



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

**CASACIÓN 4649-2017
CUSCO
OBLIGACIÓN DE HACER**

SUMILLA.- No resulta procedente el otorgamiento de la escritura pública cuando el contrato que une a las partes, previamente en otro proceso, ha sido catalogado jurídicamente como un contrato preparatorio, y han caducado sus efectos, conforme al artículo 1416 del Código Civil.

Lima, veinticuatro de junio
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatro mil seiscientos cuarenta y nueve – dos mil diecisiete, efectuado el debate y la votación correspondientes, emite la siguiente sentencia:-----

I.- MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación, interpuesto por Percy Quispe Huamán y Virginia Quispe Quispe a fojas doscientos cincuenta y seis, contra la resolución de vista de fojas doscientos treinta y tres, de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que confirmó la apelada de fojas ciento noventa y nueve, de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete, que declaró improcedente la demanda de Obligación de Hacer, consistente en la suscripción del contrato definitivo (minuta) de compraventa de inmueble y otorgamiento de escritura pública; en los seguidos por Percy Quispe Huamán y otra contra Enrique Becerra Umeres y otra, sobre Obligación de Hacer y otro.-----

II.- ANTECEDENTES:-----

2.1. DEMANDA.- Percy Quispe Huamán y Virginia Quispe Quispe interponen demanda de Obligación de Hacer a fojas treinta y nueve, consistente en la suscripción del contrato definitivo (minuta) de compraventa de inmueble y otorgamiento de escritura pública dirigida contra Enrique Becerra Umeres y Janet Castillo Álvarez; con los fundamentos que se pasan a resumir: **1)** El siete de noviembre de dos mil siete, los accionantes y los demandados suscribieron un documento privado denominado “promesa de compraventa de inmueble urbano”, en el que los promitentes accionados asumen el compromiso de celebrar el contrato de compraventa de un inmueble con un área de ciento veintiséis metros cuadrados (126.00 m²), parte integrante del inmueble número 2, de la manzana G,



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

**CASACIÓN 4649-2017
CUSCO
OBLIGACIÓN DE HACER**

del jirón La libertad, de la urbanización San Francisco, del distrito de Wanchaq; **2)** En la cláusula cuarta se acordó que el precio sería doce mil seiscientos dólares americanos (US\$12,600.00) y al tipo de cambio en soles, treinta y siete mil ochocientos soles (S/37,800.00), de cuyo monto a la suscripción del contrato se pagó la suma de catorce mil soles (S/14,000.00) a los vendedores, y se señaló un cronograma de pagos que se ha cumplido, habiendo cancelado la suma total en noviembre de dos mil diez; **3)** En la cláusula quinta se señaló que a partir de la suscripción del documento, los compradores tomarían posesión del inmueble; lo que realmente se ha realizado, y han construido una vivienda de dos pisos de material noble en el que viven con sus hijos; y **4)** Los vendedores no han cumplido con extenderles la escritura pública con evasivas, por tanto, solicitan que los demandados cumplan con suscribir el contrato definitivo (minuta) de compraventa y otorgamiento de escritura pública.-----

2.2. CONTESTACIÓN.- Admitida a trámite la demanda mediante la Resolución número 01, de fojas cuarenta y cinco, en la vía del proceso sumarísimo, y notificadas las partes, los accionados han contestado la demanda como consta a fojas noventa y seis en forma negativa, y con los siguientes fundamentos: Que es cierto que suscribieron el documento de promesa de compraventa de inmueble, de fecha siete de noviembre de dos mil siete con los demandantes, pero se ha señalado claramente que el inmueble era de su fallecido padre Jorge Becerra Umeres, quien era el único que podía disponer del mismo, y el único que tenía derechos expectaticios sobre dicho inmueble era el recurrente Enrique Becerra Umeres como heredero, mas no así su cónyuge, Janet Castillo Álvarez; por consiguiente, el acto jurídico cuyo cumplimiento se reclama es nulo por la falta uno de los requisitos, el cual es, que el objeto del acto sea jurídicamente posible. **2.3.**

2.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.- Culminado el trámite correspondiente, el Juez del Primer Juzgado Mixto de Wanchaq de la Corte Superior de Justicia de Cusco, expide sentencia mediante la Resolución número 17, de fojas ciento noventa y nueve, de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete, sustentándola en que en el presente caso, se tiene como fecha de celebración del contrato de compromiso de contratar, el siete de noviembre de dos mil siete, sin haberse fijado un plazo de vigencia, por tanto, de acuerdo al artículo 1416 del Código Civil, el compromiso de contratar habría quedado sin efecto,



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

**CASACIÓN 4649-2017
CUSCO
OBLIGACIÓN DE HACER**

quedando las partes liberadas de su promesa, por tratarse de un plazo resolutorio, como lo señala la Casación número 24-T-97-Piura, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, con fecha veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y ocho, página cuatrocientos cincuenta y seis.-----

2.4. SENTENCIA DE VISTA.- Recurrida la sentencia apelada, mediante la Resolución número 23, de fojas doscientos treinta y tres, de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco confirmó la sentencia apelada, de fojas ciento noventa y nueve, de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete, que declaró improcedente la demanda interpuesta por Percy Quispe Huamán y Virginia Quispe Quispe, con el sustento de que el contrato celebrado, fue propiamente un compromiso (promesa de contratar), por el que las partes se comprometieron a realizar a futuro un contrato de compraventa cuando se formalizara la propiedad a favor de los promitentes, o en estricto, a favor de Enrique Becerra Umeres, no siendo posible amparar la pretensión de otorgamiento de escritura pública de compraventa, respecto de un contrato de compraventa que no existe; por tanto, la demanda ha sido correctamente declarada improcedente.-----

2.5. RECURSO DE CASACIÓN.- Esta Sala Suprema mediante la resolución de fojas cincuenta y dos del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **i) Infracción normativa del artículo 1529 del Código Civil;** pues los casantes sostienen que no se toman en cuenta los elementos configurativos del contrato de compraventa, el objeto materia de compraventa, el consentimiento del vendedor de transferir su propiedad, el consentimiento del comprador de adquirir la propiedad por el precio estipulado, y la forma de pago; **ii) Aplicación indebida de los artículos 1414, 1416 y 1418 del Código Civil;** refiriendo que el contrato de promesa de venta ha sido ya definitivo, es un contrato perfecto de compraventa, no obstante los reiterados pedidos de otorgamiento de escritura pública el vendedor Enrique Becerra Umeres en reiteradas oportunidades ha hecho caso omiso, aduciendo situaciones ajenas a los fines y objetivos de la compraventa; y, **iii) Infracción normativa de carácter procesal excepcional de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú,** a efectos de evaluar si la sentencia de vista ha vulnerado el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4649-2017
CUSCO
OBLIGACIÓN DE HACER

debido proceso, así como el deber de motivación de las resoluciones judiciales.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.- Es necesario establecer si la instancia de mérito ha afectado el derecho al debido proceso, en su modalidad de motivación de la resoluciones judiciales, y descartado ello, si el contrato de compraventa suscrito por las partes, es un contrato preparatorio o definitivo, a fin de determinar si la pretensión demandada debe ampararse o desestimarse.-----

IV.- CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.-----

SEGUNDO.- Respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra: “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹. En ese sentido Escobar Forno señala: “Es cierto que todas las causales suponen una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”².-----

TERCERO.- Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto debido a infracciones normativas de carácter material (*in iudicando*) como a infracciones normativas de carácter procesal (*in procedendo*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado Supremo emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre estas denuncias, pues resulta evidente que de estimarse alguna de ellas, carecerá de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

CUARTO.- Con ese propósito, corresponde precisar que la infracción normativa procesal descrita en el numeral **iii)** de la resolución suprema que declara procedente el recurso de casación, alude hechos que en suma resultarían ser atentatorios del debido proceso, el cual se encuentra protegido por el artículo 139

1 Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería. Bogotá, Colombia, 1979, p. 359.

2 Escobar Fornos Iván, Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990,p. 241.



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

**CASACIÓN 4649-2017
CUSCO
OBLIGACIÓN DE HACER**

inciso 3 de la Constitución Política del Perú³, pues, esta disposición constitucional consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable, los derechos u obligaciones sujetos a consideración⁴.-----

QUINTO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139 inciso 5 de nuestra Carta Magna⁵, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia, el acceso a una respuesta del juzgador, que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

SEXTO.- Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues, una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad. Razón por la cual, su vigencia específica en los distintos tipos de procesos, ha sido

3 Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 3) La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

4 Corte IDH. OC-9/87 “*Garantías Judiciales en Estado de Emergencia*”.

5 Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 5) La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hechos en que se sustentan.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4649-2017
CUSCO
OBLIGACIÓN DE HACER

desarrollada por diversas normas de carácter legal, como los artículos 50 inciso 6⁶, 121⁷ y 122 incisos 3 y 4⁸ del Código Procesal Civil, y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial⁹, los cuales exigen que las decisiones del juez, cuenten con una exposición ordenada y precisa que justifique lo decidido.-----

SÉTIMO.- En ese contexto, procederemos a absolver el agravio procesal excepcional, a fin de determinar si efectivamente la decisión del órgano revisor se encuentra debidamente motivada con sujeción a la reglas de un debido proceso; en ese sentido, tenemos que el Tribunal Constitucional considera que: *“(...) como lo ha precisado este Colegiado en reiterada jurisprudencia, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido constitucional se respeta, prima facie, siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra, o no, dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo solicitado y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por la partes; y, c) que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión (...)”* (Sentencia del Tribunal Constitucional número 4348-2005-PA/TC – Caso: Luis Gómez Macahuachi, sobre

6 Artículo 50.- Son deberes de los Jueces en el proceso: 6) Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia. El Juez que inicia la audiencia de pruebas concluirá el proceso, salvo que fuera promovido o separado. El Juez sustituto continuara el proceso, pero puede ordenar, en resolución debidamente motivada.

7 Artículo 121.- Mediante los decretos se impulsa el desarrollo del proceso, disponiendo actos procesales de simple trámite. Mediante los autos el Juez resuelve la admisibilidad o el rechazo de la demanda o de la reconvencción, el saneamiento, interrupción, conclusión y las formas de conclusión especial del proceso; el concesorio o denegatorio de los medios impugnatorios, la admisión, improcedencia o modificación de medidas cautelares y las demás decisiones que requieran motivación para su pronunciamiento. Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

8 Artículo 122.- Las resoluciones contienen: 3) La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el merito de lo actuado; y, 4) La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente.

9 Artículo 12.- Motivación de resoluciones.- Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.



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

**CASACIÓN 4649-2017
CUSCO
OBLIGACIÓN DE HACER**

Acción de Amparo); siendo esto así, se observa que la sentencia de vista impugnada presenta una motivación suficiente que respeta los estándares de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, al expresar los fundamentos fácticos y jurídicos que la sustentan, al margen de si se coincide o no con lo decidido, por cuanto motiva las razones por las cuales resuelve confirmar la resolución apelada que declaró improcedente la demanda, con la apreciación y conclusión, en lo principal, de que el contrato que une a las partes, del siete de noviembre de dos mil siete, es uno preparatorio, y que desde su celebración, incluyendo las fechas de sus adendas: doce de noviembre de dos mil ocho y veintiocho de noviembre de dos mil nueve, de acuerdo al artículo 1416 del Código Civil¹⁰, los actores tenían el plazo de un año para exigir la celebración del contrato definitivo a que se refiere el artículo 1418 del mismo Código sustantivo¹¹, no haciéndolo, pues, la demanda es interpuesta recién en octubre del año dos mil quince, esto es, casi a los cinco años de haberse fijado el plazo del compromiso; siendo que la existencia de cualquier otro criterio que discrepe con lo planteado por la Sala Superior, no implica ausencia o defecto en la motivación de la sentencia de vista; por tanto, dicho agravio procesal debe desestimarse.-----

OCTAVO.- En cuanto a las infracciones materiales denunciadas, es de manifestar que los recurrentes en su demanda pretenden: *“La suscripción del contrato definitivo (minuta) de compraventa de inmueble y otorgamiento de escritura pública”*; en ese sentido, pese a que los demandantes consideran al contrato denominado *“Promesa de Compraventa de Inmueble Urbano”* como un contrato definitivo (así lo alegan en su escrito de casación), su petitorio postulatorio es antitético, pues, insisten en que dicho acto jurídico es un contrato preparatorio. Desde ya, hay incongruencia e inconsistencia en ello, no solo en la forma como construye su pretensión, sino también, del modo como ejerce su defensa; en consecuencia, el primer **i)** agravio (en cuanto a la infracción del artículo 1529 del

10 Artículo 1416.- Plazo de compromiso de contratar.- El plazo de compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se establecieran el plazo, este será de un año.

11 Artículo 1418.- La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho: 1.- Exigir judicialmente la celebración del contrato, y 2.- Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar. En uno u otro caso hay luchar a la indemnización de daños y perjuicios.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4649-2017
CUSCO
OBLIGACIÓN DE HACER

Código Civil)¹², no puede ampararse, menos cuando en el Proceso número 482-2014, seguido por las mismas partes, sobre la misma materia, y que tiene calidad de firme, se ha determinado que dicho contrato es uno de promesa de venta, y no uno definitivo de compraventa; señalar lo contrario significaría afectar la institución de la cosa juzgada, en su carácter de inmutable, a la que las partes están obligadas respetar, y no estar renovando en otro juicio y con distinta denominación una controversia dilucidada ya definitivamente; premisa que se encuentra respaldada por el artículo 139 inciso 13 de la Constitución Política del Perú¹³, el cual señala que la cosa juzgada tiene lugar con la expedición de una resolución firme en un proceso judicial; y, si bien nuestra propia Carta Magna amplía los efectos de la cosa juzgada a los casos de amnistía, indulto y prescripción, es evidente que el sentido propio de la cosa juzgada está referido a las resoluciones emanadas de un proceso regular, que es el caso.-----

NOVENO.- Analizando en estricto el Proceso número 482-2014, que corre como acompañado al presente, se evidencia de la sentencia de vista, del veintiuno de agosto de dos mil quince, obrante a fojas ciento treinta y nueve, que revocó la decisión de primera instancia, que declaró fundada la demanda interpuesta por Percy Quispe Huamán y Virginia Quispe Quispe, sobre Cumplimiento de Obligación de Hacer, consistente en el otorgamiento de escritura pública, contra Enrique Becerra Umeres y Janet Castillo Álvarez, y reformándola, la declaró improcedente, que en ella (sentencia superior) quedó determinado que el contrato de fecha siete de noviembre de dos mil siete “era uno de promesa de venta”, el cual estuvo afecto al año de caducidad, previsto en el artículo 1416 del Código Civil: *“El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, este será de un año”*, decisión que – como ya se ha señalado – tiene calidad de cosa juzgada (firme), por lo que en el presente proceso, no puede catalogársele de modo distinto, es decir, como un contrato definitivo. En ese sentido, estando ya dilucidado en el otro proceso el carácter de preparatorio del contrato del siete de noviembre de dos mil siete y de la caducidad

12 Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

13 Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 13) La prohibición de revivir procesos fenecidos con resolución ejecutoriada. La amnistía, el indulto, el sobreseimiento definitivo y la prescripción producen los efectos de cosa juzgada.



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

**CASACIÓN 4649-2017
CUSCO
OBLIGACIÓN DE HACER**

de sus efectos, no resulta pertinente el análisis de las disposiciones contenidas en los artículos 1414¹⁴, 1416 y 1418 del Código Civil; siendo así, el segundo ii) agravio tampoco puede ampararse.-----

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Percy Quispe Huamán y Virginia Quispe Quispe a fojas doscientos cincuenta y seis; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fojas doscientos treinta y tres, de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Percy Quispe Huamán y otra contra Enrique Becerra Umeres y otra, sobre Obligación de Hacer y otro; y *los devolvieron*. Ponente Lévano Vergara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Ksj/Cbs/Eev

14 Artículo 1414.- Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.