



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

**CASACIÓN 3184-2015  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**

Lima, doce de julio  
de dos mil dieciséis.-

**AUTOS Y VISTOS**; con el expediente principal y Cuaderno de Casación que se tienen a la vista; y, **CONSIDERANDO**: -----

**PRIMERO**.- Es objeto de conocimiento de esta Sala Suprema el Recurso de Casación interpuesto por el pretensor Jesús Edgardo Muñoz Zapata, contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número cinco de fecha catorce de mayo de dos mil quince, corriente de folios trescientos cuarenta y uno a trescientos cuarenta y cinco, que confirma la sentencia apelada de primera instancia que declara improcedente la demanda sobre Cumplimiento de Obligación y Nulidad de Acto Jurídico. -----

**SEGUNDO**.- La labor de calificación del Recurso de Casación según lo preceptuado por el Artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, importa primariamente la comprobación del cumplimiento de los requisitos de admisibilidad, referidos a: **i)** La naturaleza del acto procesal impugnado, que exige que lo que se impugne sea una sentencia o auto expedido por una Sala Superior que, como órgano judicial de segundo grado, ponga fin al proceso; **ii)** Los recaudos especiales del Recurso. Así, si el Recurso de Casación es interpuesto ante la Corte Suprema de Justicia de la República, debe acompañarse copia de la cédula de notificación de la resolución impugnada y de la expedida en primer grado, certificada con sello, firma y huella digital por el Abogado que autoriza el Recurso y bajo responsabilidad de su autenticidad, lo que no resulta exigible en el supuesto de haberse interpuesto ante el órgano jurisdiccional emisor de la decisión cuestionada; **iii)** La verificación del plazo, que exige que se interponga el Recurso dentro del plazo de diez días, contados desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia, cuando corresponda; y, **iv)** La presentación de la tasa judicial, de acuerdo a la tabla de aranceles judiciales, vigente al tiempo de interposición del Recurso. -----



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

**CASACIÓN 3184-2015  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**

**TERCERO.**- En el caso particular, el Recurso de Casación satisface los requisitos de admisibilidad citados en el anterior considerando, por cuanto: **a)** Se recurre contra la Sentencia de Vista que pone fin al proceso sobre Cumplimiento de Obligación y Nulidad de Acto Jurídico, contenida en la Resolución número cinco de fecha catorce de mayo de dos mil quince, corriente de folios trescientos cuarenta y uno a trescientos cuarenta y cinco; **b)** Se interpone ante la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, como órgano superior que emitió la Sentencia recurrida, no requiriéndose acompañar por tal circunstancia los recaudos adicionales; **c)** Se presenta dentro del plazo establecido por ley, dado que la Sentencia de Vista se notificó al recurrente el trece de julio de dos mil quince, según cargo obrante a folios trescientos cincuenta, y el Recurso se presentó el treinta de julio del mismo año; y, **d)** Se ha cumplido con presentar el Arancel Judicial respectivo, el que corre inserto a folios treinta y cinco del cuaderno de casación, dando cumplimiento a lo ordenado por este Supremo Tribunal mediante Resolución de fecha veintidós de abril del año en curso corriente a folios treinta y uno y treinta y dos del citado cuadernillo de casación. -----

**CUARTO.**- Asimismo, el casacionista cumple con lo establecido por el Artículo 388° inciso 1) del Código Procesal Civil, al no haber dejado consentir la sentencia de primera instancia que le fue desfavorable, expedida por el Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante Resolución número trece de fecha veinte de marzo de dos mil catorce, obrante de folios doscientos setenta a doscientos setenta y ocho. -----

**QUINTO.**- El Recurso de Casación es formal y excepcional, por lo que debe estar estructurado con precisión y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia, correspondiendo al impugnante puntualizar en cuál de las causales se sustenta, esto es en la *infracción normativa* o en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial*,



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

**CASACIÓN 3184-2015  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**

debiendo asimismo contener una fundamentación clara y pertinente respecto a cada una de las infracciones que se denuncian, demostrando la incidencia directa que éstas tienen sobre la decisión impugnada, siendo responsabilidad del justiciable *-recurrente-* adecuar los agravios que invoca a las causales que para dicha finalidad se encuentran taxativamente determinadas en la norma procesal, desde que el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el Recurso ni integrar o remediar las carencias del mismo, no pudiendo subsanarse de oficio los defectos incurridos en su formulación. -----

**SEXTO.**- En el contexto descrito, corresponde realizar la labor de verificación del cumplimiento de los restantes requisitos de procedencia, en el marco descrito por el precitado Artículo 388° del Código Procesal Civil. -----

**SÉPTIMO.**- Encaminados en dicha labor, se desprende del texto del Recurso que éste se sustenta en: **I) Infracción normativa procesal del inciso 3) del Artículo 139° de la Constitución Política del Perú y Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, desde que la apelada carece de una adecuada motivación, al no señalar la causal de la imposibilidad física o jurídica del petitorio de la demanda, sosteniéndose que: **a)** La sentencia recurrida no ha transcrito los vicios y errores descritos en el recurso de apelación del dos de junio de dos mil catorce e invoca de manera sesgada premisas, omitiendo en su análisis otros fundamentos que han sustentado el recurso impugnativo. No se ha evaluado que con el actuar procesal de la co demandada Griselda Pilar López Jhonson, así como por la existencia de procesos judiciales iniciados por ella (Expediente número 380-2012 sobre pago de alquileres y Expediente número 005-2012 sobre desalojo por vencimiento de contrato que han sido favorables al recurrente), por las conciliaciones extrajudiciales y los documentos administrativos que se mencionan en la recurrida se desprende que la citada co demandada siempre ha actuado como propietaria y es debido a ello que existe el derecho del recurrente de exigir el cumplimiento de la obligación de celebrar el contrato de compra venta del inmueble ubicado en la



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

**CASACIÓN 3184-2015  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**

Avenida San Martín Número setecientos veintiuno, Pasaje E44 del Distrito de Pueblo Libre, al que se obligó celebrar por lo que siempre estuvo expedita su obligación, en ese sentido, el Superior no ha dado una valoración apropiada a la totalidad de las pruebas aportadas al proceso, ni a los hechos acontecidos en el proceso; y **b)** El texto de la Carta Notarial número 018083 de fecha veinticinco de mayo de dos mil doce, mediante la cual el recurrente da respuesta a la carta remitida por la demandada Griselda Pilar López Jhonson, tuvo como propósito formalizar la transferencia del inmueble materia de controversia, por lo que la aceptación de la oferta se dio en el momento oportuno; y **II) Infracción normativa material de los Artículos 1529°, 949°, 1373° e incisos 5) y 8) del Artículo 219° del Código Civil**, afirmándose que: **a)** La Sala ha ignorado lo regulado por los Artículos 949° y 1529° del Código Civil que regula sobre los contratos preparatorios, desde que ha desconocido la existencia de un acuerdo de voluntades de compra venta que identifica el inmueble sub materia como objeto de venta y señala un precio lo que genera una obligación de transferir el predio sub materia al precio acordado; **b)** Se desconoce la aceptación dada a conocer por el recurrente a la demandada mediante Carta Notarial número 18083 de fecha veinticinco de mayo de dos mil doce<sup>1</sup> respecto de la oferta que aquella le cursó por segunda vez mediante la carta notarial número 18063 de fecha veintiuno de mayo de dos mil doce<sup>2</sup>, infringiéndose el Artículo 1373° del Código Civil; y, **c)** La sentencia recurrida justifica la disposición del inmueble sub materia a través de la donación celebrada entre las co demandadas e inscrita el trece de febrero de dos mil trece en el Asiento C00003 de la Partida Registral número 40868038<sup>3</sup> que también se cuestiona, no obstante que el inmueble sub materia ya había sido transferido a favor del recurrente mediante compra venta que refiere la cláusula sexta del contrato de arrendamiento de fecha uno de junio de dos mil nueve, incurriéndose en causal de nulidad por disponerse de un bien ajeno; contraviniendo las normas que interesan al orden público. -----

<sup>1</sup> Inserta en copia a folios 05.

<sup>2</sup> Inserta en copia a folios 04.

<sup>3</sup> Copia literal inserta a folios 28.



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

**CASACIÓN 3184-2015  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**

**OCTAVO.**- Los argumentos en los que se sustentan las denuncias descritas en el anterior considerando no abonan a los fines del Recurso, desde que incumplen con los requisitos de procedencia previstos por el Artículo 388° incisos 2) y 3) del Código Procesal Civil. Efectivamente y antes de ingresar al análisis de lo argumentado en el Recurso de Casación, es preciso indicar que de la revisión del sustento de las infracciones procesales y materiales planteadas, se advierte que ellas guardan entre sí estrecha relación, lo que justificará que en el análisis del agravio material se determine en paralelo si las razones que expone la Sala Superior *-cuestionadas por el recurrente-* determinan en conjunto una suficiente motivación, que exima a la impugnada de vicios de nulidad técnica y de la infracción procesal que también se invoca.--

**NOVENO.**- Ingresando al análisis propiamente dicho, tenemos que de la revisión de la resolución de la Sala Superior se desprende *prima facie* que ésta en su segundo considerando efectúa una descripción de los agravios contenidos en el recurso de su propósito<sup>4</sup>, resumiéndolos en cuatro acápites, los mismos que en esencia se reproducen también como sustento de las infracciones normativas que causan el recurso de casación, por lo que la denuncia de este extremo detallado en el **acápite a) del literal I** no resulta estimable, encontrándose exenta la decisión del Superior de la delimitación sesgada de premisas que se le atribuye. -----

**DÉCIMO.**- De otro lado, continuando en el mismo análisis del acápite a) del literal I, tenemos que se denuncia que la demandada siempre ha actuado como propietaria del predio sub materia lo que denotaría que la donación celebrada a favor de su codemandada Caterina Rodríguez López, contenida en la Escritura Pública de fecha siete de junio de dos mil doce<sup>5</sup> e inscrita en el Asiento C00003 de la Partida Número 40868038<sup>6</sup>, fue simulada con el propósito de incumplir

<sup>4</sup> Inserto de folios 281 a 288.

<sup>5</sup> Inserta en copia certificada notarialmente de folios 163 a 168.

<sup>6</sup> Inserto a folios 28.



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

**CASACIÓN 3184-2015  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**

con el compromiso de celebrar el contrato de compra venta a favor del recurrente respecto del predio sub litis ubicado en la Avenida San Martín número setecientos veintiuno, Pasaje E44, del Distrito de Pueblo Libre de la Provincia y Departamento de Lima, al que se obligó la co demandada Griselda Pilar López Jhonson según términos contenidos en el contrato de arrendamiento de fecha uno de junio de dos mil nueve.<sup>7</sup> Como se ha adelantado, los agravios resumidos en la sentencia de segundo grado, recogen los desarrollados en el recurso correspondiente, apreciándose que entre ellos no existe mayor exposición sobre los procesos que la co demandada Griselda Pilar López Jhonson le entabló al pretensor como son las causas a que se refieren los Expedientes números 945-2011, 380-2012 y 005-2012, sobre pago de arriendos los dos primeros y desalojo por vencimiento de contrato el último<sup>8</sup>, ni los procedimientos de conciliación y que ilustrarían su continua actuación como propietaria del predio sub litis, habiendo solo precisado escuetamente en el recurso de apelación lo siguiente: *“En efecto, en lugar de formalizar la venta, como era lo pactado, mediante la suscripción de la minuta, me inició sendos procesos judiciales pretendiendo privarme de la posesión, pues me demandó para que desocupe el inmueble alegando que habría dejado de pagarle los alquileres del bien, a sabiendas que como efecto del contrato celebrado conmigo dicha obligación habría cesado al vencerse el contrato de arrendamiento y convertirse en una compraventa y por su mérito asumir la calidad de propietario del bien.”*; por lo que en ese escenario es que el Colegiado Superior no verificó mayor análisis sobre el particular, dirigiéndose fundamentalmente su revisión a la evaluación de la minuta del contrato de arrendamiento que sostiene el derecho de propiedad que invoca el demandante y de su resolución verificada por la parte demandada y para ello ha meritado en forma conjunta y razonada los medios probatorios ofrecidos y actuados los medios probatorios de los justiciables admitidos al proceso para probar sus dichos. -----

<sup>7</sup> Inserto a folios 31 y 32.

<sup>8</sup> Obran en autos copias de ciertos actuados de dichos procesos que corren de folios 76 a 110.



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

**CASACIÓN 3184-2015  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**

**DÉCIMO PRIMERO.-** En lo concerniente a la oportuna aceptación, por parte del pretensor, de la oferta de venta de la vendedora/demandada Griselda Pilar López Jhonson respecto del predio materia de conflicto, se tiene que de acuerdo a lo previsto por el artículo 1378° del Código Procesal Civil *“No tiene efectos la aceptación que se formule sin observarse la forma requerida por el oferente”*. -----

Como se desprende de la Carta Notarial número 018063 de fecha veintiuno de mayo de dos mil doce<sup>9</sup> cursada por Griselda López Jhonson al pretensor, contiene la oferta de venta del predio materia de juicio, en el que se precisa el objeto de venta, el precio y el plazo de setenta y dos horas dentro del cual deberá responder a la oferente, caso contrario procederá a ofertarlo a tercera persona. Una vez recibido dicha comunicación, el recurrente mediante el mismo conducto de comunicación de fecha veinticinco de mayo de dos mil doce<sup>10</sup> expresa: *“(...) comunicarles mi preocupación y sorpresa a su ofrecimiento de venta del inmueble del cual mantenemos un contrato de compra venta y que hasta la fecha no se ha formalizado por parte de ustedes. (...) debo indicar que dicha formalización se realizará una vez saneado el inmueble y proceda usted a realizar el desistimiento de los procesos de arrendamiento y desalojo que giran ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de San Miguel.”* Se desprende del texto transcrito que sus términos no configuran propiamente una aceptación a la oferta de venta, por el contrario, ellos evidencian un reclamo y a la vez el pedido de que la oferente se desista de los procesos judiciales que le ha entablado al recurrente, lo cual se encuentra alejado de lo que técnicamente el ordenamiento jurídico sustantivo denomina o considera como aceptación; por tanto, no se existe el propósito de formalizar la transferencia del predio sub materia como se afirma, menos aún, podemos afirmar el perfeccionamiento del contrato a la luz de lo que prevé el Artículo 1373° del Código Civil, del que subyace el principio del consensualismo

<sup>9</sup> Inserta en copia legalizada notarialmente a folios 32.

<sup>10</sup> Inserta en copia legalizada notarialmente a folios 33.



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

**CASACIÓN 3184-2015  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**

contractual en nuestro ordenamiento civil; en ese orden de ideas, la denuncia analizada no reviste consistencia para su estimación. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.**- De otro lado, una interpretación auténtica de las normas contenidas en los Artículos 949° y 1529° del Código Civil, muestran que éstas regulan sobre la existencia de la obligación de enajenar para considerar la consumación de la transferencia, lo que debe entenderse paralelamente como la existencia del acuerdo de voluntades respecto al bien que se enajena y al precio convirtiendo al adquirente en propietario por la sola obligación de enajenar desde que en nuestro sistema judicial la transferencia de propiedad opera extraregistralmente. En el caso particular, se tiene que de acuerdo a lo ya desarrollado precedentemente, no existió acuerdo de voluntades para la enajenación del predio materia de litigio desde que la contestación a la oferta lanzada por la co demandada Griselda Pilar López Jhonson no significó propiamente ello, al no haberse expresado indubitadamente que se aceptaba la venta del predio sub materia y el precio ofertado en setenta mil dólares (US\$ 70,000.00). Siendo que la Sala Superior sobre el particular argumentó lo siguiente en el séptimo considerando: “(...) b) *En la escritura pública del 07 de junio de 2012 del bien materia de litis, ha intervenido la demandada Griselda Pilar López Jonson (sic) como propietaria del bien, pues dispuso de su bien inmueble, al donarlo a favor de Caterina Rodríguez López, habiendo previamente comunicado al acto la intención de formalizar el compromiso para contratar en la suma pactada; sin embargo conforme a la carta de fecha 25 de mayo de 2012 de fojas 33, el actor señaló que previamente debía sanearlo y desistirse de los procesos que se habían instaurado en su contra, apreciándose que la mencionada demandada no actuó incumpliendo el compromiso para contratar contenido en el contrato de arrendamiento, máxime si en el mismo se había establecido el plazo de 10 meses como plazo al cabo del cual debía haberse suscrito la minuta de compra venta, lo que se aprecia es que la propietaria demandada si comunicó notarialmente al actor para la concretización de la compra venta, sin embargo tal situación no se produjo por*





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

**CASACIÓN 3184-2015  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**

*voluntad del demandante*". -----

**DÉCIMO TERCERO.**- Asevera el recurrente que al haber el Superior estimado la decisión del *A quo*, no obstante haberse dispuesto del predio sub *judice* que ya no se encontraba dentro del dominio patrimonial de la co demandada Griselda Pilar López Jhonson, por haberlo enajenado ésta última a su favor, debe decirse que ha sido amplio y detallado el análisis realizado por las instancias de mérito al evaluar tal argumento de defensa, observándose que suficientemente ha sido motivado la desestimación del mismo al concluir los operadores de justicia que en el caso particular, de acuerdo a lo actuado y los medios probatorios valorados, la obligación de enajenar que inicialmente asumió la citada co demandada, dejó de existir por la falta de aceptación de la oferta de venta por parte del recurrente dentro del término concedido; por lo que desde dicho marco fáctico y jurídico, la donación celebrada entre las emplazadas no se encuentra incurso en la cual de nulidad prevista por el inciso 8) del Artículo 219° del Código Civil como arguye el pretensor. A ello, debe sumarse lo resuelto por el Décimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, órgano judicial que por auto número uno de fecha uno de abril de dos mil trece<sup>11</sup>, declaró improcedente la demanda sobre Obligación de Hacer incoada por el actor contra la co demandada Griselda Pilar López Jhonson, al llegar el juez de la causa al convencimiento que: *“TERCERO: (...) dicho compromiso de contratar, está referido a un contrato preparatorio, que se encuentra regulada (sic) en los artículos 1415 al 1418 del Código Civil, y por el cual las partes se obligaron a celebrar en el futuro, un contrato definitivo de compraventa, dentro del plazo de diez meses (...) QUINTO: (...) el demandante en su demanda señala expresamente (...) que él actuando de buena fe, dejó pasar los 10 meses de plazo establecido en el contrato, y sin que ni una de las partes cumpliera con la celebración del contrato definitivo. Consecuentemente, con dicha declaración se acredita que la Cláusula Sexta cesó en sus efectos obligatorios, quedando las partes liberadas de su promesa, al no haberse*

---

<sup>11</sup> Inserto en copia de folios 91 y 92



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

**CASACIÓN 3184-2015  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**

*celebrado el contrato dentro del plazo convenido entre las partes (...)*”, siendo que tal decisión quedó consentida según texto de la resolución número dos del veinticuatro de abril de dos mil trece.<sup>12</sup> -----

**DÉCIMO CUARTO.**- Finalmente, esta Sala Suprema determina, por un lado, que la Sentencia de Vista materia de Casación contiene una adecuada motivación en concordancia con la controversia planteada y, de otro lado, que con las denuncias procesales y materiales expuestas por el casacionista se manifiesta, en puridad, una intención modificatoria de la conclusión arribada por la Sala de mérito, asumida en base a las pruebas ofrecidas, admitidas y actuadas, sin tener en cuenta que la situación fáctica establecida en sede de instancia no puede variarse, al implicar la revaloración del caudal probatorio, lo que es un aspecto que generalmente resulta ajeno al debate en Sede Extraordinaria, atendiendo a las finalidades del Recurso de Casación previstas en el Artículo 384° del Código Procesal Civil, circunscritas a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República. -----

**DÉCIMO QUINTO.**- Por último, si bien el casacionista ha precisado que su pedido casatorio es anulatorio y subordinadamente revocatorio, cumpliendo la exigencia que informa el inciso 4) del Artículo 388° del Código Procesal Civil, ello es insuficiente para la procedencia del Recurso interpuesto, pues los requisitos que prevé aquella disposición son necesariamente concurrentes, lo que no ocurre en el caso concreto. -----

Por tales razones y en aplicación de lo preceptuado además por el Artículo 392° del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el Recurso de Casación interpuesto por el pretensor Jesús Edgardo Muñoz Zapata contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número cinco de fecha catorce de mayo de dos mil quince obrante de fojas trescientos cuarenta y uno a

---

<sup>12</sup> Inserto a folios 93.



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

**CASACIÓN 3184-2015  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**

trescientos cuarenta y cinco expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*” bajo responsabilidad; en los seguidos por Jesús Edgardo Muñoz Zapata con Griselda Pilar López Jhonson y otros sobre Cumplimiento de Obligación y otra; y los devolvieron. Ponente Señor Yaya Zumaeta, Juez Supremo.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**YAYA ZUMAETA**

MAM/JMT/MMP