



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 3459-2019**  
**PIURA**

***SUMILLA:** Se incurre en interpretación errónea del artículo 1412 del Código Civil si la instancia de mérito ordena formalizar la escritura pública de un contrato de compraventa verbal sobre el cual no se cumple con acreditar que haya bien objeto de venta determinado o determinable conforme lo exige los alcances del artículo 1529 del Código Civil.*

Lima, veinte de enero de dos mil veintidós

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:-----**

**VISTA;** la causa número tres mil cuatrocientos cincuenta y nueve del año dos mil diecinueve; en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha, por este Tribunal de Casación integrado por los señores Jueces Supremos Quispe Salsavilca - Presidente, Yaya Zumaeta, Cárdenas Salcedo, Yalán Leal y Bustamante Zegarra; con el expediente principal, así como con el cuaderno de casación formado ante esta Sala Suprema; y producida la votación correspondiente, se emite la siguiente sentencia casatoria:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación de fojas doscientos seis del expediente principal, interpuesto el cuatro de enero de dos mil diecinueve por la parte demandada, **Hortencio Alama Maza**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número dieciocho de fecha siete de noviembre de dos mil dieciocho, de fojas ciento noventa y cuatro del expediente principal, que **confirma** la sentencia apelada de primera instancia contenida en la resolución número once de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho, de fojas ciento treinta y seis del expediente principal, que declara **fundada** la demanda.

**II. CAUSALES DEL RECURSO**

Mediante la resolución de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, de fojas ochenta y tres del cuaderno de casación, se resuelve declarar procedente el recurso interpuesto por **Hortencio Alama Maza**, por las siguientes causales:



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

- a) Infracción normativa (por interpretación errónea) de los artículos 949, 1412, 1549 y 1529 del Código Civil; de los artículos 427 y 559 del Código Procesal Civil y de los fundamentos del IX Pleno Casatorio Civil (Casación N° 442-2015 MOQUEGUA; y,

Asimismo, la aludida resolución resolvió declarar la procedencia excepcional por la siguiente causal:

- b) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

**III. CONSIDERANDO**

**Antecedentes del caso:**

**PRIMERO:** Cabe precisar que en sede casatoria no se valoran los medios probatorios para determinar los hechos del caso, por lo que para analizar las infracciones normativas denunciadas es menester contextualizarlos en lo establecido por las instancias de mérito, efectuando una reseña de las principales actuaciones del presente proceso, tales como:

**1.1. Demanda**

El uno de junio de dos mil dieciséis, mediante escrito de fojas veinticuatro del expediente principal, subsanado por escrito de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciséis, de fojas treinta del principal, doña María Laurencia Alama Maza de Cueva planteó como pretensión principal que se le otorgue la escritura pública del bien inmueble que se le vendió a la recurrente y a su difunto esposo Javier Cueva Sánchez, el mismo que se encuentra ubicado en el predio TG. 8.4 – 30 – Lote 2 DRC. N° 13247, Sector San Isidro I Valle San Lorenzo, distrito de Tambogrande, provincia de Piura.

La parte accionante, básicamente, alega que, en el año dos mil seis, mediante contrato verbal, su hermano Hortencio Alama Maza le vendió la parte de terreno que adquirió como parte hereditaria de sus difuntos padres Moisés Alama Alama y



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

Rosa María Maza Nima. Indica que el predio que posee cuenta con una superficie de dos hectáreas 4289 metros cuadrados (2 Hás. 4289 m<sup>2</sup>) y se encuentra ubicado en el predio TG.8.4 – 30, Lote 2 DRC. N° 13 247, Sector San Isidro I Valle San Lorenzo, distrito de Tambogrande, provincia de Piura. Sostiene que convinieron en fijar el precio del predio en dos mil quinientos dólares americanos (US\$ 2,500.00), los mismos que fueron cancelados en armadas a través de quince recibos. Manifiesta que el demandado, luego de haber transcurrido más de nueve años, se niega a hacerles el otorgamiento de la escritura pública del predio comprado y que, mediante carta notarial de fecha dieciséis de abril de dos mil quince, le solicitó la devolución del citado predio desconociendo por completo el contrato verbal celebrado, así como la suma que recibió en pago. Refiere que acudió al Juzgado de Paz de Única Nominación de Villa Cruzeta de San Lorenzo a efecto de que se le otorgue la constancia de posesión del terreno. Puntualiza que, al momento de efectuar la compraventa del terreno su hermano emplazado, en señal de conformidad, le hizo entrega del certificado de Formalización de la Propiedad Rural, el mismo que le fuera otorgado con fecha veintidós de junio de dos mil cinco y registrado en Sunarp el veinte de abril de dos mil cinco a través de la Partida N° 04094502.

**1.2. Contestación de demanda**

El veinticinco de agosto de dos mil dieciséis, mediante escrito de fojas cincuenta y ocho del expediente principal, subsanado por escrito de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, de fojas sesenta y nueve del principal, el demandado Hortencio Alama Maza contesta la demanda y peticiona que se declare infundada ésta, al considerar que es falso lo que afirma la demandante, ya que su persona en ningún momento recibió la suma de dos mil quinientos dólares americanos (US\$ 2,500.00). Refiere que no se puede demandar el otorgamiento de la escritura pública, dado que, en realidad, nunca hubo transacción alguna. Sostiene que la accionante admite que no se hizo ningún contrato privado o notarial, lo que acredita que en ningún momento hubo un documento contractual entre las partes. Alega que le sorprende los recibos de pago presentados, ya que en ningún momento su persona los ha suscrito y menos ha recibido la cantidad de dinero que



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

se indica. Manifiesta que interpuso una denuncia de usurpación (Caso N° 396-2016) ante la Primera Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Tambogrande, que se encuentra en etapa de investigación, lo cual acredita que el terreno se encuentra en litigio, ya que de mala fe su señora hermana ingresó sin permiso alguno a invadir su propiedad.

**1.3. Sentencia de primera instancia**

El cinco de julio de dos mil dieciocho, el Juzgado Mixto con Funciones de Juzgado Unipersonal de Tambogrande de la Corte Superior de Justicia de Piura emite la sentencia contenida en la resolución número once, de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho de fojas ciento treinta y seis del expediente principal, que declara **fundada** la demanda y, en consecuencia, ordena que el demandado cumpla con otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa del predio citado, inscrito en la Partida Registral N° 04094502 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, bajo apercibimiento de ser otorgada por el juzgado. Básicamente, la sentencia establece que:

- Si bien no se encuentra acreditado mediante un instrumento o documento escrito el acto jurídico preexistente de la compraventa, también es cierto que, de la valoración conjunta de todos los medios probatorios y el uso de la prueba indiciaria, se aprecia que los quince recibos (fojas tres-diecisiete) acreditan que el demandado estuvo recibiendo pagos en cuotas en moneda de dólares americanos a cambio de dar al comprador, en este caso Javier Cuentas (causante de la demandante María Laurencia Alama Maza de Cueva) el bien inmueble materia de litis.
- Si bien, en el acta de esclarecimiento sobre propiedad dado en herencia (fojas veinticuatro) y en su declaración brindada en audiencia única (fojas setenta y seis – setenta y siete), el demandado indica que firmó un cuaderno donde constan recibos de pago por un aproximado de dos mil dólares americanos (US\$ 2,000.00); ello obedecería a un préstamo de dinero que se le hizo para la salud de su hijo discapacitado, lo cual es contradictorio, ya que en dichos recibos no se expresa tal hecho, sino se indica que es la suma



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

adelantada como parte del precio del terreno de dos mil quinientos dólares americanos (US\$ 2,500.00).

- De acuerdo a las máximas de la experiencia no es congruente ni verosímil la versión del demandado de haber estado firmando recibos cuyo contenido no hacían alusión al préstamo dinerario que indica; además, tampoco se justificó la contradicción con el texto escrito de los recibos, pues no alegó tener alguna incapacidad que no le permita advertir lo expresado en él.
- Los recibos obedecen al pago en cuotas del terreno materia en litis y su valoración se efectúa al no haber sido objeto de tacha.
- Si bien el demandado niega haber firmado los aludidos recibos en el acta de esclarecimiento sobre propiedad dado en herencia (fojas veinticuatro), en la contestación de demanda (fojas cincuenta y nueve) y en su declaración en audiencia única; sin embargo, cotejadas las firmas (de los recibos) con la que aparece en su ficha de Reniec se aprecia similitud entre ellas, lo que revela que el demandado falta a la verdad en dicha aseveración.
- El demandante tiene interés en querer conservar el terreno o predio en litis, al notar que al once de mayo de dos mil dieciséis, fecha en que se levantó el acta de esclarecimiento sobre propiedad dado en herencia (fojas veinticuatro), el referido predio tiene un valor mucho mayor al que tenía en el año dos mil seis, fecha en que se celebró el contrato de compraventa, conforme se infiere de lo manifestado por su persona en dicha acta.

#### **1.4. Sentencia de Vista**

El siete de noviembre de dos mil dieciocho, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura emite la sentencia de vista contenida en la resolución número dieciocho, de fojas ciento noventa y cuatro del expediente principal, que **confirma** la sentencia apelada, que declara fundada la demanda. En lo esencial al caso, dicha sentencia establece que:

- Los contratos de compraventa de bien inmueble producen sus efectos con el solo consenso, siendo errado que exija necesariamente escritura pública.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

- Los recibos que acreditan el pago del precio se encuentran firmados por el demandado Hortencio Alama Maza, quien si bien niega la firma puesta en ellos, tal alegación no resulta consistente, no solo por la similitud de la firma en dichos documentos, sino porque la demandante se encuentra en posesión del citado bien, conforme a la constancia de posesión expedida por el Juzgado de Paz de Única Nominación de Cruceta – San Lorenzo (fojas dieciocho), el cual identifica la parcela específica que viene poseyendo, el mismo que no ha sido cuestionado o tachado por el demandado.
- En los recibos se señala que el dinero se recibe a cambio de dos y medio hectáreas de terreno que se usan para el cultivo agrícola, las cuales se encuentran en posesión de la parte demandante y cuya titularidad se encuentra inscrita registralmente a nombre del demandado Hortencio Alama Maza en la Ficha N° 103105 (fojas veintidós)
- La prueba aportada conduce a establecer los elementos del contrato de compraventa.
- La compraventa del predio se efectuó al demandado como único propietario con derecho inscrito en la Partida N° 040094502.
- El predio se vendió cuando el demandado aparecía como soltero en el registro público y la propiedad social del predio no se ha hecho valer al momento de contestar la demanda.

**Consideraciones previas sobre el recurso de casación**

**SEGUNDO:** En este punto es menester precisar los alcances del recurso de casación que delimitan el pronunciamiento de esta Sala Suprema, tales como que:

**2.1.** El recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control jurídico de las infracciones normativas que las sentencias o los autos puedan incurrir en la aplicación del derecho a partir de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos; pero, no basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 3459-2019**  
**PIURA**

**2.2.** En ese entendido la labor casatoria es una función de cognición especial, sobre vicios en la resolución recurrida por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, ejerciendo una potestad de control jurídico, velando por su cumplimiento *“y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional”*<sup>1</sup>, revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica, respetándose el derecho objetivo en la solución del conflicto en concreto.

**2.3.** Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, siendo más bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

**2.4.** Ahora bien, por causal de casación, se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso<sup>2</sup>, debiendo sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

---

<sup>1</sup> HITTERS, Juan Carlos. Técnicas de los Recursos Extraordinarios y de la Casación. Librería Editora Platense, Segunda Edición, La Plata, página 166.

<sup>2</sup> MONROY CABRA, Marco Gerardo. Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 3459-2019**  
**PIURA**

**2.5.** De otro lado, estando a que en el presente caso, el recurso de casación ha sido declarado procedente por infracciones normativas procesales y materiales según las causales señaladas en el ítem II *supra*, corresponde analizar, en primer lugar, las infracciones de normas de carácter procesal, pues dado su efecto nulificante, de estimarse, implicará la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano jurisdiccional de mérito, en cuyo supuesto carecerá de objeto emitir pronunciamiento sobre las infracciones normativas materiales invocadas, y, si por el contrario, se desestima la infracción procesal, corresponderá emitir pronunciamiento respecto de las infracciones materiales.

**TERCERO: Análisis de la causal de orden procesal declarada procedente excepcionalmente en torno a la infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú**

- 3.1.** En el marco de los antecedentes antes descritos, corresponde iniciar el análisis de las causales de casación por las de orden procesal. En tal sentido, al declararse la procedencia excepcional de esta causal a fin de que se analice si la resolución impugnada se encuentra debidamente motivada respetando el principio de congruencia, se procede a realizar tal verificación.
- 3.2.** En ese entendido, conviene indicar que el derecho al debido proceso es un derecho continente y se encuentra previsto en el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú. Comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, ello en concordancia con el artículo 139, inciso 5, de la glosada Carta Política.
- 3.3.** La cuestión constitucional que ahora toca verificar se vincula a la necesidad de que las resoluciones, en general, y las resoluciones judiciales, en particular, estén debidamente motivadas, por ser este un principio básico que informa el ejercicio de la función jurisdiccional, y, al mismo tiempo, un derecho de los justiciables de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 3459-2019**  
**PIURA**

oportunamente propuestas. Así, el Tribunal Constitucional en la Sentencia N° 08125-2005-PHC/TC, fundamento jurídico 11 señaló que: “[l]a exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139° de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables (...)”

- 3.4.** Más aún, el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.
- 3.5.** Por tal razón, en los Expedientes: N° 04298-2012-PA/TC y N° 03943-2006-PA/TC, el Tribunal Constitucional estableció que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado en los siguientes supuestos: (a) inexistencia de motivación o motivación aparente; (b) falta de motivación interna del razonamiento; (c) deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas; (d) la motivación insuficiente; y, (e) la motivación sustancialmente incongruente. Aún más, es oportuno indicar que el Tribunal Constitucional, respecto a la *falta de motivación interna del razonamiento* y a la *motivación sustancialmente incongruente*, señaló que:

“(...)”

- (a) *Inexistencia de motivación o motivación aparente.* Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 3459-2019**  
**PIURA**

formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.

- (b) *Falta de motivación interna del razonamiento.* La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa.

(...)

- (e) *La motivación sustancialmente incongruente.* El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

precisamente el principio de congruencia procesal exige q el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omite, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas.

- 3.6.** En el escenario antes descrito, a fin de examinar si la sentencia impugnada incurrió, o no, en infracción de los preceptos aludidos, conviene tener en cuenta que, en lo esencial al caso, tal como se reseñó anteriormente, la sentencia de vista impugnada, confirmando la apelada, declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, ya que determinó que los contratos de compraventa de bien inmueble producen sus efectos con el solo consenso, y no requieren necesariamente de escritura pública. Así también estableció que por haberse acreditado que los recibos de pago del precio se encuentran firmados por el demandado Hortencio Alama Maza, quien si bien niega la firma puesta en ellos, su alegación no resulta consistente, no solo por la similitud en la firma, sino porque la demandante se encuentra en posesión del citado bien, conforme a la constancia de posesión expedida por el Juzgado de Paz de Única Nominación de Cruceta – San Lorenzo, en el cual se identifica la parcela específica que viene poseyendo la demandante, la misma que no ha sido cuestionada o tachada por el demandado. La sentencia impugnada determina que al señalarse en los recibos que el dinero que se recibe es a cambio de dos y medio hectáreas de terreno que se usan para el cultivo agrícola, el mismo que se encuentra en posesión de la parte demandante y cuya titularidad se halla inscrita registralmente a nombre del demandado Hortencio Alama Maza, se ha producido la compraventa. Y, por ello, es que concluye que la prueba aportada condujo a establecer los elementos del contrato de compraventa.
- 3.7.** En ese contexto, este Supremo Tribunal aprecia que, en la referida sentencia impugnada, la instancia de mérito ha dado cuenta de las razones mínimas por las cuales considera que en el caso concreto ha existido un contrato de compraventa entre las partes que ha sido válidamente celebrado. Así, en lo que correspondía acreditar, la instancia de mérito determinó que existió acuerdo sobre el precio del bien objeto de venta que ascendía a dos mil



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

quinientos dólares, según fluye de los recibos de entrega de dinero corrientes de fojas tres a diecisiete del expediente principal, y que también existió acuerdo sobre el bien objeto de la venta, ya que los referidos recibos consignaban que el pago se efectuaba “a cambio de dos y medio (2 ½) hectáreas de terreno que es usado para el cultivo agrícola”. Por ello, se interpreta que concluyó que se había cumplido con el proceso de formación válido del contrato de compraventa según lo dispuesto por el artículo 1529 del Código Civil, dado que existía acuerdo sobre el bien objeto de venta y el precio, y por ende que se había generado la obligación de perfeccionar la transferencia con el otorgamiento de la escritura pública.

- 3.8.** De igual modo, este Supremo Tribunal considera que no existe invalidez de las inferencias asumidas por la instancia de mérito a partir de las premisas que ha establecido para sustentar su decisión. Tampoco existe manifiesta incoherencia narrativa en los argumentos que apoya su decisión, pues se logra captar con claridad cuáles son las razones que expone para llegar a la conclusión de que corresponde el otorgamiento de la escritura pública.
- 3.9.** De otro lado, también se advierte que las pretensiones resueltas han sido congruentes con los términos en que han venido planteadas por las partes, dado que ha sido el demandante quien señaló que existía un contrato de compraventa suscrito entre las partes por existir los recibos de pago que acreditan el acuerdo sobre el precio y el acuerdo sobre el bien objeto de venta, ya que en dichos recibos se identificaba el área del terreno que se adquiriría y la constancia de posesión de que dicha parte se mantenía en posesión de dicho bien.
- 3.10.** En esa perspectiva, es evidente que la sentencia impugnada no incurre en la infracción normativa que se denuncia, ya que la instancia de mérito ha cumplido con justificar, en forma clara y precisa, su decisión de otorgar la escritura pública a partir de la existencia de un contrato de compraventa que considera válido sobre la base de las alegaciones planteadas por las propias partes y el mérito de lo actuado en el proceso. Si bien ello no supone que la decisión haya adecuadamente interpretado los alcances de las normas materiales que regulan los requisitos especiales que exige la celebración de



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

un contrato de compraventa para generar la obligación de perfeccionamiento del mismo, es evidente que la decisión sí se encuentra justificada en razones mínimas que este Supremo Tribunal tendrá ocasión de controlar al momento de emitir pronunciamiento sobre las infracciones normativas de orden material que la parte recurrente también plantea en su recurso. Pero lo que no puede hacer en este momento, dado el carácter de la infracción procesal invocada, es establecer que no existe una motivación que justificó la decisión o interpretar que esa motivación es inadecuada o incongruente a partir del sentido interpretativo que surgen de normas de orden material.

- 3.11.** De modo tal que no se advierte que la justificación que sustenta la decisión asumida por la instancia de mérito incurra en vulneración del derecho que le asiste a la demandada recurrente de obtener resoluciones debidamente motivadas por parte de un órgano jurisdiccional y que por ese motivo se haya incurrido en infracción al derecho a un debido proceso. Por ello, corresponde declarar **infundada** la infracción declarada procedente.

**CUARTO: Análisis de la causal de orden material en torno a la infracción normativa (por interpretación errónea) de los artículos 949, 1412, 1549 y 1529 del Código Civil, y de los artículos 427 y 559 del Código Procesal Civil**

- 4.1.** A través de su recurso de casación, el demandado recurrente denuncia que no se ha acreditado la existencia real de Javier Cueva Sánchez, por no haberse presentado su partida de defunción y que la demandante sea la representante legal de la sucesión intestada de Javier Cueva Sánchez, hechos que no han sido aclarados completamente por el Juez Mixto de Tambogrande, quien ha colocado totalmente en un estado de indefensión al demandado.
- 4.2.** Refiere que no está debidamente probado la fecha en que se celebró el contrato de compraventa verbal entre el demandado y la persona de Javier Cueva Sánchez, cuya existencia no está debidamente probada.
- 4.3.** Manifiesta que la demandante no ha podido demostrar la existencia de los tres requisitos que debe tener un contrato verbal de compraventa de terreno



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

como son el consentimiento, el precio y la cosa; de modo que la demandante no detenta un título que justifique su posesión.

- 4.4.** A fin de determinar si la instancia de mérito incurrió en las infracciones normativas que se denuncian es preciso indicar que es lo que establecen dichos preceptos:

**Transmisión de bienes inmuebles**

**Artículo 949.** La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

**Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad**

**Artículo 1412.** Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.

“La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.”<sup>3</sup>

**Definición de compraventa**

**Artículo 1529.** Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

**Perfeccionamiento de transferencia**

**Artículo 1549.** Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

- 4.5.** En el escenario antes descrito, dado que la parte recurrente invoca la

---

<sup>3</sup> Párrafo agregado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por la Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, publicada el 22 de abril de 1993.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

infracción normativa de una serie de disposiciones, este Supremo Tribunal considera que debe iniciar y centrar el análisis a partir de la infracción normativa relacionada con el artículo 1529 del Código Civil, que establece la definición de lo que se entiende por contrato de compraventa, toda vez que la formación válida de un contrato de compraventa verbal, en este caso concreto, es lo que determinará si corresponde ordenar su formalización mediante el otorgamiento de la escritura pública, dado que ello es lo que solicita la demandante en este proceso.

- 4.6. En ese sentido, es preciso indicar que el argumento central y trascendente que expone el recurrente en el recurso es que no debió ordenarse el otorgamiento de escritura pública, ya que la demandante no ha podido demostrar la existencia de los tres requisitos que debe tener un contrato verbal de compraventa de terreno como son el consentimiento, el precio y la cosa.
- 4.7. En suma, lo que busca el impugnante es poner en evidencia ante esta Sala Suprema que el acto jurídico (contrato de compraventa) cuya formalización se pretende no reúne los elementos esenciales que determinan su validez; por ende, la obligación del vendedor de formalizarlo no debe surtir efectos al no poder generarlos aquel “contrato verbal”. Lo anterior hace necesario recordar que a través de la pretensión de otorgamiento de escritura pública la parte demandante acude al operador judicial para exigir esencialmente el cumplimiento de una obligación de hacer a cargo de la parte demandada, consistente en la formalización –a la forma de documento público– de un contrato que ha sido celebrado en un modo distinto cumpliendo con los requisitos de validez, lo cual es acorde con lo previsto por el artículo 1412 del Código Civil, en cuanto establece que: “Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida”. De modo que si el artículo 1549 del mismo texto legal establece que: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”, es





**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

evidente que para que se genere dicha obligación de perfeccionamiento el contrato de compraventa debe ser uno válido que cumpla con los requisitos exigidos en el artículo 1529 del Código Civil.

- 4.8.** Asimismo, debe considerarse que el ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar formalidad a los actos jurídicos con la finalidad de otorgarles seguridad y afianzamiento, porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes, de modo tal que para el amparo del mismo se requiere indefectiblemente de la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue. Siendo que, cuando se trate de compraventa, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgarla, no obstante que el Código Civil no exige el otorgamiento de escritura pública para el perfeccionamiento del contrato de compraventa de inmuebles, dado su carácter consensual.
- 4.9.** Ahora bien, es un hecho admitido por los diversos criterios delineados por esta Sala Suprema que el contrato de compraventa tiene dos elementos fundamentales: el bien y el precio, sin los cuales no puede formarse. Aún más, tal como señala el profesor Castillo Freyre, “sin bien que se venda la obligación del vendedor carecerá de objeto, por lo que el contrato será nulo. Esto, naturalmente, en el supuesto en que el contrato de compraventa verse sobre un bien que no es susceptible de tener existencia, vale decir, de un bien que nunca ha existido, que ya no existe, o que nunca podrá ser susceptible de tener existencia”<sup>4</sup>.
- 4.10.** Aún más, siguiendo al nombrado profesor, debe indicarse que: “(...) en la medida en que el bien exista o sea susceptible de existir, la obligación del vendedor no carecerá de objeto”<sup>5</sup>.
- 4.11.** De otro lado, es oportuno señalar que dicha temática nos ubica en el ámbito de tomar en cuenta las características que debe reunir el bien materia de un contrato de compraventa, esto es, las características vinculadas a que: (a) el bien exista o sea susceptible de existir, (b) el bien sea determinado o determinable; y, (c) su enajenación no esté prohibida por ley.

---

<sup>4</sup> Puede verse al respecto, **CASTILLO FREYRE, Mario**. Tratado de la Venta, tomo 1, Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú - Palestra, 2010, p. 579.

<sup>5</sup> **CASTILLO FREYRE, Mario**. Op. Cit., p. 579.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

- 4.12.** En la medida que el precio del bien supuestamente objeto de compraventa está precisado en la suma de dos mil quinientos dólares, según los recibos que corren de fojas tres a diecisiete, el problema jurídico que plantea el caso es establecer si las pruebas presentadas por la parte demandante acreditan, o no, si el bien objeto de la venta está determinado o es determinable, pues solo si lo está el contrato de compraventa será válido.
- 4.13.** En tal perspectiva, cuando se refiere a que el bien sea determinado o determinable, señala el profesor Castillo Freyre que “se está refiriendo al objeto de la prestación, a aquellas prestaciones que el Código Peruano contempla en el artículo 1142, como de bienes inciertos, señalando que estos deben indicarse, cuanto menos, por su especie y cantidad”<sup>6</sup>.
- 4.14.** Agrega dicho autor que “este requisito exigido por la legislación, es indispensable para un bien objeto de una prestación materia de una obligación contractual. Lo que se busca cuando las partes contratan sobre cualquier materia, es, fundamentalmente, que ese acto revista toda la seriedad que corresponde a un acto jurídico. Y, evidentemente, el primer elemento necesario para que un acto sea serio consiste en que el bien que es materia de la prestación de una de las obligaciones derivadas del contrato, sea perfectamente identificable, es decir, determinado o determinable. Lo ideal es que dicho bien esté determinado, sin embargo, basta con que sea susceptible de determinación, es decir, con que en el contrato se establezcan las reglas necesarias y suficientes para que con posterioridad al momento de la celebración del contrato, las partes o un tercero puedan determinar e identificar el bien que una de ellas se ha obligado a entregar.”<sup>7</sup> Lo que significa que el principio es que todo bien, que sea objeto de una prestación, esté determinado en cuanto a su especie y que esté determinado o sea determinable en cuanto a su cantidad, dado que si el objeto de la prestación, no es al menos determinable, no hay vínculo. Debe resaltarse que no hay obligación cuando la vaguedad en la determinación del objeto permite al deudor liberarse dando una cosa sin

---

<sup>6</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. Op. Cit., p. 581.

<sup>7</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. Op. Cit., p. 581.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

valor y sin utilidad.

- 4.15.** En ese orden de ideas, dado que en los aludidos recibos que acreditarían la celebración de un contrato de compraventa verbal, solo se consigna que Hortencio Alama Masa, expresamente, “declara haber recibido del señor Javier Cueva Sánchez (...) la suma adelantada (...) de dólares americanos y cuyo terreno tiene un valor total de \$ 2500 (dos mil quinientos dólares americanos) y resta la suma (...) y el señor Javier Cubas recibe a cambio dos y medio (2 ½) hectáreas de terreno que es usado para el cultivo agrícola”, este Supremo Tribunal aprecia que tal declaración no expresa de manera indubitable la voluntad del vendedor de transferir la propiedad de un predio debidamente determinado o determinable, al momento de emitirse dichos recibos. Además, el tenor de su contenido tampoco identifica de manera adecuada el predio que sería objeto de transferencia. Incluso, el hecho de que la demandante posea el predio supuestamente objeto de transferencia no acredita de manera suficiente que esa posesión sea consecuencia directa de la suscripción de un contrato de compraventa con el propietario, dado que no existe aquella voluntad destinada a hacer patente la intención de transferir propiedad alguna.
- 4.16.** Lo anterior supone que no existen elementos suficientes en el caso que permitan establecer que el contenido de los referidos recibos de pago, revistan la seriedad que corresponda a un acto jurídico para vincular al propietario del predio con una venta verbal de su bien inmueble.
- 4.17.** A juicio de este Supremo Tribunal, la instancia de mérito actuó en forma errónea al momento de interpretar que el objeto de la supuesta venta era determinable a partir de lo consignado con el tenor de lo expresado en los recibos de fojas tres a diecisiete, así como con la constancia de posesión de fojas dieciocho, y con el hecho de la posesión que ejerce sobre el bien la demandante, toda vez que no existe evidencia concreta que acredite que existió un objeto de venta determinado ni determinable que permita inferir que el proceso de formación del contrato de compraventa fue válido.
- 4.18.** En ese orden de ideas, al establecerse que no hay prueba que acredite la existencia de un objeto de venta determinado o determinable en el caso



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

concreto, no es posible interpretar que el proceso de formación del contrato de compraventa fue válido, tal y conforme lo exige el artículo 1529 del Código Civil.

- 4.19.** Por esa razón, dado que no hay un contrato de compraventa válidamente celebrado, es evidente que las obligaciones a la que aluden los artículos 949 y 1549 del Código Civil no se han generado. Y, por ello, es que tampoco resultaba estimable la pretensión de otorgamiento de escritura pública a que alude el artículo 1412 del Código Civil, en la medida que no existe obligación ni de la ley ni de convenio que permita compeler al demandado a llenar una formalidad que no tiene un título válido que la justifique.
- 4.20.** Ante tales determinaciones, es evidente que al momento de emitirse la sentencia impugnada se ha incurrido en las infracciones normativas que se invocan respecto de la causal analizada; por ende, corresponde declarar **fundado** el recurso.
- 4.21.** Por todo lo anteriormente expuesto, y por establecerse que no existe contrato de compraventa entre las partes por no haberse acreditado un objeto de venta determinado o determinable, este Supremo Tribunal, considera que, en sede de instancia, debe revocarse la sentencia apelada y declarar improcedente la demanda, al no existir un contrato de compraventa válidamente formado que formalizar.
- 4.22.** De otro lado, este Supremo Tribunal considera que los cuestionamientos referidos a la existencia real de Javier Cueva Sánchez y la representación que la accionante realiza de dicha persona corresponden ser desestimados por infundados, ya que los mismos no aparece que hubieran sido en forma oportuna invocados por el recurrente. Además, como se ha determinado, no tienen base suficiente para modificar el sentido de lo decidido en el caso ni para ubicar al recurrente en el estado de indefensión que denuncia; por ende, las infracciones normativas de los artículos 427 y 559 del Código Procesal Civil corresponden ser declaradas **infundadas**.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 3459-2019**  
**PIURA**

**QUINTO: Análisis de la causal de infracción normativa de los fundamentos del IX Pleno Casatorio Civil (Casación N° 442-2015 MOQUEGUA)**

- 5.1. A través de su recurso de casación, la parte recurrente denuncia que la Sala Superior, al confirmar la sentencia, no tuvo en cuenta lo dispuesto en los fundamentos de la sentencia recaída en el IX Pleno Casatorio Civil – Casación N° 442-2015 MOQUEGUA. Indica que el referido apartamiento inmotivado le causa perjuicio.
- 5.2. Al respecto, es preciso señalar que la parte recurrente no identifica qué extremo de las reglas fijadas en dicho precedente vinculante, habría originado el apartamiento que se invoca. Tampoco precisa cuál de todas esas reglas es la que resultaría aplicable al caso a partir de los elementos fácticos que se vincularían con la controversia ahí evaluada; por ende, no se advierte que indispensablemente haya debido ser aplicada al caso de autos. Más aún, si una adecuada interpretación de las normas de orden material aplicadas al caso han permitido emitir una sentencia favorable a los intereses de la recurrente. De modo que la Sala Superior no se encontraba obligada a fundamentar el supuesto apartamiento del Pleno Casatorio invocado, como erróneamente denuncia la parte recurrente. Por lo que, al ser ello así, la causal de apartamiento deviene en **infundada**.<sup>8</sup>

**IV. DECISIÓN**

Por las consideraciones expresadas, y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364. declararon: **FUNDADO** el recurso de casación de fojas doscientos seis del expediente principal, interpuesto el cuatro de enero de dos mil diecinueve por la parte demandada, **Hortencio Alama Maza**; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número dieciocho de fecha siete de noviembre de dos mil dieciocho, de fojas ciento noventa y cuatro del expediente principal; y, **actuando en sede de instancia, REVOCARON** la sentencia apelada de primera

---

<sup>8</sup> Casación N° 24554-2017 Huánuco, fundamento 7.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3459-2019  
PIURA**

instancia contenida en la resolución número once de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho, de fojas ciento treinta y seis del expediente principal, que declara **fundada** la demanda, y **reformándola** declararon **improcedente** la demanda; en los seguidos por doña María Laurencia Alama Maza de Cueva contra Hortencio Alama Maza, sobre otorgamiento de escritura pública; **DISPUSIERON** la publicación del texto de la presente sentencia en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. **Interviene como ponente la señora Jueza Suprema: Cárdenas Salcedo.**

**S.S.**

**QUISPE SALSAVILCA**

**YAYA ZUMAETA**

**CÁRDENAS SALCEDO**

**YALÁN LEAL**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

Chmb/spa