



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1697-2009
CAJAMARCA**

Lima, tres de diciembre

del dos mil nueve.-

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

VISTOS: con los acompañados, vista la causa en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los Jueces Supremos Mendoza Ramírez, Rodríguez Mendoza, Acevedo Mena, Vinatea Medina y Salas Villalobos; se emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas doscientos cincuenta y seis por don Luis Antonio Focón Verástegui contra la resolución de vista de fojas doscientos veintidós, su fecha veintinueve de mayo del dos mil nueve, que revocó la sentencia apelada de fecha veintiocho de noviembre del dos mil ocho, de fojas ciento sesenta y cinco en el extremo que declaró fundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad y entrega de bien, y reformándola la declaró infundada.

**2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema por resolución de fecha treinta y uno de agosto del dos mil nueve, obrante a fojas cuarenta y uno del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso casatorio interpuesto



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1697-2009
CAJAMARCA**

por el demandante por la infracción normativa consistente en la indebida aplicación al presente caso del artículo 1574 del Código Civil, que regula la compraventa sobre medida, al haber alegado que no han concurrido los siguientes requisitos: **a)** La extensión o área del bien no es cuantificada o determinada sino que es determinable al expresarse literal y claramente "tres hectáreas aproximadamente", estableciendo los linderos; y, **b)** No se ha establecido contractualmente un acuerdo que permita establecer el valor o precio en razón de un tanto por cada unidad de la extensión, acuerdo imprescindible cuando se trata de compraventa por extensión o cabida.

3.- CONSIDERANDO:

Primero: La demanda interpuesta tiene como objeto que se declare el mejor derecho de propiedad respecto del predio denominado Huacariz de San Martín, ubicado en el sector Huacariz, del distrito, provincia y departamento de Cajamarca, con una extensión de 4,914.00 metros cuadrados, inscrito en la Ficha Registral N° 134255 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cajamarca. Alega el demandante que el predio en referencia es parte integrante de un predio de mayor extensión que la demandada con fecha diecisiete de julio de mil novecientos noventa y seis le transfirió por compraventa, indicándose en dicho contrato que el predio tenía una extensión aproximada de tres hectáreas, sin embargo, a la actualidad solo viene ocupando dos hectáreas con cinco mil doscientos cuarenta y



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1697-2009
CAJAMARCA**

ocho metros cuadrados, restando el área de cuatro mil novecientos catorce metros cuadrados que se reclama a través de esta demanda, que viene siendo ocupada por la demandada, y que ha sido inscrita indebidamente en los Registros Públicos a través del PETT.

Segundo: Conforme consta de la audiencia de conciliación y fijación de puntos controvertidos, obrante a fojas ciento diez, se ha fijado como punto controvertido *“determinar si el predio con Código N° 7-7759205-81006, denominado Huacariz de San Martín, ubicado en el sector Huacariz, distrito y provincia de Cajamarca, inscrito en la ficha N° 134255 del Registro de Propiedad Inmueble de Cajamarca, de 4,914 metros cuadrados de extensión superficial le pertenece en propiedad al demandante o a la demandada, en razón de que esta última le habría vendido el predio adyacente al mismo sobre medida y no ad corpus, el cual tiene tres hectáreas de extensión superficial aproximadamente, pero sin incluir el predio antes acotado.”*

Tercero: Las instancias de mérito han concluido que la escritura pública de fecha diecinueve de julio de mil novecientos noventa y seis, en la que sustenta su derecho el demandante, fue una compraventa sobre medida por extensión o cabida regulada por el artículo 1574 del Código Civil, que estipula lo siguiente: *“En la compraventa de un bien con la indicación de su extensión o cabida y por un precio en razón de un tanto por cada unidad de extensión o cabida, el vendedor está obligado a entregar al comprador la*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1697-2009
CAJAMARCA**

cantidad indicada en el contrato. Si ello no fuese posible, el comprador está obligado a pagar lo que se halle de más, y el vendedor a devolver el precio correspondiente a lo que se halle de menos.”

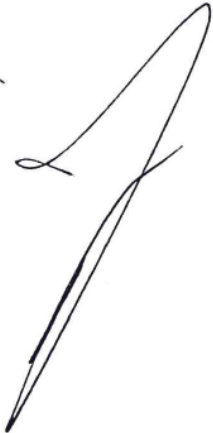
Cuarto: El Juez ha considerado que para completar las tres hectáreas a las que se ha obligado la demandada en el citado contrato de fecha diecinueve de julio de mil novecientos noventa y seis ésta le debe restituir la posesión del predio que actualmente ocupa con un área de cuatro mil novecientos catorce metros cuadrados.

Quinto: Por otro lado, la sentencia de vista revocó la sentencia apelada al considerar que para resolver el fondo de la controversia es necesario individualizar el bien materia de litis y determinar si en realidad la demandada enajenó a favor del demandante la totalidad o una parte del bien inmueble ubicado en el sector de Huacaríz. Sobre este punto concluyó que la demandada adquirió el predio denominado “Huacaríz de San Martín” de sus anteriores propietarios con un área de cuatro hectáreas y media, parte del cual luego le transfirió en propiedad al demandante por un área aproximada de tres hectáreas, quedando aún dentro del patrimonio de la demandada un área aproximada de una hectárea y medida. Que como consecuencia de dicha compraventa resultaron dos inmuebles con límite común, siendo éste el canal de riego Huacaríz, en cuyos




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

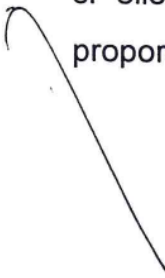

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1697-2009
CAJAMARCA**



bordes existen plantaciones de eucalipto, como así se constató en el acta de inspección judicial de fojas ciento veinticuatro a ciento veintiséis. Dicho lindero es el mismo que se consigna en el documento de compraventa celebrado entre las partes, específicamente en la cláusula tercera donde se menciona "por la derecha entrando con el canal de regadío Huacaríz", concluyendo la Sala Superior que el demandante no puede pretender un mejor derecho de propiedad sobre el lote que viene ocupando actualmente la demandada, cuyo límite fue expresamente consignado en su oportunidad y que coincide con el que se verificó en la respectiva inspección judicial.



Sexto: En consecuencia, del análisis del material probatorio obrante en autos se ha determinado que los límites y colindancia del terreno sub litis fue correctamente determinado por ambas partes, más no se precisó correctamente el área, razón por la cual se consignó que el terreno tenía un área aproximada de tres hectáreas, concluyéndose que la venta se realizó sobre medida, supuesto en el cual el demandante debió proceder conforme a lo dispuesto en los artículos 1574 y 1576 del Código Civil, esto es, el comprador le puede exigir al vendedor que complete la extensión o cabida faltante, sin embargo, si ello no fuera posible, el vendedor deberá devolver en forma proporcional el precio correspondiente a lo que se halle de menos.





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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1697-2009
CAJAMARCA**

Sétimo: El demandante en su recurso casatorio cuestiona la aplicación al presente caso de lo dispuesto en el artículo 1574 del Código Civil referido a la compraventa sobre medida por extensión o por cabida, alegando que no se cumplen en el presente caso los presupuestos para que se configure dicho contrato, como lo es el hecho de no haberse establecido contractualmente un acuerdo que permita establecer el valor o precio en razón de un tanto por cada unidad de la extensión, acuerdo imprescindible cuando se trata de compraventa por extensión o cabida.

Octavo: Al respecto, debe precisarse que el recurrente al sustentar su demanda afirmó precisamente que la compraventa en la que sustentaba su derecho era bajo la modalidad a medida por extensión o por cabida, tal como se acredita del punto III.2 de los fundamentos de su demanda. A ello debe agregarse que el recurrente no cuestionó que se fijara como punto controvertido que el contrato de compraventa en el que sustenta su demanda sea calificado como de medida por extensión o cabida.

Noveno: En tal sentido, resulta contrario al principio de la buena fe que el recurrente ahora, cuando dicho argumento le es desfavorable, pretenda alegar en su recurso de casación que la referida compraventa no es sobre medida por extensión o por cabida, más aún cuando para ello este Colegiado tendría que valorar el material



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1697-2009
CAJAMARCA**

probatorio que sirvió a las instancias de mérito para concluir que el contrato sub litis fue sobre medida por extensión o por cabida.

Décimo: En todo caso, aún cuando se considere que el contrato fue *ad corpus*, esto es, que el contrato se haya vendido fijando un precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, el recurrente debió proceder de acuerdo a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 1577 del Código Civil y no a través de esta demanda de mejor derecho de propiedad.

Décimo Primero: En tal sentido, aún cuando se considere errónea la motivación jurídica en la que se sustenta la sentencia de vista, la conclusión no se verá alterada por el argumento propuesto, en razón de que se ha establecido como una cuestión de hecho incontrovertible en sede de casación que los límites y colindancia del terreno sub litis fueron correctamente determinados por ambas partes, siendo de aplicación el artículo 397 del Código Procesal Civil, en cuanto prescribe que la Sala no casará la sentencia por el solo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho.

4.- DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos cincuenta y seis



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1697-2009
CAJAMARCA**

por don Luis Antonio Focón Verástegui contra la resolución de vista de fojas doscientos veintidós, su fecha veintinueve de mayo del dos mil nueve; **CONDENARON** al impugnante al pago de una multa ascendente a Una Unidad de Referencia Procesal, así como a las costas y costos del recurso; y **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos contra doña Gloria Elizabeth Silva Santisteban Villanueva, sobre mejor derecho de propiedad y otro; Juez Supremo Ponente: Acevedo Mena; y los devolvieron.-

SS.

MENDOZA RAMÍREZ

RODRÍGUEZ MENDOZA

ACEVEDO MENA

VINATEA MEDINA

SALAS VILLALOBOS

mc/ptc

De Público Conforme a Ley

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

16 MAR. 2010