ajenos al debate casatorio, no siendo objeto que convoque el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**SÉTIMO.-** En consecuencia, se puede concluir que el recurso casatorio materia de calificación no cumple con los requisitos de procedencia previstos en los incisos 2, 3 y 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, pues los agravios denunciados no se circunscriben a la modificación establecida por la Ley N° 29364, al no haber señalado de manera clara y precisa la infracción normativa, ni haber demostrado la incidencia directa de dicha infracción sobre la decisión impugnada, ni haber precisado adecuadamente su pedido casatorio.

Por estas consideraciones, y en aplicación del artículo 392 del Código Adjetivo: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos sesenta y tres por Promotora de Inmuebles y Constructora San Pedro Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, contra la sentencia de vista obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y siete, su fecha diez de marzo de dos mil diez; en los seguidos por don Aristóteles Román Arce Paucar sobre Rescisión de Contrato de Compra Venta; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; y, los devolvieron.- Vocal Ponente Torres Vega.-

S.S.

VASQUEZ CORTEZ

TAVARA CORDOVA

ACEVEDO MENA

YRIVARREN FALLAQUE

TORRES VEGA

*Se Publica Conforme a Ley*

*Carmen Rosa Díaz Acevedo  
Secretaría  
de la Sala de Derecho Constitucional y Social  
Permanente de la Corte Suprema*

10 OCT. 2011

Erh/Ws.