

CASACIÓN 2953-2013
AREQUIPA
RETRACTO

SUMILLA: En cuanto a los intereses, debe entenderse que cuando el artículo 495 del Código Procesal Civil (en concordancia con el artículo 1592 del Código Civil) hace referencia a los intereses se refiere al caso en que el precio abonado por el comprador se hubiese pagado en cuotas¹, lo cual, indudablemente, implica una compraventa a plazos o al crédito. Sin embargo, en el caso de autos, tal como han establecido las instancias de mérito el precio se pagó al contado.

Lima, veinticuatro de setiembre
de dos mil catorce.-


LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número dos mil novecientos cincuenta y tres – dos mil trece; y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Leonardo Chura Luna de folios doscientos treinta y siete a doscientos cuarenta y uno, contra la sentencia de vista (Resolución número veintidós) de fecha diez de junio de dos mil trece, de folios doscientos dieciocho a doscientos veintiséis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirma la apelada (Resolución número diecisiete) de fecha doce de diciembre de dos mil doce, de folios ciento sesenta y dos a ciento setenta y dos, la cual declara fundada la demanda; en los seguidos por Iris Mavel Vera Pinto Pérez contra Leonardo Chura Luna y otro, sobre Retracto. -----


FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación propuesto, mediante resolución de fecha quince de octubre de dos mil trece, de fojas treinta y seis a treinta y nueve del cuadernillo de casación, por la causal de infracción normativa procesal e infracción normativa material. El recurrente invoca como causales: **Infracción normativa del artículo 495 del Código Procesal Civil y del artículo 1592 del Código Civil.-** Alegando que la Instancia de Mérito infringe la norma denunciada por cuanto, si bien es cierto la demandante, ha cumplido con

¹ Castillo Freyre, Mario. Op. Cit. Página 295.


CASACIÓN 2953-2013
AREQUIPA
RETRACTO




anexar el certificado de depósito por el precio de la compraventa, sin embargo no ha presentado ni ofrecido pagar los gastos efectuados por el recurrente en la suscripción del contrato de compraventa, en el cual además existe una legalización notarial, cuyos gastos han sido minimizados señalando que no se han ocasionado mayores gastos de transferencia al no formalizarse en Escritura Pública, cuya valoración es absolutamente errada, por cuanto es un hecho notorio que no requiere probanza, no importando si el gasto es mayor o menor; por lo que la demanda resulta improcedente. Señala que, de manera errada la Sala invocando el artículo 1592 del Código Civil, concluye que los intereses a pagar serán los pactados, lo cual resulta inaplicable, por cuanto el artículo 495 del Código Procesal Civil, claramente señala en su parte pertinente que a la demanda debe anexarse los intereses debidos y los que se hubieran devengado. Precisa que, no se ha tomado en cuenta que la demandante no ha cumplido con depositar el monto de los intereses legales que se han devengado de los ocho mil quinientos dólares americanos (US\$.8,500.00), si se tiene en cuenta que dicha suma fue pagada con fecha quince de julio de dos mil once y a la fecha han transcurrido prácticamente dos años, por lo que el Juzgado no puede amparar, toda vez que cuando no existe pacto de pago de intereses se abonan los intereses legales por expreso mandato de la ley, por tanto la demanda resulta improcedente por no haberse depositado ni ofrecido el pago de los intereses. -----



CONSIDERANDO: -----




PRIMERO.- Que, previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se desprende de folios veinticuatro a veintisiete, subsanado a folio treinta y seis Iris Mavel Vera Pinto Pérez interpone demanda contra Víctor Zacarías Vera Pinto Cutire y Leonardo Chura Luna, mediante la cual solicita que se declare su derecho de sustituir como comprador de los derechos que sobre el inmueble urbano ubicado en la Calle Sol de Puno número ciento trece o signado como Manzana "B-2", Lote número "siete", Distrito de Miraflores, Arequipa, con una extensión superficial de ciento noventa y cuatro punto




**CASACIÓN 2953-2013
AREQUIPA
RETRACTO**

setenta y seis metros cuadrados (194.76 m²), inscrito en el Código número PO6150128 del Registro de Predios de la Zona Registral XII, Sede Arequipa, del que la demandante es copropietaria de dicho fundo en una proporción del sesenta y siete por ciento (67%), en copropiedad con el codemandado Víctor Zacarías Vera Pinto Cutire en una proporción del treinta y tres por ciento (33%), que lo ha vendido al codemandado Leonardo Chura Luna, mediante documento privado con firma legalizada de fecha quince de julio de dos mil once. Como fundamentos de su demanda sostienen que el inmueble sub litis fue de propiedad del abuelo paterno Eusebio Vera Pinto Lazarte, a cuyo fallecimiento le sucedieron sus hijos: Manuel Isidro Vera Pinto Cutire, Sabina Cristina Vera Pinto Cutire y Víctor Zacarías Vera Pinto Cutire, le ceden sus derechos a la hoy demandante en donación. Que, con ocasión de la creación de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, encargada de la regularización o formalización de la propiedad informal, a nivel nacional, de fecha cinco de abril de dos mil diez, expidió la Resolución de Saneamiento Físico y Legal del referido inmueble, mediante lo cual deja establecido el derecho de condominio del indicado fundo entre la demandante en proporción del sesenta y siete por ciento (67%) y el codemandado Víctor Zacarías Vera Pinto Cutire, la cual se hizo llegar mediante Carta Notarial dirigida a la poderdante del demandante con fecha veintitrés de abril de dos mil diez. Que, con dicha Resolución de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, se emplazó al codemandado Víctor Zacarías Vera Pinto Cutire, por ante el Centro de Conciliación "Santa Marta" de fecha diez de junio de dos mil once, ocasión en la que manifestó su negativa a llegar a algún acuerdo constando ante el Conciliador. Que, ante la negativa entabló demanda de particiones por ante el Cuarto Juzgado Civil de Lima, el uno de julio de dos mil once, la misma declaró inadmisibles con fecha once de julio, notificado el nueve de agosto, cuando ya con fecha quince de julio los demandados habían celebrado dicha compraventa de derecho, mediante documento privado con firmas legalizadas. Tal hecho fue comunicado por Leonardo Chura Luna, con fecha treinta y uno de agosto, en la que propuso al demandante comprar los derechos de su representada; pero al realizar la


CASACIÓN 2953-2013
AREQUIPA
RETRACTO



consulta con su poderdante le manifestó que su deseo era conservar ese inmueble autorizándole a iniciar la presente acción. Que en dicho documento privado consta que el valor pagado es de ocho mil quinientos dólares americanos (US\$.8,500.00), valor equivalente a la tercera parte de la tasación que el demandante proporcionó al codemandado Víctor Zacarías Vera Pinto Cutire el día de la conciliación fracasada; que asimismo aparece en la séptima cláusula de dicho documento de compraventa en privado “*que en cuanto el vendedor se ponga al día en el pago del impuesto predial, dicha compraventa se otorgara por Escritura Pública*” limitándose solo a legalizar sus firmas ante la Notaria de Elsa Holgado de Carpio. -----



SEGUNDO.- Que, tramitada la demanda según su naturaleza, el Juez del Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, expide sentencia (Resolución número diecisiete) de fecha doce de diciembre de dos mil doce y falla declarando fundada la demanda, en consecuencia dispone que el comprador Leonardo Chura Luna sea sustituido por Iris Mavel Vera Pinto Pérez en los derechos y obligaciones contraídos mediante compraventa de fecha quince de julio de dos mil once que fue suscrito entre Víctor Zacarías Vera Pinto Cutire y Leonardo Chura Luna, respecto al inmueble urbano signado como Manzana “B-2”, Lote “siete”, Distrito de Miraflores, inscrito en la Partida Registral número PO6150128, del Registro de Predios de la Zona Registral número XII, Sede Arequipa. Como fundamentos de su decisión sostiene que Iris Mavel Vera Pinto Pérez ha acreditado con la Partida Registral número PO6150128 que es copropietaria en una proporción de sesenta y siete por ciento (67%) del bien sub litis, en copropiedad con el codemandado Víctor Zacarías Vera Pinto Cutire. Que, la demandante ha acompañado a la demanda el certificado de depósito efectuado al Banco de la Nación, que corresponde al precio por el cual se enajenó el bien objeto de la controversia a favor del comprador Leonardo Chura Luna; asimismo, se ha anexado copia de los recibos de pago correspondiente al impuesto predial de los años dos mil siete a dos mil once, que obran en copia legalizada de folios treinta y tres a treinta y cinco; advirtiéndose que en la cláusula séptima del contrato *sub litis*, se indicó que se encontraba pendiente de



CASACIÓN 2953-2013
AREQUIPA
RETRACTO


pago el impuesto predial y autoavalúo del inmueble, por lo que el actor habría cumplido con pagar dichos tributos, no habiendo sido objetados o tachados dichos recibos; por otro lado, en el contrato se precisa que el precio se cancela al contado, por lo que, no obrando en autos prueba que acredite lo contrario, dicho monto no habría generado interés alguno, no habiéndose pactado nada sobre dicho concepto ni por gastos en el indicado contrato así como tampoco los demandados lo han alegado en sus contestaciones a la demanda, de lo que se desprende que se cumple con el artículo 1592 del Código Civil, concordante con el artículo 495 del Código Procesal Civil. Que, por tanto, corresponde que la demandante se subrogue al comprador en todos sus derechos y obligaciones otorgadas mediante el contrato en mención. Que, la parte demandada ha alegado que el contrato privado de compraventa materia del proceso ha sido resuelto, advirtiéndose que el documento consistente en una resolución de contrato de compraventa de fecha cinco de setiembre de dos mil once, suscrito entre los codemandados, por el cual de mutuo acuerdo proceden a resolver y dejar sin efecto el contrato de compraventa del bien objeto de litis celebrado el quince de junio de dos mil once, precisándose que el vendedor restituye o devuelve al comprador, la suma de ocho mil quinientos dólares americanos (US\$.8,500.00) de acuerdo al artículo 1371 del Código Civil, se deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviviente a su celebración, siendo que el hecho sobreviniente constituye presupuesto para la resolución del contrato puede ser imputable a la otra parte, extraña a la voluntad de ambas, tener origen legal u origen convencional. Valorando dicho documento privado sobre si fue constituido o elaborado posteriormente a la interposición de la demanda que motiva este proceso, se desprende que el mismo bajo los alcances del artículo 245 del Código Procesal Civil, no constituye documento de fecha cierta, razón por la cual no produce eficacia jurídica como tal en el presente proceso. -----

TERCERO.- Que, apelada la mencionada sentencia, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, de fecha diez de junio de dos mil trece, de folios doscientos dieciocho a doscientos veintiséis, confirma la apelada. Como sustento de su decisión manifiesta que del expediente el documento de


CASACIÓN 2953-2013
AREQUIPA
RETRACTO

compraventa, el propio vendedor declara encontrarse pendiente el pago del impuesto predial y su correspondiente declaración jurada de autoavalúo del inmueble descrito en la cláusula primera, por lo que una vez regularizada la obligación otorgará la respectiva Escritura Pública de Compraventa. Los pagos de autoavalúo e impuesto predial han sido efectuados por la demandante por lo que no son exigibles. Que, en la apelación no se señala cuáles son los tributos que fueron realizados por el adquiriente del predio para su correspondiente reembolso, no obrando pruebas en el expediente que muestre los pagos de los respectivos gastos y tributos cancelados. Que, el apelante sindicó los gastos del documento de compraventa; y como es de verse del Contrato de Compraventa éste fue realizado mediante contrato privado con firmas legalizadas, no ocasionándose mayores gastos de transferencia al no formalizarse en Escritura Pública. Que, sobre los intereses el artículo 1592 del Código Civil, señala que, los intereses a pagar serán los pactados y del análisis del documento de compraventa no existen intereses pactados, ya que la contraprestación del contrato fue pagado en una única armada. Igualmente no corresponde intereses compensatorios al no hacer uso la retrayente del bien materia de litis, ni moratorio inexistiendo demora del pago imputable a la demandante. Que, respecto al documento de resolución de contrato: si bien dicho documento no fue tachado de nulo o falso, de conformidad con el artículo 245 del Código Procesal Civil, no produce eficacia jurídica por cuanto no contiene fecha cierta, no generando por ello convicción sobre el momento en que fue celebrado. Se debe considerar que tal documento ha adquirido fecha cierta al momento de su presentación al presente proceso, es decir, el veintiocho de octubre de dos mil once, fecha posterior a la presentación de la demanda, por lo que tampoco surte efecto alguno contra la retrayente. -----


CUARTO.- Que, conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, debiendo absolverse, en principio, la denuncia de carácter procesal, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal deberá verificarse el reenvío, imposibilitando el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva. -----



QUINTO.- Que, en tal orden de ideas absolviendo la denuncia de infracción del artículo 495 del Código Procesal Civil, cabe manifestar que según el tenor de esta norma en una demanda sobre derecho de retracto: *“además de cumplir con los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, la demanda debe estar anexada con el certificado de depósito en dinero del equivalente a la prestación recibida por el enajenante, los tributos y los gastos pagados por el adquirente y, en su caso, los intereses debidos por éste y que se hubieran devengado”*. -----



SEXTO.- Que, en lo concerniente a los gastos e intereses a que alude la precitada norma la Sala de mérito, en la sentencia de vista ahora impugnada, ha establecido lo siguiente: **a)** El Contrato de Compraventa de fecha quince de julio de dos mil once fue realizado mediante contrato privado con firmas legalizadas, no ocasionándose mayores gastos de transferencia al no formalizarse en Escritura Pública; **b)** Del análisis del documento de compraventa no existen intereses pactados, ya que la contraprestación del contrato fue pagado en una única armada. Igualmente no corresponde intereses compensatorios al no hacer uso la retrayente del bien materia de *litis*, ni moratorios inexistiendo demora del pago imputable a la demandante. -----




SÉTIMO.- Que, el concepto de gastos a que alude la norma del artículo 495 del Código Procesal Civil, concordante con lo dispuesto en la norma del artículo 1592 del Código Civil, hace referencia al pago de honorarios profesionales de los abogados que hubieran asesorado en la celebración del contrato, así como a los gastos notariales, así como a los gastos de inscripción en los Registros Públicos (Castillo Freyre²). Tal como se ha indicado anteriormente, la Sala de mérito ha considerado que no se han ocasionado mayores gastos de transferencia al no haberse efectuado la elevación del Contrato de Compraventa de fecha quince de julio de dos mil once a Escritura Pública. En tal orden de ideas, se advierte que hay una correcta interpretación de la norma en mención en lo referente al concepto de gastos, así como una correcta aplicación al caso concreto. -----




OCTAVO.- Que por otro lado, en cuanto a los intereses, debe entenderse que

² Castillo Freyre, Mario. Tratado de la Venta. Biblioteca para leer el Código Civil. Vol. XVIII, T. VI. Fondo Editorial PUCP. 1ra Edición. 2000. página 294-295.


CASACIÓN 2953-2013
AREQUIPA
RETRACTO




cuando la norma del artículo 495 del Código Procesal Civil (en concordancia con el artículo 1592 del Código Civil) hace referencia a los intereses se refiere al caso en que el precio abonado por el comprador se hubiese pagado en cuotas³, lo cual, indudablemente, implica una compraventa a plazos o al crédito. Sin embargo, en el caso de autos, tal como han establecido las instancias de mérito el precio se pagó al contado, razón por la cual, no hay lugar al pago de intereses. Por consiguiente, al igual que en el caso anterior la concepción de la Sala Superior en cuanto al concepto de intereses es correcta, advirtiéndose una adecuada aplicación de tales normas a la relación fáctica del proceso. En consecuencia, se concluye que no existe infracción normativa de la norma del artículo 495 del Código Procesal Civil. -----



NOVENO.- Que, en cuanto a la denuncia de infracción normativa del artículo 1592 del Código Civil debe estarse a la interpretación efectuada con anterioridad en lo referente a los conceptos, gastos e intereses, debiendo indicarse que la regulación establecida en la norma del artículo 495 del Código Procesal Civil respecto a estos ítems esta íntimamente ligada a la establecida por el artículo 1592 del Código Civil, siendo lógico deducir que la regulación de aquella remite a ésta. Por consiguiente, tampoco se verifica que exista esta segunda infracción denunciada. -----



Por los fundamentos precedentes y en aplicación de lo establecido por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Leonardo Chura Luna de fojas doscientos treinta y siete a doscientos cuarenta y uno; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista (Resolución número veintidós) de fecha diez de junio de dos mil trece, de fojas doscientos dieciocho a doscientos veintiséis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Iris Mavel Vera Pinto



³Castillo Freyre, Mario. Op. Cit. Página 295.

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



**CASACIÓN 2953-2013
AREQUIPA
RETRACTO**

Pérez contra Leonardo Chura Luna y otro, sobre Retracto; y los devolvieron.

Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

SS.

TICONA POSTIGO


VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

SE PUBLICO CONFORME A LEY



Dra. Carmen Rosa Champac Cabezas
Secretaria(e)
Sala Civil Transitoria
Corte Suprema

20 NOV 2014