

CASACIÓN N° 3626- 2017
LIMA
Nulidad de acto jurídico

Lima, nueve de marzo de dos mil dieciocho.-

VISTOS; y CONSIDERANDO:

Primero.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por **María Teresa Yong Chong**, con fecha veintidós de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil trescientos veintitrés, contra la sentencia de vista expedida el cinco de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil ciento setenta y dos, que confirmó la sentencia apelada, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece, obrante a fojas quinientos veintiséis, que declaró infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico; por lo que corresponde verificar si dicho medio impugnatorio cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia dispuestos en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364.

Segundo.- En ese sentido, el recurso de casación cumple con los requisitos de admisibilidad previstos en el modificado artículo 387 del Código Procesal Civil, pues se advierte que: i) Se impugna una resolución expedida por la Sala Superior respectiva que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; ii) Se ha interpuesto ante la Sala que emitió la resolución impugnada; iii) Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificada la parte recurrente con la resolución impugnada; y, iv) Se adjunta el arancel judicial correspondiente por concepto de casación conforme se observa a fojas mil trescientos veintiuno, subsanado a fojas ciento cuarenta y ocho del cuaderno de casación.

Tercero.- Antes de analizar los requisitos de procedencia, resulta necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema. En ese sentido, su fundamentación debe ser **clara, precisa y concreta**, indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa

CASACIÓN N° 3626- 2017
LIMA
Nulidad de acto jurídico

que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial.

Cuarto.- En cuanto a las causales de procedencia, estas se encuentran contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, según el cual: “El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial”.

A su vez, los numerales 1, 2, 3 y 4 del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, establecen que constituyen requisitos de procedencia del recurso, que el recurrente no hubiera consentido la sentencia de primera instancia que le fue adversa, cuando esta fuera confirmada por la resolución objeto del recurso, se describa con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como el demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, e indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio.

Quinto.- En cuanto al primer requisito de procedencia previsto en el inciso 1) del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, tenemos que la parte recurrente cumplió con impugnar la sentencia de primera instancia que le fue adversa, conforme se verifica del escrito de apelación obrante a fojas quinientos ochenta y ocho.

Sexto.- Para establecer el cumplimiento de los incisos 2, 3 y 4 del referido artículo 388 del Código Procesal Civil, la recurrente debe precisar las infracciones normativas denunciadas; y, de ser el caso, los fundamentos que sustentan el apartamiento inmotivado del precedente judicial para el caso concreto.

De la revisión del recurso de casación materia de calificación, esta Suprema Sala advierte que la parte recurrente denuncia las siguientes causales casatorias:



CASACIÓN N° 3626- 2017
LIMA
Nulidad de acto jurídico

a) Infracción normativa por aplicación indebida de los artículos 168, 169, 170 1414, 1415, 1416 y 1480 del Código Civil.

Manifiesta que el contrato de compraventa suscrito entre Ingrid Elisabeth Rannenberg Somocursio y los herederos de Carlos Yong Sam es un contrato preparatorio y, por tanto, nunca transfirió la propiedad del inmueble a favor de aquella. No cabe duda de que la intención de las partes fue que los herederos de Carlos Yong Sam adquirieran la alícuota que le correspondía a Isabel Gutiérrez Delgado, para luego, una vez que todos los que firmaron el referido contrato fueran titulares del 100% del inmueble, transferir a la señora Rannenberg la propiedad del inmueble. Ello se negoció así pues al tratarse de copropietarios, incluida la señora Gutiérrez, resultaba jurídicamente imposible transferir la propiedad de un bien común sin que exista unanimidad para ello, conforme lo establece el artículo 971 del Código Civil. Por el contrario, si estuviéramos ante un contrato de compraventa de inmueble, dicho contrato sería nulo al no haber participado en este la señora Gutiérrez en su calidad de copropietaria. Este hecho evidenciaría cuál fue el objeto del contrato, ratificando su naturaleza de contrato preparatorio de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 170 del Código Civil. La Sala Superior concluye con simpleza que al poder identificarse en el referido contrato el bien y el precio de venta, estaríamos ante un contrato de compraventa, los cuales también son requisitos indispensables en un contrato preparatorio a tenor de lo dispuesto en el artículo 1415 del Código Civil.

Asimismo, señala que sí existe cláusula que indica que los contratantes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo; puesto que en la cláusula segunda los vendedores se obligan a pagar a doña Isabel Gutiérrez delgado, la alícuota que le corresponde de acuerdo a su derecho de copropiedad sobre el mismo y se comprometen a adquirir dicha alícuota a efectos de poder transferir el inmueble íntegramente y no solo los derechos y acciones que tienen actualmente, con lo cual queda claro que nunca existió transferencia de propiedad sino solo un compromiso de transferirlo; además, en la cláusula cuarta se consigna la frase: “si es que esta compra venta se llega a concretar”. Este contrato definitivo debía firmarse y formalizarse mediante escritura pública a efectos de que proceda la

CASACIÓN N° 3626- 2017
LIMA
Nulidad de acto jurídico

inscripción de la transferencia de propiedad en los Registros Públicos. Así también, las partes pactaron arras penitenciales, las cuales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1480 del Código Civil solo resultan válidas en los contratos preparatorios.

La Sala Superior indica que en realidad las partes quisieron pactar arras penales y no arras penitenciales, sin importar lo que las partes señalaron expresamente, resultando una interpretación arbitraria que infringe lo dispuesto en el artículo 168 del Código Civil. Finalmente, indica que el contrato preparatorio quedó sin efecto al año de su suscripción, según lo dispuesto por el artículo 1416 del Código Civil, lo cual explica por qué la señora Rannenberg nunca cumplió con efectuar el pago del precio acordado en el contrato.

b) inaplicación de los artículos V y VII del Título Preliminar del Código Civil así como de los artículos 971, 219, incisos 3, 4 y 8, del Código Civil.

En el supuesto negado de que la interpretación efectuada por la Sala Superior fuese correcta, entonces en aplicación del artículo VII del Título Preliminar se debió declarar la nulidad de dicho contrato al no haber participado la señora Gutiérrez, en virtud de lo dispuesto por los artículos 971 y V del Título preliminar del Código Civil. Afirma que sea que se interprete que el contrato de compraventa del nueve de mayo de dos mil siete es un contrato preparatorio o un contrato definitivo, en cualquiera de los dos casos, el contrato suscrito sería nulo, al no haber participado una de las copropietarias del inmueble, la señora Gutiérrez, lo cual determina que la señora Rannenberg nunca haya sido propietaria del inmueble en controversia.

Séptimo.- Absolviendo la causal denunciada en el **literal a)** del considerando que antecede, debe indicarse que la parte recurrente no ha cumplido con demostrar la incidencia directa que tendrían las supuestas infracciones incurridas sobre lo decidido por la Sala Superior, incumpliendo de este modo con el requisito de procedencia establecido por el inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil. En efecto, si bien la recurrente acusa una indebida aplicación de las normas invocadas, que regulan lo relativo a la interpretación del acto jurídico y el



CASACIÓN N° 3626- 2017
LIMA
Nulidad de acto jurídico

compromiso de contratar, se advierte que como sustento de la supuesta infracción incurrida reitera la tesis desarrollada en su escrito de demanda, que fue objeto de pronunciamiento por el Juzgado, desestimándola; así como los argumentos esgrimidos en su escrito de apelación que fueron objeto de análisis por la Sala Superior, con los cuales pretende persuadir de que la verdadera naturaleza del contrato celebrado el nueve de mayo de dos mil siete, es uno preparatorio y no uno definitivo, pero sin expresar argumento alguno que evidencie en qué consistiría la supuesta infracción de los artículos 168, 169, 170 1414, 1415, 1416 y 1480 del Código Civil que alude. Apreciándose que la Sala Superior efectuó un análisis de las estipulaciones contractuales que se mencionan en la sentencia de vista y determinó que el contrato en referencia es uno de compraventa y no un contrato preparatorio, no solo porque en el mismo no existe ninguna cláusula o pacto que indique que los contratantes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, sino que, a partir de su lectura es posible identificar el bien y el precio de venta, requisitos que, además de los regulados en el artículo 140 del Código Civil, son esenciales para la celebración de un contrato de compraventa; asimismo, existe acuerdo entre los contratantes para transferir el bien inmueble y pagar el precio estipulado¹; situación fáctica establecida por las instancias de mérito que no ha sido desvirtuada por la recurrente, pues esta se ha limitado a reiterar los argumentos que ha venido expresando durante el desarrollo proceso sin aportar mayores elementos que permitan apreciar en qué consistiría el supuesto error incurrido en la sentencia de vista impugnada, lo cual permite concluir que lo que pretende es cuestionar el criterio interpretativo adoptado por la Sala Superior como si esta Sala Suprema se tratara de una tercera instancia, lo cual no se condice con los fines del recurso de casación señalados en el tercer fundamento de la presente resolución.

Así también, la Sala Superior determinó que si bien en el contrato en referencia se hace mención a las arras penitenciales, que en doctrina de denominan arras de retractación y que solo es válida en los contratos preparatorios, conforme al artículo 1480 del Código Civil, dicha expresión no determina que el contrato sea

¹ Véase de fojas 1175 a 1176, del séptimo y octavo considerandos de la sentencia de vista impugnada.



CASACIÓN N° 3626- 2017
LIMA
Nulidad de acto jurídico

uno preparatorio, pues conforme a lo antes señalado se trata de un típico contrato de compraventa, y que a partir de la lectura del mismo, se advierte que lo pactado como “arras penitenciales” sería en realidad “arras penales”, ya que, de acuerdo con el artículo 1478 del Código Civil, los contratantes han determinado convencional y anticipadamente los daños reclamables en caso de que la parte compradora incumpla su obligación de pagar el saldo del precio de venta²; sin embargo, lo argumentado por la recurrente no incide sobre lo resuelto por la Sala Superior, pues tan solo invoca una interpretación textual o literal para sustentar que se pactó arras penitenciales, lo cual no resulta suficiente para determinar el verdadero sentido de las cláusulas de un contrato; en tal sentido, como ya se ha mencionado, la infracción denunciada no ha sido adecuadamente sustentada, de manera que permita apreciar en qué consistiría la supuesta infracción de los artículos 168, 169, 170 1414, 1415, 1416 y 1480 del Código Civil que menciona, con lo cual se concluye que lo que pretende la recurrente es el reexamen y revaloración del mencionado contrato a fin de variar el criterio jurisdiccional que le fue desfavorable, lo cual, como ya se ha mencionado, no resulta compatible con los fines del extraordinario recurso de casación.

Por tal motivo, debe declararse la **improcedencia** de la causal examinada.

Octavo.- En cuanto a la causal denunciada en el **literal b)** del sexto considerando que antecede, debe indicarse que tampoco satisface el requisito exigido por el inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, por cuanto el debate procesal giró en torno a la nulidad del contrato de compraventa celebrado el dos de junio de dos mil once, entre los codemandados, mas no del contrato celebrado el nueve de mayo de dos mil siete entre la parte demandante y la codemandada Ingrid Elisabeth Rannenber Somocursio, y si bien en virtud de lo dispuesto por el artículo 220 del Código Civil, la nulidad del acto jurídico puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta, esta es una facultad del juzgador, que puede operar solo cuando advierta un vicio estructural ostensible en al acto jurídico cuestionado; sin embargo, lo argumentado por la recurrente no permite apreciar que tal situación se haya producido en el caso de autos de modo que pudiera

² Véase de fojas 1176 a 1177, noveno considerando de la sentencia de vista impugnada.

CASACIÓN N° 3626- 2017
LIMA
Nulidad de acto jurídico

influir en el sentido de lo decidido por la Sala Superior, en todo caso, debió alegar y probar ello ante las instancias de mérito mediante los mecanismos procesales pertinentes, no siendo posible su alegación y análisis en sede casatoria, por lo que corresponde declarar igualmente la **improcedencia** de la causal examinada, al no advertirse la pertinencia ni la incidencia que tendría la presunta infracción incurrida sobre lo decidido por el Colegiado Superior.

Noveno.- Con respecto a la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388 del Código Procesal Civil, la recurrente menciona que su pedido casatorio es revocatorio; no obstante, el cumplimiento aislado de este último requisito no es suficiente para declarar procedente el recurso de casación postulado; por cuanto, los requisitos de procedencia de dicho medio impugnatorio son concurrentes conforme lo señala el artículo 392 del código adjetivo en mención, modificado por la Ley número 29364; lo cual, de acuerdo a lo desarrollado en los fundamentos precedentes, no se ha cumplido en el presente caso.

Por estas consideraciones: declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por María Teresa Yong Chong, de fecha veintidós de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil trescientos veintitrés; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por la parte recurrente y otros contra **Empresa Profit S.A.C. Consultores** y otra, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviniendo como ponente, el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

MHR/Mmc/Lva