



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

**SUMILLA:** Para que opere la rescisión del contrato de compra venta de bien ajeno, el vendedor conoce que el bien es ajeno; en tanto que el comprador debe ignorar dicha situación.  
**Artículo 1539 del Código Civil.**

Lima, uno de setiembre de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número tres mil ochocientos sesenta y nueve de dos mil quince; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

**I. ASUNTO:**

Se trata del recurso de casación, interpuesto por Delma Isolina Díaz Pome contra la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento treinta y tres obrante a fojas mil seiscientos noventa y uno, de fecha catorce de agosto de dos mil quince, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que **revoca** el extremo de la sentencia apelada número ciento veintiséis de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince que declara improcedente la pretensión de rescisión del acto jurídico de compra venta de fecha quince de junio de dos mil e improcedente la devolución de la suma de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00); y, **reformándola** declararon fundada la pretensión de rescisión de acto jurídico; en consecuencia rescindido y sin efecto alguno el acto jurídico de compra venta contenido en la minuta de fecha quince de junio de dos mil; fundada la pretensión de devolución de la suma entregada, en consecuencia, dispusieron que la demandada y los litisconsortes necesarios restituyan a los demandantes la cantidad de diez mil con 00/100 dólares



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

americanos (US\$ 10,000.00), más los intereses legales, con lo demás que contiene.

**II. ANTECEDENTES:**

**1. DEMANDA**

Se aprecia que a fojas cincuenta y dos, subsanada a fojas ciento dieciséis, Sabino Álvarez Benavides y Eleana Salas de Álvarez, demandan la rescisión del contrato de compra venta de fecha quince de junio de dos mil, por el que los demandado Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz le vendieron el inmueble ubicado en el Pasaje Cádiz N° 107-109 (Zona A Manzana 35 Sub Lote 2A) de la Urbanización Santa Rosa, en el Distrito de Mariano Melgar, con la finalidad de que se deje sin efecto.

Asimismo solicita se ordene la devolución, restitución y entrega de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00) que al tipo de cambio asciende a treinta y dos mil con 00/100 nuevos soles (S/. 32.000.00), suma de dinero que fuera pagada por los demandados – vendedores; y se ordene el pago de intereses.

De igual forma, solicita la indemnización de daños y perjuicios, derivada de la responsabilidad civil contractual a efecto que se ordene a los demandados el resarcimiento y/o reparación en forma solidaria de los siguientes conceptos:

- a) Daño Emergente en la suma de quinientos con 00/100 nuevos soles (S/. 500.00) más los respectivos intereses legales, que corresponde a gastos de la minuta de compra venta y protocolización notarial.
- b) Lucro Cesante en la suma de cincuenta mil con 00/100 nuevos soles (S/. 50,000.00) que corresponde a las rentas o ganancias dejadas de percibir.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

c) Daño Moral en al suma de diez mil con 00/100 nuevos soles (S/. 10,000.00) que corresponde al daño ocasionado en los sentimientos del recurrente y su familia.

Sostiene como soporte de su pretensión que:

- 1.1. El catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete, celebraron con Delma Isolina Díaz Pome un Contrato de Arras con firmas legalizadas, por el que ésta prometió vender a los suscritos la casa ubicada en Pasaje Cádiz N° 107-109 de la Urbanización Santa Rosa, Distrito de Mariano Melgar por diecinueve mil setecientos cincuenta con 00/100 dólares americanos (US\$ 19,750.00) entregándose a la vendedora la suma de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00); empero, con anterioridad a la fecha de la suscripción de dicho contrato, Delma Isolina Díaz Pome había vendido el predio de Richard Zambrano Pinto, mediante escritura pública de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa y seis, otorgada por ante notario.
- 1.2. Por escritura pública de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y siete, Richard Zambrano Pinto vende el inmueble a Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera, siendo que Delma Isolina Díaz Pome habría dejado de ser propietaria del predio, habiendo indebidamente celebrado el contrato de arras del catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete.
- 1.3. El once de noviembre de mil novecientos noventa y siete, los recurrentes celebraron con los demandados Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera, otro contrato de arras con firmas legalizadas por ante el Notario Público, documento en el cual éstos se comprometían a vender a los accionantes el inmueble sub litis por el precio de diecinueve mil setecientos cincuenta con 00/100 dólares americanos (US\$ 19,750.00), haciendo constar expresamente que se entregaba a los vendedores diez mil con 00/100 dólares americanos



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

(US\$ 10,000.00) y el saldo sería cancelado con crédito bancario, en tanto avanzaba el trámite de inscripción registral del inmueble objeto de la venta. Debiendo tenerse en consideración que la suma dineraria fue entregada a Delma Isolina Díaz Pome.

- 1.4. En la cláusula cuarta del contrato de fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y siete se hizo constar expresamente que el contrato del catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete quedaba nulo al haber transferido Delma Isolina Pome Díaz sus derechos a favor de sus padres los demandados Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera, es decir que éstos se constituyeron en la obligación a efecto de lograr la inscripción de la venta en los registros públicos a que se comprometieron en la cláusula tercera del contrato de fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y siete.
- 1.5. Los demandados (vendedores) solicitaron un plazo de sesenta días prorrogables, de acuerdo al avance del proceso de inscripción registral comprometiéndose a entregar toda la documentación de registros sin embargo, ante el incumplimiento el tres de junio de dos mil, los recurrentes otorgaron un plazo de treinta días para que cumplan para entregar la documentación correspondiente.
- 1.6. El quince junio de dos mil llegaron a celebrar con los demandados Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera un contrato de compra venta, en cuya cláusula segunda consta que ejecutando la compra venta con arras del once de noviembre de mil novecientos noventa y siete, por el cual los demandados daban a los accionantes en venta el inmueble materia de litis por el precio de diecinueve mil setecientos cincuenta con 00/100 (U\$\$ 19,750.00), suma que supuestamente se les entregaba a los demandados, sin embargo ello no es así, pues solo se le había entregado diez mil con



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00), a doña Delma Isolina Díaz Pome.

- 1.7.** Como se aprecia de la copia literal del predio de código N° P03068545, a la fecha de la celebración del contrato de arras de fecha catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete dicho inmueble ya no era de propiedad de Delma Isolina Díaz Pome, y no es sino hasta el veintidós de agosto de dos mil cinco que junto a su esposo Eduardo Luis Medina Velásquez adquieren la propiedad del predio de su anterior propietaria.
- 1.8.** Los codemandados nunca inscribieron en los registros públicos ni en el registro predial su supuesto derecho de propiedad, por la sencilla razón que ellos nunca fueron los propietarios del bien, en consecuencia al haber vendido los demandados un bien, sin ostentar derecho de propiedad sobre el mismo, engañando a los recurrentes y manteniéndolos en ese engaño con sus constantes promesas de inscribir la compra venta, por lo que se ha realizado la venta de un bien ajeno, lo cual se afirma en la RTF 0022-2000/RPU-TRDEL diecinueve de julio de dos mil de la que se desprende que Delma Isolina Díaz Pome nunca fue propietaria legalmente del inmueble indebidamente vendido a los recurrentes.
- 1.9.** De la pretensión accesoria de devolución: Según Contrato de Arras del catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete se entregó a Delma Isolina Díaz Pome la suma de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00) ulteriormente, según cláusula sexta del contrato de arras del once de noviembre de mil novecientos noventa y siete, los demandados se sustituyeron en sus derechos y obligaciones a su hija Delma Isolina Díaz Pome, por lo que están obligados a devolver la cantidad de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00) y que los demandados reconocen tener recibida según contrato de compraventa de fecha de quince de junio de dos mil.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

**1.10.** De la pretensión indemnizatoria: La suma de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00) entregada a los demandados ocasionó graves daños y perjuicios, pues dicha cantidad debió ser invertida por los suscritos en la adquisición de otro inmueble, permitiendo acrecentar su patrimonio, por lo que deben responder por los daños y perjuicios ocasionados en una suma no menor a los cincuenta mil con 00/100 nuevos soles (S/. 50,000.00) además de los demás intereses correspondientes al haber utilizado su dinero para obtener ventajas económicas, adquirir bienes, pagar deudas, prestarlo o efectuar cualquier otro negocio que les ha permitido mejorar su patrimonio.

**2. FORTUNATO GAMALIEL DÍAZ SALAS CONTESTA LA DEMANDA**

Emplazada que fue la misma, Fortunato Gamaliel Díaz Salas, a fojas doscientos noventa y siete, contesta la demanda, señalando que:

- 2.1.** Para acreditar que no hubo mala fe en la venta referida, con el objeto de conseguir la posesión del predio se siguieron los siguientes procesos judiciales: Expediente Penal N° 2002-2215, Expediente N° 4622-95, Expediente N° 1997-438, Expediente N° 1053-2001, Expediente N° 253-97, Expediente 1401-96, Expediente N° 500-91, Expediente N° 2000-5647, Expediente 2002-5356 y Expediente N° 2003-248 4.
- 2.2.** La parte contraria pretende la rescisión del acto jurídico de compraventa contenida en la escritura pública de fecha quince de junio de dos mil, no obstante no existe ninguna escritura pública celebrada entre los demandantes con el recurrente, solo una minuta.
- 2.3.** Aducen a su favor la excepción de incumplimiento, por cuanto se indica que los demandantes no les entregaron suma alguna.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

- 2.4.** A la fecha en que se celebró la minuta de compra venta (quince de junio de dos mil), el recurrente si era propietario del predio sub litis, como lo señalan los demandantes,
- 2.5.** El recurrente y su esposa jamás han recibido dinero o monto alguno, es más ello se corrobora con la declaración asimilada y afirmación realizada por la misma parte.
- 2.6.** Sobre la indemnización: pues en el caso de autos no existiría un incumplimiento ni tardío ni defectuoso de alguna obligación de su parte, por la sencilla razón que los demandantes no cumplieron con entregarles suma alguna
- 2.7.** La parte contraria reclama daño moral y emergente pero es claro **que ello no procede por cuanto los demandantes no entregaron suma alguna.**

**3. DE LA RECONVENCIÓN:**

Isolina Laura Pome Herrera reconviene la demanda, pretendiendo:

- a) Los demandados cumplan con pagar el saldo del precio pactado y adeudado, ascendente a nueve mil setecientos cincuenta con 00/100 dólares americanos (US\$ 9,750.00).
- b) El pago de una indemnización por el monto de treinta mil con 00/100 nuevos soles (S/. 30,000.00) ocasionados por el incumplimiento en el pago del saldo a razón de diez mil con 00/100 nuevos soles (S/. 10,000.00) por daño emergente y veinte mil con 00/100 nuevos soles (S/. 20,000.00) por lucro cesante.
- c) Intereses legales generados por los nueve mil setecientos cincuenta con 00/100 (US\$ 9,750.00) (saldo del precio) así como por la suma de treinta mil con 00/100 nuevos soles (S/. 30,000.00) (daños y perjuicios) desde la



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

fecha en que éstos debieron ser pagados respectivamente hasta el pago efectivo.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juez mediante resolución número 126, de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince de fojas mil seiscientos trece, declara:

a) Improcedente la pretensión de rescisión del acto jurídico de compra venta de fecha quince de junio de dos mil interpuesta por Sabino Álvarez Benavides y Eleana Salas de Álvarez en contra de Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz; improcedente la devolución de la suma de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00); e infundada la pretensión de indemnización de daños y perjuicios derivadas de la responsabilidad civil contractual interpuesta por Sabino Álvarez Benavides y Eleana Salas de Álvarez en contra de Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz; y,

b) Infundada la pretensión de reconvenición referida al cumplimiento de contrato de compra venta contenida en la minuta del quince de junio de dos mil interpuesta por Isolina Laura Pome Herrera en contra de Sabino Álvarez Benavides y Eleana Salas de Álvarez; infundada la pretensión de la reconvenición referida a la indemnización por responsabilidad civil contractual. Los fundamentos son:

**4.1** En el contrato de compra venta de fecha quince de junio de dos mil en el cual aparecen como vendedores Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz y como compradores los demandantes, sobre el bien sub litis, en la última parte de la cláusula primera se indica que dicho bien inmueble se encontraba inscrito en la **partida registral N° P06038545** cuya copia literal se tiene a la vista en



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

este acto y constituye pleno conocimiento de la parte compradora del estado legal en que se adquiere el bien inmueble .

- 4.2** Asimismo en la cláusula cuarta de dicho contrato se señala que don Fortunato Gamaliel Diaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz, declaran que sobre el bien que enajenan no pesa ningún gravamen, hipoteca, medida judicial o extrajudicial y en general todo acto o contrato que limite sus derechos de libre disposición, *dejando expresa constancia de que los compradores conocen la situación legal del bien materia del presente contrato teniendo a la vista los antecedentes registrales antes descritos.*
- 4.3** Por otro lado, a fojas trece se tiene la carta notarial de fecha tres de junio de dos mil remitida y firmada por los accionantes y dirigida a los demandados en cuyo último párrafo se expresa que han transcurrido más de 02 años y 06 meses sin que hasta la fecha hayan cumplido con entregar dicha documentación, por lo que mediante la presente y a partir de la fecha de su recepción, le concedieron 30 días calendarios con el carácter de improrrogables, para que les haga entrega de los documentos relativos a la inscripción a su nombre del inmueble del Pasaje Cádiz Nros 107-109 de la Urbanización Santa Rosa, en el Distrito de Mariano Melgar , de lo contrario iniciaremos la acción correspondiente.
- 4.4** Asimismo a fojas mil cuatrocientos noventa y cuatro en el acta de audiencia específicamente en lo referente a la declaración de demandante Sabino Álvarez Benavides cuando se le hace la cuarta pregunta del pliego de posiciones de fojas mil cuatrocientos noventa y uno, señala *“que los esposos Diaz – Pome le pidieron al declarante le concedieran 60 días para inscribir el inmueble en los registros públicos”.*
- 4.5** Por tanto, se puede advertir claramente que los demandantes sabían que el bien inmueble, antes de la suscripción del contrato de compra



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

venta de fecha quince de junio de dos mil, no se encontraba inscrito a nombre de los últimos mencionados, con lo cual estos sabían que los demandados no tenían el derecho de oponibilidad de derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos pues en ese momento aparecía como propietario, el señor Percy Narváez Castro ello conforme se tiene del Asiento número 00020 de la Partida Registral antes mencionada a fojas cuarenta y tres, por lo que consecuentemente en dicho contrato de compra venta no se configura como un contrato de compra venta sino como uno de promesa de venta de bien ajeno establecido en el artículo 1537 ello conforme la partida registral antes señala y al principio de publicidad registral.

- 4.6** Si bien los demandados a la fecha de dicha venta a favor de los accionantes lo hacían como supuestos dueños del bien materia de venta, en mérito de la escritura pública de fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y siete, sin embargo este título a favor de los demandados nunca fue inscrito, por lo que no se podía considerar que estos sean los verdaderos dueños del bien materia de venta a ese año, pues si bien, no es necesario recurrir a los Registros Públicos para la adquisición, no es menos cierto que el derecho del señor Percy Narváez Castro, gozaba de oponibilidad frente a los derechos de los demandados.
- 4.7** Respecto a la devolución de, restitución y o entrega de la suma de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00) o su equivalente en moneda nacional a favor de los demandantes: estos siguen la misma suerte de la pretensión principal.
- 4.8** Respecto a la indemnización: los accionantes no han ofrecido ningún medio probatorio para acreditar que efectivamente estos daños se han producido en la realidad, con lo que consecuentemente no se verifica que los mismos sean ciertos así como probados, máxime que



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

tampoco se ha probado que los demandados hayan actuado con dolo o con culpa en la celebración del contrato de compra venta debiendo de considerarse a este como uno de promesa de venta de bien ajeno por las consideraciones expuestas, pues los accionantes sabían que el bien sub litis era ajeno.

- 4.9** Reconvención: si bien la parte reconvincente peticiona que los reconvenidos cumplan con su prestación de pagar el saldo de nueve mil setecientos cincuenta con 007100 dólares americanos (US\$ 9,750.00) que deviene del contrato de compraventa, siendo en realidad uno de promesa de venta de bien ajeno, sin embargo ni en los fundamentos de hecho de dicha reconvención así como de sus medios probatorios adjuntados se observa que los reconvinentes hayan expresado y probado que ellos han cumplido con la prestación recíproca que en este caso vendría a ser la entrega de la posesión del bien inmueble materia de litis a favor de los accionantes máxime que este bien era ajeno con conocimiento de ambas partes del proceso como ya se ha expuesto anteriormente.

**5. SENTENCIA DE VISTA**

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante resolución número 133 de fecha catorce de agosto de dos mil quince, obrante a fojas mil seiscientos noventa y uno, revocó la sentencia apelada en el extremo que declara improcedente la pretensión de rescisión del acto jurídico de compra venta de fecha quince de junio de dos mil, improcedente la devolución de la suma de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00) y reformándola, la declaró fundada al pretensión de rescisión de acto jurídico; en consecuencia, rescindido y sin efecto alguno el contrato jurídico de compra venta contenido en la minuta de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

fecha quince de junio de dos mil; fundada la devolución de la suma entregada; en consecuencia, dispusieron que la parte demandada y los litisconsortes necesarios restituyan a los demandantes la cantidad de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00), más los intereses legales; sustentando que:

- 5.1.** Los demandados esposos Díaz-Pome, adquirieron el inmueble escritura pública de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y siete y en virtud a ello, celebraron el segundo contrato de promesa de venta con arras con los demandantes el día once de noviembre de mil novecientos noventa y siete; sin embargo, unilateralmente dejaron sin efecto el anterior contrato de arras celebrado por su hija Delma Isolina Díaz Pome, sin su intervención.
- 5.2.** El documento materia de rescisión, contiene una compra-venta definitiva del Inmueble, en ejecución del contrato de promesa de venta de fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y siete; una declaración del pago del íntegro del precio del bien por diecinueve mil setecientos cincuenta con 00/100 dólares americanos (US\$ 19,750.00), que no es cierto, pues como se tiene dicho únicamente los demandantes han entregado la cantidad de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00) a Delma Isolina Díaz Pome; y el otorgamiento del plazo de 2 años para que los esposos demandados logren la inscripción del inmueble a su nombre en Registros Públicos, que a la fecha han transcurrido más de 15 años y todavía no lo hacen.
- 5.3.** Si bien es cierto la litisconsorte necesaria e hija de los demandados Delma Díaz Pomé, contaba con un título de propiedad del inmueble otorgado judicialmente conforme al documento de fojas ciento cuarenta y seis; sin embargo, con fecha cinco de junio de mil novecientos ochenta y seis lo transfirió a favor de Ricardo Zambrano Pinto; es decir, que al momento de celebrar el denominado “Contrato de Arras” de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

fecha catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete, no tenía la condición de propietaria del bien.

- 5.4.** Asimismo, si bien es cierto que los demandados esposos Díaz-Pome al momento de celebrar el segundo “Contrato de Arras” de fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y siete, habían adquirido el inmueble; sin embargo, unilateralmente declaran nulo el primer contrato de arras celebrado por su hija Delma Díaz Pome, lo cual no es correcto porque ni siquiera intervino la otorgante y tampoco se entregó suma de dinero alguna.
- 5.5.** Con respecto al contrato de compra venta de fecha quince de junio de dos mil, los demandados esposos Díaz-Pome declaran expresamente que son propietarios del inmueble y que no pesa ningún gravamen, hipoteca, medida judicial o extrajudicial y en general todo acto o contrato que limite sus derechos de libre disposición. No obstante ello, en forma contradictoria, indican que los compradores esposos Álvarez-Salas, ahora demandantes, conocen de la situación legal del bien, que conforme aparece del Certificado Literal de Dominio de la Partida P6038545, Asiento 00019, de fojas cuarenta y dos, tenía Derechos Inscritos de propiedad la persona de Leandro Cano Valencia.
- 5.6.** Ante esta *sui generis* situación, en la cual existen títulos y traslaciones de dominio paralelas unas inscritas en registros públicos y otras no, corresponde aplicar el principio de legitimación Registral previsto en el artículo 2013 del Código Civil, por el cual el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Por tanto, podemos concluir que los demandados no eran propietarios del inmueble al momento de otorgar el contrato de compra-venta materia de esta causa.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

- 5.7.** A lo que se agrega, que actualmente la propiedad se encuentra inscrita en Registros Públicos a favor de los litisconsortes necesarios esposos Delma Díaz Pome y Eduardo Medida Velásquez y no de los demandados.
- 5.8.** Por tanto, en el caso de autos si existe la venta de un bien ajeno, porque está acreditado en autos que los compradores ahora demandantes no sabían a cabalidad que el bien no pertenecía a los vendedores ahora demandados, porque estos tenían un título contenido en la escritura pública otorgada por Ricardo Zambrano Pinto, conforme se aprecia del Acta de Lanzamiento Judicial de fojas ciento cuarenta y cuatro y el contrato de arrendamiento celebrado con el representante de la Policía Nacional; en consecuencia debe declararse la rescisión.
- 5.9.** En cuanto a la pretensión de devolución del monto recibido: Como se tiene dicho está reconocido que los demandantes no cancelaron el total del precio pactado en el contrato de compra-venta pero sí la cantidad de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00); en consecuencia, de conformidad con lo previsto por el artículo 1541 del Código Civil, debe procederse a su reembolso con los intereses legales devengados desde la fecha de entrega catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete a la fecha de pago.
- 5.10.** Respecto a la indemnización de daños y perjuicios: La parte demandante no ha actuado medio probatorio alguno para acreditar dicha pretensión; además ambas partes incumplieron con las obligaciones asumidas en el contrato de compra-venta de fecha quince de junio de dos mil.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

El tema en debate radica en establecer si procede rescindir el acto jurídico de compra venta contenido en la minuta de fecha quince de junio de dos mil.

**IV. FUNDAMENTOS:**

**PRIMERO.**- Siendo que por auto de calificación de fecha catorce de marzo de dos mil dieciséis se declaró procedente el recurso de su propósito por las causales:

**i) Infracción normativa del artículo 1539 del Código Civil;** Por cuanto se ha incumplido con aplicar lo que dispone el referido Código respecto a la compra venta de bien ajeno, pues un bien ajeno debe reunir ciertos requisitos, debiendo partirse de la premisa que al momento de celebrarse el contrato de compra venta de bien ajeno, el comprador no debe conocer la ajenidad del bien, pues si lo hubiera sabido este contrato no sería uno de compra venta, sino un contrato atípico sujeto al régimen del artículo 1537 del Código Civil.

**ii) Infracción del derecho al debido proceso – principio de congruencia procesal;** Señalando que, no existe rescisión al no tratarse de compra venta de bien ajeno, puse los vendedores ahora demandados vendieron un bien que era de su propiedad, gozando de todos los derechos inherentes a su calidad de propietarios; agrega que, se incurre en una sentencia *ultra petita* pues se sustituye el petitorio de los demandados, incluyendo el contrato de arras celebrado el catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete con Delma Díaz Pome a quien se le entregó la suma de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00) y del cual los demandantes no solicitan la rescisión; indicando que se ha declarado nulo sin la intervención de la otorgante. Asimismo, señala que



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

los mismos demandantes reconocen que hasta el veintidós de agosto de dos mil cinco el bien inmueble fue de propiedad de los demandados y reconocen que no entregaron suma alguna a estos sino a Delma Isolina Díaz Pome; en ese sentido, los demandantes tenían pleno conocimiento de la situación del inmueble, y así lo declaran en la cláusula cuarta del contrato de compra venta de fecha quince de junio del dos mil, dejando expresa constancia de que los compradores conocen la situación legal del bien materia del presente contrato, teniendo a la vista los antecedentes registrales antes descritos.

**iii) Infracción normativa del artículo 139 numeral 3) de la Constitución Política del Estado;** Señalando que el Colegiado no ha cumplido con analizar en forma conjunta todos los medios probatorios como son los expedientes judiciales que se acompañan para probar ampliamente el ejercicio del derecho de propiedad de los demandados y de los litisconsortes.

**SEGUNDO.-** El artículo 1539 del Código Civil establece: “La venta del bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda”.

**TERCERO.-** De acuerdo con el sistema peruano debe entenderse por contrato de compra venta de bien ajeno, aquel contrato de compra venta común y corriente cuya peculiaridad radica en:

- a. Recae sobre un bien que el vendedor conoce que es ajeno;
- b. El comprador ignora esa situación.

Significa que el vendedor no debe informar al comprador que el bien es ajeno, pues en tal caso nos encontraríamos ante la figura del artículo 1537 del Código Civil “Promesa de Venta de bien ajeno”.

El artículo 1539 del Código Civil le concede la opción al comprador, entre mantener la vigencia del contrato de compra venta o solicitar su



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

rescisión, con lo cual el comprador quedará liberado de su obligación de pagar el precio.

**CUARTO.-** La regla general es que en todo contrato de compra venta de bien ajeno, el comprador tiene la opción de solicitar su rescisión, sin embargo esta premisa tiene 2 excepciones:

- A. El comprador hubiese sabido que el bien no pertenecía al vendedor. Debe entenderse que este conocimiento debe haberlo adquirido *durante la vigencia del plazo suspensivo inicial* a que debe estar sometido el contrato, pues si el comprador hubiese conocido la ajenidad del bien antes o en el momento de celebrarse el contrato se trataría de la hipótesis contemplada en el artículo 1537 del Código Civil, y si la hubiese conocido después del vencimiento del indicado plazo habría lugar, a la resolución del contrato por incumplimiento. Es decir, si el comprador conoce, después de celebrado el contrato, que el bien es ajeno y no ejercía de inmediato la acción de rescisión que tiene a su disposición, ello significa que ha optado por conservar los efectos del contrato, con la esperanza de que el verdadero dueño adjudique oportunamente la propiedad del bien al vendedor y este pueda a su vez, transferirla al comprador dentro del plazo suspensivo inicial.
- B. El vendedor adquiera la propiedad del bien antes de la citación con la demanda de rescisión.
- C. Por cuanto si el vendedor llega, por cualquier razón, a ser propietario del bien estará en aptitud de transferirlo al comprador y cumplir oportunamente su obligación en ese sentido. Si el comprador optara por no rescindir el contrato sino mantenerlo vigente, el vendedor deberá transferirle la propiedad del bien dentro del plazo suspensivo inicial, y si así lo hiciera, el comprador deberá pagarle el precio pactado.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

**QUINTO.-** En el presente caso tenemos que los demandantes Sabino Álvarez Benavides y Eleana Salas de Álvarez solicita la rescisión del contrato de compra venta de fecha quince de junio de dos mil, por el que los demandados Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz vendieron el inmueble ubicado en el Pasaje Cádiz N° 107-109 (Zona A Manzana 35 Sub Lote 2A) de la Urbanización Santa Rosa – Mariano Melgar y como tal, se deje sin efecto.

**SEXTO.-** De la revisión de autos tenemos los siguientes actos jurídicos:

a.- Delma Isolina Díaz Pome con fecha catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete celebra “indebidamente”<sup>1</sup> un contrato de arras con promesa de venta del inmueble sub litis con Sabino Álvarez Benavides y doña Eleana Salas de Álvarez por el precio de diecinueve mil setecientos cincuenta con 00/100 dólares americanos (\$ 19,750.00), entregándole a la vendedora la suma de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00).

b.- Anteriormente a dicha fecha (catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete), doña Delma Isolina Díaz Pome, por escritura pública de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa y seis había transferido el referido bien inmueble a don Richar Zambrano Pinto; y éste a su vez, por escritura pública de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y siete lo transfirió a favor de Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz.

Estos actos de disposición denotan – sin duda – que al momento de celebrar el contrato de fecha catorce de octubre de mil novecientos

---

<sup>1</sup> De autos se desprende que Delma Isolina Díaz Pome no era la propiedad del inmueble que es materia de promesa de venta, conforme se tiene de fojas 17 en la cual obra la Resolución del Tribunal Fiscal N°022-2000-RPU/TR de fecha 19-07-00 que señala que no resulta inscribible la adjudicación a favor de doña Delma Isolina Díaz Pome, por cuanto doña Leny Gladys Pastora Valencia Monroy no tiene dominio inscrito sobre el inmueble con código de predio N°P06038545 (...)



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

noventa y siete se estaba transfiriendo un bien ajeno, cuya situación real de ajenidad por parte de los accionantes, se analizará más adelante.

c.- Con fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y siete Sabino Álvarez Benavides y Eleana Salas de Álvarez celebran un contrato de arras con los demandados Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz, en el cual éstos se comprometían a vender el inmueble sub litis por el monto de diecinueve mil setecientos cincuenta con 00/100 dólares americanos (US\$ 19,750.00), entregando los compradores en arras el monto de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00).

La cláusula sexta de dicho contrato señala: *“Se deja constancia que el Contrato de Venta en Arras firmado por la Srta. Delma Isolina Díaz Pome y los esposos don Sabino Álvarez Benavides y doña Eleana Salas Quiroz de Álvarez con fecha 14 de octubre de 1997, queda totalmente nulo, en vista de haber transferido sus derechos al Sr. Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz con Escritura Pública”*

d.- Con fecha quince de junio de dos mil Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz venden el inmueble sub litis a don Sabino Álvarez Benavides y Eleana Salas de Álvarez, *en ejecución del contrato de promesa de venta con arras* celebrado el once de noviembre de mil novecientos noventa y siete por el precio de diecinueve mil setecientos cincuenta con 00/100 dólares americanos (US\$ 19,750.00).

La cláusula séptima de dicho contrato señala: *“Ambas partes convenimos en dar un plazo de dos años a partir del quince de junio del dos mil, para otorgar la Escritura Pública de la presente minuta, en cuyo lapso los vendedores se obligan a gestionar la inscripción de la propiedad a su nombre en el Registro Predial Urbano, para que a su vez los compradores puedan registrar la traslación de dominio”*



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

Cabe anotar que, es este último contrato el que ha originado el presente proceso judicial.

**SÉTIMO.-** En efecto, mediante contrato [minuta] de fecha quince de junio de dos mil don Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz venden el inmueble sub litis a don Sabino Álvarez Benavides y Eleana Salas de Álvarez; en cuya cláusula primera se indica que los vendedores son propietarios del referido inmueble, señalando incluso que los antecedente dominales y demás características del bien se encuentran especificadas en la Ficha 22653 de los Registros de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa.

Se indica también que la venta se hace a razón del contrato de promesa de venta con arras celebrado el once de noviembre de mil novecientos noventa y siete por el monto de diecinueve mil setecientos cinco con 00/10 dólares americanos (US\$ 19,750.00), otorgándose un plazo de dos años a partir de la fecha del contrato, a fin de que se pueda otorgar la correspondiente escritura pública, en cuyo lapso los vendedores se obligan a gestionar la inscripción de la propiedad a su nombre en el Registro Predial Urbano, para que a su vez los compradores puedan registrar la traslación de dominio.

**OCTAVO.-** Corresponde, verificar si efectivamente los compradores – ahora demandantes – no conocían sobre la situación real del inmueble que habían adquirido y encuadre la figura de la rescisión.

- i. Los demandantes señalan que los codemandados nunca inscribieron en los Registros Públicos ni en el registro predial su supuesto derecho de derecho de propiedad, por la sencilla razón de que nunca fueron los propietarios del bien, engañándolos constantemente con promesas de inscribir la compra venta.
- ii. Efectivamente ello fue así, pues se advierte contratos anteriores a la celebrada con fecha quince de junio de dos mil que determinarían la



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

falsa expectativa que sembraron los vendedores en los demandantes, de que fueran los propietarios del inmueble sub litis.

- iii. La existencia del contrato de fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y siete celebrada por los demandados Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz que deja sin efecto el contrato de fecha catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete celebrado por la hija de éstos últimos a favor de los demandantes, no hace sino reafirmar la falsa expectativa en la titularidad del bien inmueble en litis, cuando en su cláusula cuarta señala que *“Delma Isolina Díaz Pome había transferido sus derechos a sus padres”*.
- iv. Otro dato que reafirmaría el desconocimiento por parte de los compradores de que el bien era ajeno, es la existencia de un título [Escritura Pública] de transferencia de dominio de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y siete por el que Richard Zambrano Pinto vendía el inmueble sub litis a favor de Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz; el acta de lanzamiento obrante a fojas ciento cuarenta y siete y los contratos de arrendamiento de fojas ciento sesenta, ciento sesenta y dos y ciento sesenta y seis suscritos por los vendedores respecto del inmueble que es materia de rescisión, con diversos inquilinos.

**NOVENO.**- Por tanto, se concluye que la rescisión habría operado conforme al artículo 1539 del Código Civil, al haberse acreditado que el comprador ignoraba que el bien inmueble materia de litis era ajeno, más aun si actualmente, los propietarios registrales vienen a ser la hija de los vendedores- demandados Fortunato Gamaliel Díaz Salas e Isolina Laura Pome Herrera de Díaz, doña Delma Isolina Díaz y esposo.

**DECIMO.**- Bajo el contexto descrito corresponde absolver los agravios expuestos en el recurso de su propósito. Respecto de la primera **(i)**



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

infracción, se ha explicado con sumo detalle en los considerandos que preceden, que los compradores, ahora demandantes, ignoraban de que el bien inmueble materia de venta era ajeno, no pudiendo aplicar las disposiciones del artículo 1537 de la norma sustantiva, justamente por su desconocimiento en la ajenidad. Respecto del segundo **(ii)** agravio, en el que la recurrente señala que se ha infringido el principio de congruencia procesal al haberse emitido una sentencia *ultra petita*, al haber sustituido el petitorio de los demandados, incluyendo el contrato de arras de fecha catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete, del cual los demandantes no solicitan su rescisión, no puede ampararse, pues del considerando 2.15 de la recurrida se tiene: “Por tanto, en el caso de autos si existe la venta de un bien ajeno, al cumplirse los requisitos analizados en el considerando 2.7 y resulta de aplicación lo previsto en el artículo 1539 del Código Civil porque está acreditada en autos que los compradores ahora demandantes no sabían a cabalidad que el bien no pertenecía a los vendedores ahora demandados (...)” no advirtiéndose que los efectos de la rescisión haya alcanzado al contrato celebrado con fecha catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete. Finalmente respecto del tercer **(iii)** agravio, en igual forma debe desestimarse, por cuanto se ha cumplido con analizar de manera conjunta los medios probatorios obrantes en autos, los mismos que causaron en el Juez la convicción de que los demandantes desconocían de la ajenidad del bien ahora cuestionado. Un pronunciamiento desfavorable, no puede cuestionarse a través de la infracción del debido proceso, cuando está acreditado – justamente a través del mérito del caudal probatorio – que los demandantes desconocían que el inmueble materia de venta era ajeno.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°3869-2015  
AREQUIPA**

**RESCISIÓN DE CONTRATO**

**V. DECISIÓN:**

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; declara:

**a) INFUNDADO** el recurso de casación de fojas mil setecientos dieciocho, interpuesto por Delma Isolina Díaz Pome; en consecuencia, **NO CASARON** la recurrida de fecha catorce de agosto de dos mil quince, obrante a fojas mil seiscientos noventa y uno, que revoca el extremo de la sentencia apelada de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince que declara improcedente la pretensión de rescisión del acto jurídico de compra venta de fecha quince de junio de dos mil, improcedente la devolución de la suma de diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00); y reformándola, la declaró fundada la pretensión de rescisión de acto jurídico y sin efecto alguno el acto jurídico de compra venta contenido en la minuta de fecha quince de junio dos mil; y fundada la pretensión de la devolución de la suma entregada; disponiendo que la parte demandada y los litisconsortes necesarios restituyan a los demandantes la cantidad de los diez mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 10,000.00), más los intereses legales.

**b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Sabino Álvarez Benavides y otra con Fortunato Gamaliel Díaz Salas y otra, sobre rescisión de contrato; intervino como ponente, el Juez Supremo señor **De la Barra Barrera.-**

**SS.**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**RODRÍGUEZ CHÁVEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

*ksj/Bag*