



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

**CASACIÓN 4494-2016  
LIMA NORTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*SUMILLA: No surten efectos jurídicos, las cartas notariales que no contengan intimación de acuerdo al artículo 1429 del Código Civil.*

Lima, ocho de junio  
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número cuatro mil cuatrocientos noventa y cuatro - dos mil dieciséis, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**I. ASUNTO:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por **la demandada Edith Giovanna Coronado Vélez de Díaz** a fojas ochocientos tres, contra la Sentencia de Vista, contenida en la Resolución número 211, obrante a fojas setecientos ochenta y seis, de fecha quince de julio de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; que confirma la sentencia apelada en el extremo que declara fundada en parte la demanda; en consecuencia, declara la nulidad de la compra venta celebrada entre los cónyuges Richard Caballero Delgado y Ana María Coronado Vélez de Caballero con Giovanna Coronado Vélez, respecto del lote número 16, Manzana "L" del Asentamiento Humano Daniel Alcides Carrión, Sector B, distrito de San Martín de Porres, inscrito en la Partida P01083677 de los Registros Públicos de Lima, cancelándose su inscripción registral; y, que los demandados otorguen la escritura pública de compra venta a favor de Celia Guadalupe Gómez, respecto del lote referido, en los términos que contiene el contrato preparatorio de compra venta de fecha tres de setiembre de dos mil cuatro, previa cancelación del precio pactado. -----

**II.CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Mediante resolución de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, obrante a folios cuarenta y cinco del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de: **Infracción normativa del**



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

**CASACIÓN 4494-2016  
LIMA NORTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil.-** Alegando que, en la Sentencia de Vista no se ha valorado en forma uniforme las pruebas presentadas por la parte demandada en lo referente al contrato de compra venta y las Cartas Notariales, tampoco se analiza los argumentos de apelación de la demandada, lo que lleva a concluir que se ha incurrido en falta de motivación o motivación aparente. Refiere que existe una contraposición de dos derechos de propiedad, y en el presente caso la demandante no ha cumplido con efectivizar el contrato preparatorio de compra venta en donde contiene las cláusulas resolutorias que han sido ejecutadas por los demandados, enviando las cartas notariales de resolución de contrato conforme obra en autos, y tampoco se ha tenido en cuenta las cláusulas respecto al plazo para cancelar dicha compraventa, no advirtiéndose en la sentencia pronunciamiento sobre ese aspecto, vulnerándose el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil. -----

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:** -----

El tema en debate radica en determinar si el contrato mal denominado “preparatorio de Compra Venta de fecha tres de setiembre de dos mil cuatro” se encuentra resuelto de acuerdo a las disposiciones del artículo 429 del Código Civil. -----

**IV. ANÁLISIS:** -----

**Primero.-** Que, previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que la demandante Celia Guadalupe Gómez interpone demanda de nulidad de acto jurídico, obligación de hacer, cancelación de inscripción registral e indemnización por daños y perjuicios contra Giovanna Coronado Vélez y los cónyuges Richard Caballero Delgado y Ana María Coronado Vélez de Caballero; con la finalidad de que se declare la nulidad del acto jurídico en la Escritura Pública de fecha catorce de marzo de dos mil seis, por la causal de simulación absoluta, se cancele su inscripción registral, se declare la nulidad de la resolución del contrato y se le indemnice por concepto de daños y perjuicios con la suma de quince mil soles (S/.15,000.00). Indica que, por contrato preparatorio de Compra Venta de fecha tres de setiembre de dos mil cuatro, la demandante adquirió por el precio de doce mil dólares americanos (US\$12,000.00) de los demandados Richard Caballero Delgado y Ana María Coronado



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

**CASACIÓN 4494-2016  
LIMA NORTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Vélez de Caballero, la vivienda ubicada en el Lote número 16, Manzana “L” del Asentamiento Humano Daniel Alcides Carrión, Sector B, del Distrito de San Martín de Porres, inscrita en la Partida número P01083677 de los Registros Públicos de Lima. Refiere que los demandados aducen desconocer los pagos a plazos que ha consignado en un total de nueve mil dólares americanos (US\$9,000.00), declarando haber recibido solo mil dólares americanos (US\$1,000.00) a cuenta del contrato de compra venta, así como también, han cambiado el precio convenido anteriormente a la suma de dieciocho mil dólares americanos (US\$18,000.00). Señala que, los vendedores dieron por resuelto de pleno derecho el contrato en mención de conformidad con la Cláusula Séptima del mismo contrato. Es a consecuencia de esa pretendida resolución y a fin de ocultar el bien materia del contrato, que los vendedores celebraron con la demandada Edith Giovanna Coronado Vélez de Díaz, hermana de la vendedora el contrato de Compra Venta por el precio de tres mil setecientos veinticuatro dólares americanos (US\$ 3,724.00), contrato que ahora demanda su nulidad. -----

**Segundo.**- Por sentencia de primera instancia de fojas seiscientos sesenta y siete, contenida en la Resolución número 47, de fecha catorce de octubre de dos mil catorce, se declaró fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico, obligación de hacer, cancelación de inscripción registral, declarando la nulidad de la compra venta celebrada entre los Cónyuges Richard Caballero Delgado y Ana María Coronado de Vélez de Caballero con Giovanna Coronado Vélez respecto del bien *sub litis*; e infundada, la misma demanda sobre indemnización por daños y perjuicios; sustentando que: a) Con fecha tres de setiembre de dos mil cuatro, la accionante celebró un contrato preparatorio de Compra Venta con los cónyuges demandados Richard Caballero Delgado y Ana María Coronado de Vélez de Caballero, respecto del bien inmueble ubicado en el Lote 16, Manzana “L”, con frente hacia el Pasaje 39 del Asentamiento Humano Daniel Alcides Carrión, Sector “B” del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, cuyo precio pactado sería pagado en cuotas; b) Resulta que los vendedores mediante Carta Notarial de fecha veintiuno de febrero de dos mil seis, dirigida a Celia Guadalupe Gómez (la compradora) dieron por resuelto de pleno derecho el contrato preparatorio de Compra



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

**CASACIÓN 4494-2016  
LIMA NORTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Venta del inmueble *sub litis*, aduciendo que la compradora incumplió con su compromiso de pago del precio pactado; para luego los vendedores transferir el bien en referencia por el precio de tres mil setecientos veinticuatro dólares americanos (US\$3,724.00) a la persona de Edith Giovanna Coronado Vélez, quien viene a ser la hermana de la vendedora Ana María Coronado Vélez de Caballero y cuñada del vendedor Richard Caballero Delgado; c) Dicha carta notarial no surte efectos por cuanto no contiene el requerimiento, ni se encuentra indicado los quince días de plazo a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil, en consecuencia, debe declararse nula la citada carta notarial, al no haberse procedido en la forma prevista por el citado artículo 1429 del Código Civil; d) Siendo así, los vendedores no podían efectuar otra transferencia del citado bien inmueble, tal como lo efectuaron a favor de la demandada Edith Giovanna Coronado Vélez de Díaz, por lo que debemos declarar la nulidad de esta transferencia por tratarse de una compra venta simulada al haberse acreditado que la vendedora y compradora son hermanas y que el precio pactado por la suma de tres mil setecientos veinticuatro dólares americanos (US\$3,724.00) es un precio ínfimo. -----

**Tercero.-** Por sentencia de revisión, de fecha quince de julio de dos mil dieciséis, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, confirmó la apelada que declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, así como la de otorgamiento de escritura pública e infundada la misma en el extremo sobre pago de indemnización por daños y perjuicios, sustentando que: a) En aplicación del *iura novit curia*, el acto jurídico en cuestión se encuentra afectado por la causal de contravención a las normas de orden público, por cuanto, según entiende la demandante, dicho acto jurídico fue celebrado simuladamente solo con el fin de perjudicarla, ya que el bien inmueble objeto de transferencia no podía ser dispuesto a razón de haberlo adquirido con anterioridad por contrato preparatorio de fecha tres de setiembre de dos mil cuatro; es evidente que la nulidad pretendida por simulación absoluta no tiene lugar porque la demandante no ha probado que el acto jurídico en cuestión sea solo aparente y que los demandados no hayan tenido voluntad para celebrarlo, por tanto existe otro acto jurídico real; b) Se determina que el contrato denominado “preparatorio”, de fecha tres de setiembre de dos mil cuatro, al contener elementos esenciales del contrato de compra venta, no es un precontrato sino uno



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

**CASACIÓN 4494-2016  
LIMA NORTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

definitivo, porque así lo denota su propio contenido y posteriores actos realizados por las partes; c) Se advierte, sin cuestionamiento de los demandados, que existen los recibos de pago de dinero efectuados por la demandante a los demandados con la indicación expresa de que era a cuenta, o como parte de pago del precio de la compra venta que contiene el citado contrato; d) Las cartas notariales cursadas por los demandados a la demandante, según dicen para “resolver” por falta de celebración del contrato definitivo, devienen en intrascendentes, por tanto, sin efecto legal alguno, más si la demandante oportunamente las contestó, señalando en toda ellas que con los recibos de pago mencionados había pagado más del cincuenta por ciento (50%) del precio real; e) Las aseveraciones de la demandante no han sido contradichas, ni enervadas por los demandados, quienes se encuentran en calidad de rebeldes en el proceso, por lo que en aplicación de las consecuencias jurídicas que prevé el artículo 461 del Código Procesal Civil, se tienen por ciertas dichas afirmaciones; y, f) Desde esta perspectiva, resulta evidente que los demandados Richard Caballero Delgado y Ana María Coronado de Vélez de Caballero carecían de legitimación para disponer (vender) nuevamente el bien inmueble – mediante el acto jurídico cuestionado – a favor de la demandada Giovanna Coronado Vélez, dado que la ley penal sanciona a quien enajena como suyo un bien ajeno, y a quien recibió o adquiere un bien proveniente del delito, por lo que dicho acto jurídico deviene en nulo por la causal invocada en el *iura novit curia*. -----

**Cuarto.**- Que, del escrito de casación propuesto por la recurrente Edith Giovanna Coronado Vélez de Díaz, se rescata de sus fundamentos tres aspectos: a) No se ha cumplido con efectivizar el contrato preparatorio; b) No se han pronunciado sobre las Cartas Notariales de Resolución de Contrato; y, c) No se ha tenido en cuenta los plazos para cancelar dicha compra venta.-----

**Quinto.**- Antes de centrarnos en absolver los agravios de la casación, debemos dejar sentado que las instancias de mérito, partiendo de un debido análisis jurídico y de la mano con material probatorio, han determinado que el contrato de compra venta, de fecha catorce de marzo de dos mil seis es nulo, al haber transferido sus vendedores [los demandados Richard Caballero Delgado y Ana María Coronado Vélez de Caballero] el inmueble *sub litis* a un tercero, cuando anteladamente ya había sido



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

**CASACIÓN 4494-2016  
LIMA NORTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

vendido a la accionante Celia Guadalupe Gómez. Asimismo, se ha determinado que el contrato “preparatorio” de compra venta de fecha tres de setiembre de dos mil cuatro, que unió a las partes, es uno definido, y ello se advierte de su propio contenido, al configurarse estipulaciones propias de la compra venta, como el precio pagado a través de cuotas en un total de nueve mil dólares americanos (US\$9,000.00) [declaración asimilada de la propia accionante] y la entrega efectiva de la propiedad. -----

**Sexto.-** Bajo ese contexto, tenemos que, en lo que se refiere al agravio **a)**, tal como se ha señalado precedentemente, el contrato “preparatorio” de compra venta se ha desnaturalizado a un contrato definitivo, lo que se acredita con la entrega efectiva del inmueble y del dinero. Asimismo, respecto del agravio **b)**, no es cierto que las instancias de mérito no se hayan pronunciado sobre las Cartas Notariales denominadas “resolución de contrato”, pues se ha determinado que éstas no surten efecto legal al no cumplirse las disposiciones del artículo 1429 del Código Civil, es decir, de requerir mediante Carta Notarial para que satisfaga su prestación, de un plazo no menor de quince (15) días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato quede resuelto. Las cartas enviadas no contienen la *intimación*, la resuelven de “*pleno derecho*” como si fueran una condición resolutoria expresa, y del contrato materia de nulidad se advierte que ésta no contiene la cláusula resolutoria, por tanto, no surte efectos. Del mismo modo, en lo que atañe al agravio del literal **c)**, tenemos que en el contrato materia de nulidad de fecha tres de setiembre de dos mil cuatro, si bien se ha establecido como precio de venta el monto de doce mil dólares americanos (US\$ 12,000.00), el mismo que se cancelaría en cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la suscripción de este documento o de la renovación que no será mayor a los treinta (30) días convenidos, lo cierto es que esos cuarenta y cinco (45) días más los treinta (30) adicionales, no se han cumplido a cabalidad, por cuanto los demandados vendedores, seguían recibiendo aportes (dinero) a cuenta de la compra venta efectuada hasta aproximadamente finales del año dos mil cinco, por tanto, tampoco se puede aludir que no se ha tenido en cuenta los plazos del contrato, por las razones descritas. -----



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

**CASACIÓN 4494-2016  
LIMA NORTE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**V.DECISIÓN:** -----

Por las consideraciones expuestas, no corresponde amparar los recursos de casación conforme a lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; por lo que declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **la demandada Edith Giovanna Coronado Vélez de Díaz** a fojas ochocientos tres; **NO CASARON** la Sentencia de Vista, contenida en la Resolución número 211, obrante a fojas setecientos ochenta y seis, de fecha quince de julio de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la apelada que declara fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Celia Guadalupe Gómez contra Richard Caballero Delgado y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros, y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia del Juez Supremo Señor De la Barra Barrera. **Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**CÉSPEDES CABALA**