



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**SUMILLA:** Se incurre en infracción normativa de los artículos 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 122 numerales 3 y 4 del Código Procesal Civil, al haberse expedido la sentencia con motivación insuficiente, pues no contiene el mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables, y por cuanto adolece de un análisis pertinente de los medios probatorios que sirven para acreditar la pretensión de las partes.

Lima, nueve de marzo  
de dos mil veinte.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil ochocientos ochenta y uno – dos mil dieciocho; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Wilder Alcántara Malca** a fojas trescientos treinta y uno, contra la sentencia de vista, de fecha cuatro de enero de dos mil dieciocho, de fojas trescientos ocho, emitida por la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que **confirmó** la sentencia apelada de fojas doscientos cuarenta y cinco, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, que declaró infundada en todos sus extremos la demanda sobre cumplimiento de contrato.

**2. ANTECEDENTES**

Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por el recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso:



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**2.1. Demanda.**

Mediante escrito presentado el 18 de mayo de 2015, de fojas 44, Wilder Alcántara Malca interpone demanda contra Anastacio Arnao Delgado, teniendo como **pretensión principal** el cumplimiento del contrato privado de compraventa de fecha 14 de diciembre del 2013, por el cual el demandado transfirió al demandante el 50% de acciones y derechos del inmueble de un área total de 255.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calle Las Dalias N° 109 (Mz. T, Lote 16), Urbanización Canto Grande-Unidad 6 (referencia: Lado derecho entrando al predio matriz- altura del paradero 8 de las Avenidas Wiesse y Canto Grande, lugar conocido como Urbanización Los Jazmines, San Juan de Lurigancho, y como **pretensión accesoria**, que el demandado también cumpla con: a) El pago de la penalidad acordada en la cláusula séptima del contrato por la suma de U\$ 15,000.00 dólares americanos; y, b) El reembolso de los gastos realizados por el accionante en abogado defensor para el demandado en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio y otros por la suma de S/. 4,000.00 soles.

**Fundamenta entre otros argumentos:**

- Sostiene que, por contrato de compraventa del 14 de diciembre del 2013, adquirió del demandado el 50% de las acciones y derechos del inmueble mencionado, en la parte que se identifica como Sub Lote 16 A, con un área ocupada de 127.50 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida Electrónica N° 13340198, por el precio en \$ 37,000.00, del cual pago la suma de \$ 1,000.00, debiendo cancelar el resto mediante un cheque de gerencia, cuando termine el proceso de prescripción adquisitiva que el demandado ya había iniciado.
- Afirma que el demandado le hizo entrega de la posesión de las acciones y derechos objeto de la compraventa, sin embargo, luego de más de 06 meses, con fecha 11 de junio del 2014 el demandado lo despojó de la posesión, informándole su decisión de resolver el contrato porque supuestamente el ahora demandante no le estaba pagando al abogado defensor.



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

- Enterado de la culminación del proceso de prescripción adquisitiva, indica que también tomó noticia que el demandado había independizado dos sub lotes: Sub Lote 16 A y Sub Lote 16 B, transfiriendo el Sub Lote 16 A, a favor de Nélide Becerra Cervera.

**2.2. Contestación**

Por resolución N° 5 de fecha 4 de abril de 2016, se declara rebelde al demandado Anastacio Arnao Delgado; no obstante, el juez de la causa incorpora al proceso a Nélide Becerra Cervera en calidad de litisconsorte necesaria pasiva, encontrándose esta última en esa condición, mediante escrito presentado el 6 de febrero de 2017, contesta la demanda, señalando como argumentos principales:

- Que, a la fecha de la suscripción del contrato, el demandado Anastacio Arnao Delgado aún no era propietario del predio materia de venta, pues aún se encontraba en trámite el expediente N° 221-2013 sobre prescripción adquisitiva; además, dicha persona vendió una cuota ideal equivalente al 50% de los derechos y acciones, resultando imposible que le haya dado posesión sobre esos derechos y acciones.

- Afirma que, el demandado sí estaba facultado para resolver el contrato conforme a la normatividad de los contratos con prestaciones recíprocas, pues el demandante tenía un saldo impago, no habiendo demostrado haberlo pagado, ni que haya consignado u ofrecido su pago.

- Refiere que, luego de retornar el bien a propiedad del demandado, este procedió a independizarlo en dos predios independientes y autónomos, transfiriéndole el Sub Lote 16 A con fecha 26 de diciembre del 2014, esto es, 4 meses y 14 días después de producida la resolución. Agrega que tal adquisición se efectuó de buena fe, pues a esa fecha, no aparecía en Registros Públicos ningún impedimento sobre el vendedor

**2.3. Sentencia de Primera Instancia**



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Mediante resolución número dieciséis, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, de fojas doscientos cuarenta y cinco, el *A quo* resuelve declarar **infundada la demanda** en todos sus extremos, señalando como fundamentos los siguientes:

- i. El demandado Anastacio Arnao Delgado, vendió al demandante un bien inmueble del cual aún no era propietario, pues a la fecha de suscripción del citado contrato, el proceso de prescripción adquisitiva aún continuaba en trámite, además, el resultado final del mismo era aún incierto; por lo demás, la declaración finalmente efectuada en dicho proceso no surtió efecto sino hasta su final inscripción, posterior al contrato que se intenta hacer valer con la demanda.
- ii. El 14 de diciembre del 2013, fecha en que se firmó el contrato, no existía el predio identificado como sub lote 16 A, el cual -junto al sub lote 16 B-, se originó recién al inscribirse la independización por subdivisión con fecha 01 de diciembre del 2014, según la inscripción efectuada el día 01 de diciembre del 2014 en la partida electrónica 43186825. Las precisiones del nuevo sub lote 16 A, corren inscritas en el asiento A00001 de la partida electrónica 13340198.
- iii. En cuanto a la entrega de la posesión que se pactó, en el contrato se transfirió el 50% del bien matriz y se señaló el área que entre las partes correspondía a ese porcentaje (125.5m<sup>2</sup>), pero nunca se precisó la ubicación de ese 50% del lote matriz sobre el cual el demandado podía ejercer las facultades que señala el artículo 896 del Código Civil.
- iv. En cuanto a la autorización de la construcción de una pared divisoria, no existe en el contrato forma de precisar dónde debía ser construida, pues la única división realizada en el presente caso, fue efectuada también de manera ulterior al contrato.
- v. Respecto a la resolución del contrato de compraventa de fecha 14 de diciembre del 2013, se aprecia que mediante carta notarial el demandado comunicó su decisión al demandante, sustentándose en el incumplimiento del convenio que este último habría cometido. Sobre el tema, la determinación de uno o más incumplimientos contractuales por parte del demandante, exigirían



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

la actuación de medios probatorios en un proceso en el cual la parte interesada pretenda la resolución, o esta sea negada por su contraparte.

vi. En cuanto al pedido de pago de la penalidad, de la lectura e interpretación de la cláusula séptima, se aprecia que se pactó la mutua posibilidad de desistirse del contrato; y en cuanto al reembolso de gastos realizados por el demandante al abogado defensor para el demandado en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio y otros, no se aprecia en el contrato de fecha 14 de diciembre de 2013 acuerdo alguno.

**2.4. Sentencia de Vista**

Apelada que fuera la sentencia, la Sala Superior mediante sentencia de vista del cuatro de enero de dos mil dieciocho, de fojas 308, **confirmó** la sentencia que declara **infundada** la demanda en todos sus extremos, expresando como fundamentos principales:

i. Si bien en el caso de autos el demandante y demandado se obligaron mutuamente a prestaciones recíprocas, sin embargo, se aprecia que hasta la culminación del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, con la inscripción del bien inmueble en el Asiento C00001 de la Partida N.º 43186825 de los Registros Públicos de Lima a nombre del demandado, con fecha 19 de setiembre de 2014, el demandante no ha cumplido con endosar a nombre del demandado el saldo de \$ 36,000.000 (treinta y seis mil 11/100 dólares americanos), ni mucho menos ha procedido a consignar dicho pago, por ello, no puede exigir el cumplimiento del contrato de fecha 14 de diciembre de 2013.

ii. El demandado con fecha 01 de diciembre de 2014, efectúa ante Sunarp una anotación de Independización por Subdivisión Sub Lote 16 A y Sub Lote 16B, que luego con fecha 26 de diciembre de 2014, es dado en compra venta a Nélida Becerra Cervera, por ello no se podría efectuar un cumplimiento de contrato si ya fue enajenado el 50 % de derechos y acciones, máxime, si en el contrato en comento no se ha precisado sobre qué área corresponde tal



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

porcentaje de derechos, de manera que no es posible sostener que le vendió el sub lote 16-A de la Calle Las Dalias N° 109, más aún si en la actualidad el área de 255 m<sup>2</sup> cuenta con la existencia de dos sub lotes (16-A y 16 -B).

**3. CAUSALES Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante resolución de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, de fojas cincuenta y uno del cuaderno de casación, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante Wilder Alcántara Malca por las causales de:

**i) Infracción normativa del artículo 1361 del Código Civil**, alega que el artículo 1361 del Código Civil, genera la obligatoriedad de cumplir conforme a los propios términos las cláusulas contractuales; en tal sentido, debe asumirse que la conducta asumida por el demandado Anastacio Arnao Delgado, quien lejos de cumplir con los términos del contrato de fecha catorce de diciembre de dos mil trece, procedió a vender parte del predio objeto de la venta luego de la inscripción en los Registros Públicos de la sentencia de prescripción adquisitiva, incumpliendo de esta forma con los términos del citado contrato de prestaciones recíprocas; sin embargo, al efectuar el análisis el Colegiado solo analiza el cumplimiento de la obligación por parte del demandante, lo que determina que se esté actuado de manera arbitraria, contraviniendo el debido proceso.

**ii) Infracción normativa del artículo 949 del Código Civil**, alega que la citada norma establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, es decir, que en el presente caso, resulta el contrato de compra venta efectuada por el primigenio propietario con fecha veintitrés de diciembre de dos mil trece, por el cual se ha transferido la propiedad a su favor, por ende, el citado documento no es más que un reconocimiento de una situación jurídica ya existente, y que por efectos del presente proceso se pretende vulnerar. Alega que, en el presente proceso, se



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

sustenta su legitimidad e interés de reclamar el predio objeto de *litis* en atención a lo que dispone el artículo 949 del Código Civil, por lo que no es de aplicación al caso de autos la disposición contenida en el artículo 1529 del Código Civil, que aplica la Sala Superior.

**iii) Excepcionalmente por la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**, a efectos de evaluar si al expedirse la sentencia de vista se ha vulnerado el debido proceso y el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales

**4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.** La Doctrina en general apunta como fines del recurso de casación el control normativo, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, con lo cual se busca la unidad de la legislación y de la jurisprudencia (unidad jurídica), la seguridad del orden jurídico, fines que han sido recogidos en la legislación procesal en el artículo 384 del Código Procesal Civil, tanto en su versión original como en la modificada, al precisar que los fines del recurso de casación son: *“la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unidad de la jurisprudencia de la nación.”*<sup>1</sup>

**SEGUNDO.** En el presente caso, el recurso de casación interpuesto fue declarado procedente por las causales de infracción normativa material y excepcionalmente por infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneración a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita nuevo fallo, mientras que si declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el

---

<sup>1</sup> Hurtado Reyes Martín, La Casación Civil. Editorial Idemsa, Pág. 99



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según la naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. En la eventualidad que se declare fundado el recurso de casación por vulneración a las normas que garantizan el debido proceso no será necesario examinar los agravios relativos a la infracción normativa material.

**TERCERO.** En virtud a lo expuesto precedentemente, se debe puntualizar que el derecho fundamental a un **debido proceso**, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, implica el respeto del conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier cuestión litigiosa, con el fin de asegurarles una cumplida y recta administración de justicia, en orden a procurarles seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho<sup>2</sup>. En ese sentido, existe contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso cuando, en el desarrollo del mismo, el órgano jurisdiccional no ha respetado el repertorio de derechos que forman parte de su contenido constitucionalmente protegido, entre ellos, el derecho al procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las

---

<sup>2</sup> *El derecho a un debido proceso supone desde su dimensión formal la observancia rigurosa por todos los que intervienen en un proceso, de las normas, de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento de tutela de derechos subjetivos, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio. Desde su dimensión sustantiva se le concibe cuando la decisión judicial observa los principios de razonabilidad y proporcionalidad.* CAS. N° 178-2009 (Huancavelica), Sala Civil Transitoria, considerando segundo, de fecha 17 de enero del 2011.

<sup>2</sup>El artículo 139, inciso 3), de la Constitución establece como derecho de todo justiciable y principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso. Dicho derecho, a tenor de lo que establece nuestra jurisprudencia, admite dos dimensiones: una formal, procesal o procedimental, y otra de carácter sustantivo o material. En la primera de las mencionadas está concebido como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas (las cuales a su vez son derechos parte de un gran derecho con una estructura compuesta o compleja) que garantizan un estándar de participación justa o debida durante la secuela o desarrollo de todo tipo de procedimiento o proceso (sea este judicial, administrativo, corporativo particular o de cualquier otra índole). En la segunda de sus dimensiones exige que los pronunciamientos o resoluciones con los que se pone término a todo tipo de proceso respondan a un referente mínimo de justicia o razonabilidad, determinado con sujeción a su respeto por los derechos y valores constitucionales. **EXP. N.° 00579-2013-PA/TC.**





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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etc.<sup>3</sup>.

**CUARTO.** A su vez, como principio contenido en el debido proceso, el inciso 5) dispone la **motivación escrita de las resoluciones** en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. Conviene recordar que con esta disposición constitucional se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

**QUINTO.** Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable Motivación de las Resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad. Razón por la cual, su vigencia específica en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por

---

<sup>3</sup>El artículo 139, inciso 3), de la Constitución Política del Perú, establece como derecho de todo justiciable y principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso. Dicho derecho, a tenor de lo que establece nuestra jurisprudencia, admite dos dimensiones: una formal, procesal o procedimental, y otra de carácter sustantivo o material. En la primera de las mencionadas está concebido como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas (las cuales a su vez son derechos parte de un gran derecho con una estructura compuesta o compleja) que garantizan un estándar de participación justa o debida durante la secuela o desarrollo de todo tipo de procedimiento o proceso (sea este judicial, administrativo, corporativo particular o de cualquier otra índole). En la segunda de sus dimensiones exige que los pronunciamientos o resoluciones con los que se pone término a todo tipo de proceso respondan a un referente mínimo de justicia o razonabilidad, determinado con sujeción a su respeto por los derechos y valores constitucionales. **EXP. N.°00579-2013-PA/TC.**



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

diversas normas de carácter legal, como los artículos 50, inciso 6, 121 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una exposición ordenada y precisa que justifique lo decidido.

**SEXTO.** Asimismo, importa destacar que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido constitucional se respeta *prima facie*: a) siempre que exista fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) siempre que exista congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y, c) siempre que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión.<sup>4</sup>

**SÉPTIMO.** Expuesto el marco conceptual, se puede apreciar que en el presente caso, la pretensión principal del demandante Wilder Alcántara Malca tiene por objeto el cumplimiento del contrato de compraventa de fecha 14 de diciembre de 2013, en virtud del cual el demandado transfirió al demandante el 50% de acciones y derechos del inmueble de un área total de 255.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calle Las Dalias N° 109 (Mz. T Lote 16, Urbanización Canto Grande -Unidad 6- Urbanización Los Jazmines, San Juan de Lurigancho; y como pretensiones accesorias, el pago de la penalidad acordada en la cláusula séptima del contrato por la suma de \$ 15,000.00; así como el reembolso de los gastos realizados por el recurrente en abogado defensor para el demandado en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio por la suma de S/ 4,000.00.

---

<sup>4</sup> (Cfr. STC N.° 4348-2005-PA, fundamento jurídico segundo).



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Como fundamentos de la demanda, sostiene básicamente que mediante contrato de compraventa del 14 de diciembre de 2013, adquirió del demandado Anastacio Arnao Delgado el 50% de las acciones y derechos del inmueble mencionado, por el precio de \$ 37,000.00, del cual pagó la suma de \$1,000.00, debiendo cancelar el resto cuando termine el proceso de prescripción extintiva que el demandado ya había iniciado, siendo que después de 6 meses, el demandado lo despojó de la posesión y le informó su decisión de resolver el contrato.

**OCTAVO.** Efectuada la revisión de autos, así como del análisis de la sentencia de vista, esta Suprema Sala concluye que la misma se encuentra incurso en causal de nulidad. En efecto, el ad quem para desestimar la demanda, declarándola infundada, si bien considera que el demandante no habría pagado al demandado el saldo del precio restante por la suma de U\$ 36,000.00 o en su caso procedido a efectuar el pago por consignación regulado en el artículo 802 del código procesal civil a los efectos de exigir el otorgamiento de la escritura pública; sin embargo, no ha tenido en cuenta que el contrato de compraventa de fecha 14 de diciembre de 2013, celebrado entre el demandante y demandado, resulta ser un contrato con prestaciones recíprocas, por consiguiente, el análisis de la controversia debió ceñirse a establecer si ambas partes habían cumplido con los términos expuestos en dicho contrato, y no solo ceñirse a la obligación del demandante Wilder Alcántara Malca, de pagar el monto ofrecido, sin tener en cuenta además la obligación del demandado Anastacio Arnao Delgado, quien procedió a vender a tercera persona parte del predio objeto de compraventa, luego de la inscripción en registros públicos de la prescripción adquisitiva de dominio, incumpliendo con lo acordado en el contrato mencionado.

**NOVENO.** Asimismo, no se aprecia una debida motivación por parte de la Sala Superior cuando establece que no es posible efectuar el cumplimiento del



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

contrato al haberse enajenado el 50% de los derechos y acciones a favor de Nélide Becerra Cercera, luego de efectuada la anotación de independización por subdivisión del Sub Lote 16 A; por cuanto no se ha considerado que mediante el contrato de compraventa de fecha 14 de diciembre de 2013, el demandado primero dio en venta al demandante el 50 % de derechos y acciones del inmueble ubicado en el Jr. Las Dalias N°109, Lote 16, MZ-T, de la Urb. Canto Grande Unidad 6 Los Jazmines del distrito de San Juan de Lurigancho para posteriormente en fecha 19 de setiembre de 2014 proceder a inscribir la prescripción adquisitiva de dominio a su favor, esto es, recién a partir de esta última fecha, el demandado se encontraba obligado a perfeccionar el contrato de compraventa del predio sub litis, pues la escritura pública debía firmarse a la conclusión del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, por tanto, la posterior venta del Sub Lote 16-A del bien inmueble sub *litis* a la litisconsorte Nélide Becerra Cervera con fecha 26 de diciembre de 2014 en nada enerva el cumplimiento del contrato primigenio, el cual cumple con todos los requisitos para su validez, tanto más, si no se ha producido la resolución del contrato.

**DÉCIMO.** Por último, se aprecia en ese mismo sentido una motivación aparente en la conclusión arribada por la Sala Superior cuando establece que al no haberse determinado sobre qué área de porcentaje de derechos y acciones se estaría transfiriendo, no sería posible estimar la demanda en cuanto a la entrega del 50% de derechos y acciones; ello por cuanto, no se aprecia la existencia de conflicto alguno respecto a la identificación del predio objeto de venta, puesto que al venderse el 50% de derechos y acciones de un predio con un área de 255 m<sup>2</sup>, se entiende que el área objeto de venta es 127.50 m<sup>2</sup>, aspecto que también se hace referencia en la cláusula sexta del contrato en referencia, tanto más, cuando actualmente el predio ha sido objeto de independización por el demandado, habiéndose determinado la existencia de los sub lotes 16 A y 16 B.



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**DÉCIMO PRIMERO.** Por tales razones, y siendo que la sentencia de primera instancia expone similares argumentos, se puede concluir que las sentencias de mérito vulneran el contenido esencial de la garantía constitucional de la debida motivación, contemplada en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; pues, dichas sentencias no han expresado una motivación suficiente sobre la controversia planteada, ya que las premisas fácticas que sustentan las decisiones adoptadas no han sido debidamente verificadas con el material probatorio aportado al proceso; por lo tanto, se debe declarar la nulidad de ambas sentencias de mérito, de conformidad con lo establecido por el artículo 396 inciso 3 del Código Procesal Civil, debiendo renovarse los actos procesales viciados y disponer que el *A quo* emita nueva sentencia sobre el fondo de la controversia, de conformidad con las consideraciones previamente vertidas. En ese sentido, en atención a lo señalado precedentemente, carece de objeto pronunciarse sobre las infracciones de carácter material.

**5. DECISIÓN**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Wilder Alcántara Malca** a fojas trescientos treinta y uno; y **NULA** la sentencia de vista de fojas trescientos ocho, de fecha cuatro de enero de dos mil dieciocho, emitida por la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; e **INSUBSISTENTE** la sentencia de primera instancia expedida con fecha diez de julio de dos mil diecisiete de fojas doscientos cuarenta y cinco; en consecuencia, **ORDENARON** que el juez de la causa emita nueva resolución, conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia; y



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

**CASACIÓN N°1881-2018  
LIMA ESTE  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "*El Peruano*", bajo responsabilidad; en los seguidos por Wilder Alcántara Malca contra Anastacio Arnao Delgado y otr, sobre Cumplimiento de Contrato y otro; y *los devolvieron*. **Ponente señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema.**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

**RUIDÍAS FARFAN**

Ucc/Gvq