



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

SUMILLA: *Si bien existe la posibilidad legal de demandar la formalización de un contrato preparatorio, también lo es que en el caso en concreto dicha obligación es inexistente y no resulta exigible fáctica ni jurídicamente al no haberse perfeccionado dicho contrato por no haberse acreditado el pago de la segunda armada.*

Lima, cinco de abril
de dos mil diecisiete.-

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

Vista la causa número dos mil ciento cincuenta – dos mil dieciséis, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; 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 José Rafael Cieza Yáñez (representante de Wilder Alejandro Cabrera Vásquez) a fojas seiscientos cinco, contra la sentencia de vista de fojas quinientos cincuenta y uno, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, que confirma la sentencia apelada de fojas cuatrocientos noventa y nueve, de fecha diez de setiembre de dos mil quince, que declara infundada la demanda. -----

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Por resolución de fecha veintiocho de junio de dos mil dieciséis, corriente a fojas cuarenta y siete del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito, por las siguientes causales denunciadas: **1) Infracción normativa de carácter procesal, porque se ha**



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

infringido lo previsto en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, señala que en los considerandos Sexto y Séptimo de la sentencia se invocan los artículos 1351, 1361, 1532 y 1661 del Código Civil, en lugar de concretarse a lo que dispone el artículo 1412 del Código Sustantivo y la finalidad de lo que expresamente prescribe, es decir, no ha tenido en cuenta que el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública tiene por finalidad revestir de formalidad al acto celebrado por las partes intervinientes cuando así resulta de la ley o el convenio entre las partes, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez como es el pago del precio y quién fue la persona que recibió la última cuota, hechos que nunca fueron considerados como puntos controvertidos; en consecuencia, no ha existido una motivación coherente; agrega que existe falta de motivación en la sentencia de vista al no haberse analizado lo que disponen los artículos 1220, 1225 y 1229 del Código Civil, referidos a que el pago extingue la obligación y que la prueba del pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado; **2) Infracción normativa de carácter material del artículo 1412 del Código Civil, concordante con el artículo 1549 del precitado Código**, señala que en esta clase de procesos lo que se debate es la formalización de la compraventa celebrada por las partes de conformidad con lo establecido por el artículo 1412 del Código Civil. Asimismo, en estos procesos no se discute la validez del contrato, en ese sentido estas acciones son meramente declarativas sobre un hecho que ya existe derivado de un contrato. -----

3. ANTECEDENTES: -----

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



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

proceso; con fecha cuatro de mayo de dos mil doce, José Rafael Cieza Yáñez en representación de Wilder Alejandro Cabrera Vásquez interpone demanda contra Washington Cristóbal Cabrera Quiroz y otros, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y peticionan que los demandados cumplan con otorgar a su representado la Escritura Pública de un lote de terreno signado como “remanente”, el que forma parte de uno de mayor extensión ubicado en la avenida El Inca sin número, del distrito, provincia y departamento de Cajamarca, el mismo que tiene una extensión de seiscientos trece punto veintidós metros cuadrados (613.22 m²). -----

Como fundamentos de hecho, señalan que: **1)** Con fecha once de diciembre de dos mil diez, su poderdante Wilder Alejandro Cabrera Vásquez adquiere mediante un documento denominado “Promesa de Compraventa de Arras” el inmueble que se ha indicado anteriormente, el mismo que ha sido autenticada por la notaría Eddy A. Lozano Gutiérrez, en dicho documento contractual se especifica el bien y el precio, por lo que, dicho instrumento constituye un verdadero contrato de compraventa; **2)** Que, por el documento contractual antes indicado la propietaria Celmira Raquel Cabrera Quiroz le vende a favor de su poderdante el citado terreno, por intermedio de su apoderado Wilder Napoleón Cabrera Palacios, según el poder que por Escritura Pública se le otorgó, documento que se encuentra inscrito en la Partida número 11091390 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Cajamarca. El Derecho de Propiedad que le asiste a la propietaria proviene del Contrato de División y Partición de fecha nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y siete, verificada por ante el Notario Público Néstor Sánchez Sarabia, inscrita en la Partida número 02115238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, tal como se prueba con dicho instrumento que se adjunta a su demanda a fin de probar el tracto sucesivo, **3)** Que, el precio pactado fue de treinta mil dólares americanos (US\$30,000.00), los que serían cancelados de la siguiente



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

manera: **a)** el importe de quince mil dólares americanos (US\$15,000.00) fueron cancelados en la fecha y mediante depósitos efectuados a la cuenta número 075-0019922 del Banco Scotiabank a nombre del citado apoderado, por los importes de nueve mil cien dólares americanos (US\$9,100.00), novecientos dólares americanos (US\$900.00) y el importe de cinco mil dólares americanos (US\$5,000.00) mediante entrega en efectivo a favor de la propietaria; y **b)** el saldo de quince mil dólares americanos (US\$15,000.00) serán cancelados el día once de marzo de dos mil once, fecha en la cual la vendedora suscribiría la Escritura Pública correspondiente a favor de su poderdante, previa presentación de los documentos de propiedad debidamente inscritos en el registro de predios de la Oficina Registral de Cajamarca; **4)** Que, su poderdante fiel a su compromiso fijado en el citado documento de compraventa, con fecha once de marzo de dos mil once pagó los quince mil dólares americanos (US\$15,000.00) adeudados, mediante recibo otorgado por el apoderado de la propietaria vendedora don Wilder Napoleón Cabrera Palacios, documento que adjunta como medio probatorio idóneo; **5)** Que, la propietaria vendedora Celmira Raquel Cabrera Quiroz fallece con fecha seis de enero de dos mil once, sin dejar testamento, razón por la cual no existía persona alguna para que le otorgue la Escritura Pública de dominio del inmueble, cuyo predio había sido cancelado en su debida oportunidad y de conformidad con los términos contractuales; **6)** Que, posteriormente se ha enterado que los codemandados han sido declarados sus herederos en mérito al acta de protocolización de sucesión intestada de fecha veintisiete de octubre de dos mil once, expedida por el Notario Público Eddy A. Lozano Gutiérrez. la misma que ha sido inscrita en la Partida número 11130421 Rubro A00001 Declaratoria de Herederos de la Oficina Registral de Cajamarca; y, **7)** Que, conocedor de la existencia de herederos de la citada causante, y con la finalidad de que se formalice la Escritura Pública traslativa de dominio del inmueble que les ocupa, es que se permitió invitarlos a conciliar a todos los



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

coherederos habiéndolos citado por última vez el día veintitrés de abril de dos mil doce, la misma que no se llegó a concretar por falta de acuerdo, tal como lo acredita con el Acta de Conciliación número 40 que adjunta a su demanda. -----

Mediante sentencia de primera instancia obrante a fojas cuatrocientos noventa y nueve, de fecha diez de setiembre de dos mil quince, se declaró infundada la demanda de fojas veintisiete a treinta y cinco, interpuesta por José Rafael Cieza Yañez, teniendo como base los siguientes argumentos; que no se encuentra acreditado que el dinero haya sido entregado a la finada vendedora. No se ha presentado el poder del cual habría gozado la persona de Wilder Napoleón Cabrera Palacios, ello con el fin de poder corroborar la magnitud de dicha representatividad del cual gozaba su representante y así corroborar si dicha persona ha gozado de las facultades para poder disponer del inmueble en *litis* y, así poder advertir que dicho representante no se ha excedido del poder antes referido conforme a lo previsto en los artículos 156 y 167 del Código Civil. Sin perjuicio de lo antes referido, se tiene además que, de las hojas de identificación del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC, tanto de las personas de Wilder Napoleón Cabrera Palacios (apoderado de la vendedora) y Wilder Alejandro Cabrera Vásquez (comprador) ambos tendrían como domicilio real la Prolongación San Martín número 621, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, lo cual causa extrañeza, tanto así que podrían tener un grado de familiaridad, conforme lo refiriese los demandados Washington Cristóbal Cabrera Quiroz y Wilson José Cabrera Tentaya en sus escritos de contestación de demanda obrante de fojas cincuenta y nueve a sesenta y cinco y de fojas ciento cinco a ciento doce, respectivamente, lo cual hace sospechar que la venta realizada entre ambos no se ha dado de manera regular y honesta, ya que, con ello fácilmente se podría disfrazar la figura del acto jurídico de la venta del representante consigo mismo (artículo 166 del Código Civil). Asimismo, se



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

advierte que para la fecha en que, supuestamente debió pagarse la segunda cuota (conforme se advierte del recibo de pago de fojas ocho, la cual data de fecha once de marzo de dos mil once), la vendedora Celmira Raquel Cabrera Quiroz, ya había fallecido, conforme lo ha referido el demandante en su escrito de demanda, y cuyo fallecimiento habría ocurrido el día seis de enero de dos mil once, por lo que, la representación recaída en la persona de Wilder Napoleón Cabrera Palacios, ya se habría extinguido, al momento de la supuesta recepción del pago de la segunda cuota de dinero, ello en virtud a lo prescrito en el artículo 78 del Código Procesal Civil, que señala que: *“La representación judicial termina por las mismas razones que causan el cese de la representación o del mandato (...)”*, esto es, la muerte, la interdicción o inhabilitación del mandante o del mandatario; entre otras establecidas por el artículo 1801 del Código Civil. Finalmente al amparo de los artículos 412 y 413 del Código Procesal Civil, se debe exonerar de la condena de costas y costos a los demandados. -----

Apelada que fue la sentencia de primera instancia la Sala de Vista la confirmó, argumentando que, si bien con el recibo de pago de fojas ocho se acredita que el pago de la última cuota de quince mil dólares americanos (US\$15,000.00) fue cancelada el día once de marzo de dos mil once, por el señor Wilder Alejandro Cabrera Vásquez (apoderado del demandante), a favor del señor Wilder Napoleón Cabrera Palacios (apoderado de la señora Celmira Raquel Cabrera Quiroz); sin embargo, tal como se ha señalado en la recurrida, si tomamos en cuenta que a dicha data la vendedora Celmira Raquel Cabrera Quiroz, ya había fallecido, pues su deceso ocurrió el seis de enero de dos mil once, conforme lo ha referido el propio demandante en su escrito de demanda, en tal sentido, en virtud a lo previsto en el artículo 78 del Código Procesal Civil, que establece: *“La representación judicial termina por las misma razones que causan el cese de la representación o del mandato”*; entonces la representación recaída en la persona de Wilder



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Napoleón Cabrera Palacios (apoderado de la vendedora), ya se había extinguido al momento de la supuesta recepción del pago de la segunda cuota de dinero; por tanto, se infiere que la cancelación de la última cuota de quince mil dólares americanos (US\$15,000.00) se realizó de forma indebida, sin que se haya acreditado que la persona que recibió el dinero lo haya entregado a los herederos legales de la causante fallecida. En este sentido, no se ha acreditado que el promitente comprador haya cumplido con pagar el saldo del precio al que se comprometió, en los términos pactados en el contrato preparatorio; de allí que no es atendible que aquel pretenda formalizar un contrato de promesa de venta que no habría llegado a perfeccionarse. En relación al argumento del impugnante referido a que en virtud a la cláusula octava del Contrato de Promesa de Compraventa, se entiende que la promesa de venta ha quedado sin efecto, pues conforme es de verse de autos el último pago debió hacerse en el año dos mil diez y este se ha realizado un año después en el dos mil once. Sobre el particular debemos señalar que dicho argumento debe ser descartado, pues conforme se advierte de la copia legalizada del referido Contrato de Promesa de Compraventa, obrante de fojas seis a siete, este fue suscrito por las partes contratantes el once de diciembre de dos mil diez, por tanto resulta ilógico que en la consignación de la fecha para cancelación de la última cuota de quince mil dólares americanos (US\$15,000.00), corresponda el once de marzo de dos mil diez, es decir varios meses antes a la celebración del Contrato de Promesa de Compraventa, por tanto, lo más probable es que exista un error mecanográfico en la consignación de dicha fecha, debiendo haberse consignado como fecha correcta once de marzo de dos mil once (posterior a la celebración de contrato), por tanto este argumento del impugnante debe ser desestimado. Con respecto a lo alegado por la impugnada referido a que la sentencia de primera instancia carece de una motivación adecuada, vulnerándose el Principio de Tutela Jurisdiccional Efectiva y Debido Proceso. Sobre el particular señaló que se trata de meros



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

argumentos de defensa toda vez que, conforme es de verse de la Resolución número veinticinco que contiene la sentencia de primera instancia, se encuentra debidamente motivada, habiendo el *A quo* explicado las razones de su decisión sexto, sétimo, octavo y noveno considerando; por tanto este argumento del impugnante también debe ser desestimado. ---

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, previamente al análisis de la causal denunciada consistente en la contravención de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, referidos al Debido Proceso y la Motivación de las Sentencias, es necesario precisar que el Debido Proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento legal en el que se dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el Derecho de Defensa, de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada que decida la causa dentro del plazo preestablecido en la ley procesal; que examinada la causal procesal consistente en que consistente en que se ha infringido lo previsto en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, tenemos que se advierte una adecuada fundamentación por parte de las instancias de mérito, habiéndose pronunciado claramente sobre lo que es objeto del presente proceso –el otorgamiento de Escritura Pública– y los supuestos que rodean a esta figura jurídica habiéndose cumplido con señalar que no se ha acreditado que el promitente comprador haya cumplido con pagar el saldo del precio al que se comprometió en los términos pactados en el contrato preparatorio, de allí



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

que no es atendible que pretenda formalizar un Contrato de Promesa de Compraventa que no habría llegado a perfeccionarse, deviniendo en infundada la causal procesal denunciada. -----

SEGUNDO.- Que, de otro lado que, la parte recurrente invoca la causal de infracción normativa material del artículo 1412 del Código Civil, concordante con el artículo 1549 del mismo cuerpo de leyes, señalando que en esta clase de procesos lo que se debate es la formalización de la compraventa celebrada por las partes y que no se discute la validez del contrato. -----

TERCERO.- Que, el artículo 1412 del Código Civil, 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, 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”*. Por su parte el artículo 1549 del Código Civil señala que: *“Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”*. -----

CUARTO.- Que, los artículos en mención, reconocen el derecho de las partes a compelerse a llenar la formalidad de la Escritura Pública, no como requisito del contrato, sino como garantía de la comprobación de la realidad del acto, pues, quien se compromete a otorgar una Escritura Pública ya sea por convenio o por ley, está en la obligación de cumplirlo, por lo tanto resulta de aplicación al caso sub materia el supuesto normativo contenido en la citada norma material. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

QUINTO.- Que, de lo antes expuesto se concluye entonces que según lo establecido por el artículo 1412 del Código Civil, en los procesos que versen sobre Otorgamiento de Escritura Pública corresponderá determinar la preexistencia del documento privado que se pretende formalizar, debido a que su finalidad es dar formalidad al título comprobativo de un derecho; por tanto, la Escritura Pública no tendría existencia jurídica sin la existencia previa del documento cuya formalización se solicita. -----

SEXTO.- Que, en el caso materia de análisis el contrato objeto de discusión es un contrato preparatorio, más específicamente una “Promesa de Compraventa con Arras”, por el cual la promitente vendedora Celmira Raquel Cabrera Quiroz promete vender a favor de el prometido comprador Wilder Alejandro Cabrera Vásquez el lote de terreno signado como “remanente” el mismo que formó parte integrante del predio de mayor extensión “ubicado” en la avenida El Inca sin número, distrito, provincia y departamento de Cajamarca, con una extensión superficial de seiscientos trece punto veintidós metros cuadrados (613.22 m²) por el precio mutuamente convenido de treinta mil dólares americanos (US\$30,000.00), de los cuales el cincuenta por ciento (50%) se entregó en efectivo y el saldo restante sería cancelado por el prometido comprador el día once de marzo de dos mil once, fecha en la cual la promitente vendedora suscribiría la Escritura Pública correspondiente; en consecuencia, la obligación que se demanda en el presente proceso no es el cumplimiento de la obligación de celebrar o suscribir un contrato definitivo sino la formalización del contrato preparatorio de “Promesa de Compraventa con Arras”; por lo que a fin de determinar si procede o no su formalización corresponde previamente establecer los alcances de este tipo de contratos. -----

SÉTIMO.- Que, el contrato preparatorio, el contrato de opción y las arras de retractación - según el artículo 1414 del Código Civil, el *contrato*



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

preparatorio conocido también como precontrato, promesa de contratar, contrato preliminar o ante contrato, es un compromiso de las partes de celebrar un contrato definitivo en el futuro, para lo cual ambas partes señalan un plazo, de modo tal que la injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo dentro del plazo previsto, otorga a la otra parte, alternativamente el derecho a exigir judicialmente la celebración del contrato, o dejar sin efecto el compromiso de contratar, en cualquiera de los dos casos, da lugar al pago de la indemnización por daños y perjuicios causados. Por otro lado, el *contrato de opción*, es un contrato complejo en el que una de las partes queda obligada a celebrar en el futuro un contrato definitivo (opcionista) y la otra parte tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no (optante). En cuanto a las *arras*, son una convención accesoria al contrato que se estipula con la finalidad de afianzar el cumplimiento de una obligación, como es el caso de las *arras confirmatorias*, o tener la posibilidad de retractarse sin que dicha circunstancia genere consecuencias distintas a la de pérdida de lo dado en garantía o la restitución al doble de ello según el caso, como es el caso de las *arras de retractación*. Las arras confirmatorias y las de retractación se diferencian principalmente porque estas últimas dan la posibilidad de que cualquiera de las partes pueda retractarse, ya sea de la celebración del contrato o de la ejecución del mismo según el caso, en cambio cuando se pactan arras de retractación en caso de no celebración del contrato o no ejecución del mismo la única consecuencia jurídica que se deriva de ello, depende de quien haya dado las arras, si la parte que se arrepiente fue quien entregó la garantía la pierde y si es quien recibe debe restituir el doble de lo recibido. En cuanto a las arras confirmatorias, como su nombre lo indica son garantía de que las partes celebraran el contrato sin derecho alguno a retractarse. -----

OCTAVO.- Dicho esto, tenemos que en el denominado contrato de “Promesa de Compraventa con Arras” de fecha once de diciembre de dos



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

mil diez, obrante a fojas seis, se estableció en la octava cláusula que se conviene que el prometido comprador está obligado a cumplir con la obligación de pago de la manera establecida en la presente promesa y que en el caso de incumplimiento por su parte, se dará por caducada esta promesa de venta, perdiendo la suma entregada en calidad de arras penitenciales, si la promesa no se cristalizara por el incumplimiento de la promitente vendedora, ésta devolverá la suma duplicada entregada por el prometido comprador por concepto de arras. -----

NOVENO.- Que, analizada dicha cláusula se advierte que no se ha materializado ninguna de las circunstancias allí establecidas, esto es, que la promesa no se cristalizó ni por causas atribuibles a la promitente vendedora ni al prometido comprador, sino por un caso fortuito –la muerte de la promitente vendedora-; no se llegó a configurar el acto de venta en consecuencia se trata de una promesa incumplida por causa de fuerza mayor, no se pudo cumplir la promesa y por ende el acto jurídico no se ha configurado. -----

DÉCIMO.- Que, en este caso para que el acto jurídico se configure, estaba ligado a un segundo pago el cual debía concretarse el once de marzo de dos mil once, sin embargo, ello se tornó en imposible puesto que la promitente vendedora falleció con anterioridad –seis de enero de dos mil once– siendo ello así, el poder otorgado a Wilder Napoleón Cabrera Palacios ya se había extinguido y no estaba facultado para recibir el segundo pago y ello a tenor del artículo 78 del Código Civil, por tanto no se ha acreditado que el dinero lo hayan recibido los herederos legales de la causante fallecida, de allí que no es atendible que se pretenda formalizar una promesa de compra venta que no se perfeccionó. -----

DECIMO PRIMERO.- Que, en consecuencia, si bien es cierto que existe la posibilidad legal de demandar la formalización de un contrato preparatorio,



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

más aun si dicha obligación ha sido convenida por las partes contratantes; también lo es que en el caso en concreto dicha obligación es inexistente y no resulta exigible fáctica ni jurídicamente al no haberse perfeccionado como consecuencia de no haberse acreditado el segundo pago con el (los) herederos legales de la causante (promitente vendedora) autorizados legalmente para su recepción; por lo que la causal de infracción normativa de derecho material también deviene en infundada. -----

5. DECISIÓN: -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por José Rafael Cieza Yáñez (representante de Wilder Alejandro Cabrera Vásquez) a fojas seiscientos cinco; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas quinientos cincuenta y uno, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, que confirma la sentencia apelada de fojas cuatrocientos noventa y nueve, de fecha diez de setiembre de dos mil quince, que declara infundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por José Rafael Cieza Yáñez (representante de Wilder Alejandro Cabrera Vásquez) contra Washington Cristóbal Cabrera Quiroz y otros, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Sánchez Melgarejo por licencia de la Jueza Suprema Señora Cabello Matamala. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Jueza Suprema.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ



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

**CASACIÓN 2150-2016
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

ROMERO DÍAZ

MIRANDA MOLINA

DE LA BARRA BARRERA

SÁNCHEZ MELGAREJO