



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

CASACION N° 2462-2009 ✓
LIMA I

Lima, seis de abril
del dos mil diez.-

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

con los acompañados, la causa en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por doña Vilma Graciela Rosa Massa Valles, en contra de la sentencia de vista de fojas mil doscientos ochenta y cuatro, su fecha treinta de septiembre de dos mil ocho, en el extremo que confirma la sentencia de fojas mil setenta y cuatro su fecha seis de octubre de dos mil seis que declara fundada en parte la demanda de otorgamiento de escritura pública, en consecuencia ordena que los demandados, sucesión de don Roberto Juan Massa Giuffré, otorguen la correspondiente escritura pública de compra venta del inmueble de dos mil quinientos metros cuadrados ubicados en la ex Hacienda Parca del Distrito de Santa Eulalia, Provincia de Huarochiri, Provincia de Lima, a que se refiere el contrato de compra venta a favor de María Isabel Chavarri viuda de Cobos, Juan Carlos Cobos Chavarri, Santiago Cobos Chavarri y Renzo Cobos Chavarri.

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

Mediante resolución de fecha siete de diciembre de dos mil nueve, corriente a fojas cincuenta y tres del cuaderno de casación, esta Sala ha declarado procedente el recurso interpuesto doña Vilma Graciela Massa Valles, por la causal contenida en el inciso 2) del artículo 386 del Código Procesal Civil, referida a la inaplicación del artículo 1392 del Código Civil



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

**CASACION N° 2462-2009
LIMA**

de 1936, alegando que el contrato preparatorio de compraventa, denominado Compromiso de Compra-Venta de fecha quince de agosto de mil novecientos setenta y ocho, materia de controversia, ha sido celebrado bajo la vigencia del citado artículo 1392 del Código Civil de 1936. No obstante ello, dicho dispositivo no ha sido aplicado al caso de autos por la Sala Superior, pese a que es la norma pertinente, la que además se encuentra actualmente contenida en los artículos 1414 y 1415 del Código Civil de 1984.

3. CONSIDERANDO :

PRIMERO: Que, con relación a los fundamentos del recurso por la causal declarada procedente, debe hacerse notar, que la presente litis ha sido promovida por doña María Isabel Chavarri viuda de Cobos por derecho propio y en representación de José Carlos Cobos Chavarri y como apoderada de Santiago Cobos Chavarri y Renzo Cobos Chavarri, integrantes de la sucesión de don Carlos Santiago Cobos Vargas, con la finalidad de que se disponga el otorgamiento de la escritura pública de compra venta de dos mil quinientos metros cuadrados del terreno ubicado en la ex hacienda Parca del distrito de Santa Eulalia, provincia de Huarochiri, departamento de Lima, celebrado el quince de agosto de mil novecientos setenta y ocho; así como la reivindicación de la propiedad del predio sub litis, alegando que mediante documento de fecha quince de agosto de mil novecientos setenta y ocho don Roberto Massa Giuffré vendió a don Carlos Santiago Cobos Vargas el terreno sub litis, por el precio de doscientos sesenta soles oro por metro cuadrado, que hicieron un total de seiscientos cincuenta mil soles oro, precio que ha sido totalmente cancelado conforme prueba con las letras que adjunta.

SEGUNDO: Por su parte la parte demandada al absolver el traslado de la demanda refiere que el contrato materia de litis, por la esencia y contenido



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la Republica

CASACION N° 2462-2009
LIMA

de sus estipulaciones, es uno de compromiso de compraventa, celebrado al amparo del artículo 1392 del Código Civil de 1936 constituyendo un acto unilateral preparatorio de un contrato definitivo de compraventa.

TERCERO: Tramitada la litis con arreglo a ley, en fecha seis de octubre de dos mil seis el Décimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima ha emitido sentencia declarando fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, básicamente exponiendo que: *i)* Si bien en el exordio y en la segunda cláusula del documento denominado "Compra Venta de un lote de terreno de dos mil quinientos metros cuadrados" de fecha quince de agosto de 1978 se hace alusión a un compromiso de vender, es pertinente establecer si en efecto estamos ante un contrato preparatorio regulado por el artículo 1392 del Código Civil de 1936; *ii)* Al haberse convenido claramente la venta de un lote de terreno de dos mil quinientos metros cuadrados correspondiente a uno de mayor extensión y la forma de pago del precio es claro que el documento se refiere a un contrato definitivo de compraventa y no a un compromiso de venta, más aun si el pago de una parte del precio al momento de la firma del contrato importa la ejecución del mismo en su carácter definitivo; y *iii)* El contrato celebrado entre Roberto Massa Giuffré en su condición de vendedor y Carlos Santiago Cobos Vargas representado por su cónyuge María Isabel Chavarri de Cobos en condición de comprador fue uno de compraventa.

CUARTO: Al ser elevados los autos a la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima por resolución de vista de fecha treinta de septiembre del dos mil ocho confirmó la resolución de primera instancia al considerar que, examinadas las cláusulas del contrato de compraventa de un lote de terreno de dos mil quinientos metros cuadrados, se aprecia que la calificación jurídica del mismo es adecuada y coherente con su contenido, ya que concurren los elementos necesarios que configuran el



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la Republica

CASACION N° 2462-2009
LIMA

acto jurídico de compra venta (básicamente precio y bien), más aún si se ha dejado constancia que el comprador ha cancelado la cuota inicial, siendo deudor del cincuenta por ciento restante, más los intereses, es decir, el contrato de compraventa se ha ejecutado parcialmente.

QUINTO: Estando a lo señalado, al haber sido celebrado el contrato de "Compra Venta de un lote de terreno de dos mil quinientos metros cuadrados" con fecha quince de agosto de mil novecientos setenta y ocho, resultan de aplicación las normas contenidas en el Código Civil de 1936, pues conforme lo señala el Código Civil de 1984 en su artículo 2120: "*Se rigen por la legislación anterior los derechos nacidos, según ella, de hechos realizados bajo su imperio, aunque este Código no los reconozca*".

SEXTO: Que, la parte recurrente peticiona en su recurso de casación se aplique lo dispuesto por el artículo 1392 del Código Civil de 1936 que prescribe "*El convenio por el cual una persona promete vender o comprar a otra, alguna cosa, por un precio y en un plazo determinados, produce los efectos de la compra-venta, desde que el coestipulante declare en el plazo fijado, su voluntad de comprar o vender.*".

SÉPTIMO: Que, el dispositivo legal citado regula lo que en doctrina se denomina como contrato preparatorio, el cual se estipula con la finalidad de celebrar con posterioridad un contrato de compraventa definitivo, diferenciándose del contrato definitivo por la finalidad y el plazo, puesto que los contratos preparatorios tiene por finalidad una obligación de hacer, buscan asegurar un compromiso de contratar en el futuro, siendo su plazo obligatorio, conforme lo señala el artículo 1393 del Código Civil de 1936.

OCTAVO: Por tanto a fin de aplicar la norma denunciada, debe establecerse previamente si el contrato sub litis es uno que tiene las características de un "contrato preparatorio", presupuesto fáctico que ha sido desvirtuado por las instancias de mérito, quienes han arribado a la



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la Republica

CASACION N° 2462-2009
LIMA

conclusión que el contrato en referencia, es un contrato de compraventa definitivo, en tanto se ha creado la obligación de transferir la propiedad del inmueble así como la obligación de pagar su precio en dinero, el cual según las instancias de mérito ha sido cancelado parcialmente al momento de sus suscripción, por lo que el pago parcial de su precio importa la ejecución del contrato definitivo, en consecuencia, en el contrato de fecha quince de agosto de mil novecientos setenta y ocho se han determinado los elementos esenciales del contrato definitivo, al margen de haberse consignado en las generales y en el numeral segundo como compromiso de contratar, siendo ello así, la norma cuya aplicación se peticiona, resulta inviable a la relación fáctica establecida en el proceso, tanto más que las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medios de las otras, atribuyéndose a las cláusulas dudosas el sentido que resulten del conjunto de todas, consagrándose lo que en doctrina significa el principio de unidad, puesto que el contrato es un cuerpo coherente y sus estipulaciones no pueden ser evaluadas aisladamente.

NOVENO: Por estas consideraciones al no haber acreditado la causal de inaplicación de una norma de derecho material, debe desestimarse el recurso de casación presentado.

4. DECISION:

Por las consideraciones expuestas: Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuestos por doña Vilma Graciela Massa Valles a fojas mil trescientos tres, en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas mil doscientos ochenta y cuatro, de fecha treinta de septiembre de dos mil ocho; **CONDENARON** a la parte recurrente al pago de la Multa de dos Unidades de Referencia Procesal, así como a las cotas



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la Republica

CASACION N° 2462-2009
LIMA

y costos del recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por María Isabel Chávarri viuda de Cobos y otros, sobre otorgamiento de escritura pública y otro; y los devolvieron.- Vocal Ponente: Rodríguez Mendoza S.S.

VASQUEZ CORTEZ

TAVARA CORDOVA

RODRIGUEZ MENDOZA

ACEVEDO MENA

MAC RAE THAYS

Jcy/Lca.

De Publico Conformis a Ley

Carmen Rosa Díaz Acevedo
De

CARMEN ROSA DÍAZ ACEVEDO
Secretaria
de la Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente de la Corte Suprema

16 ABR. 2010