



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

**SUMILLA:**

- Por el principio de adquisición de la prueba el medio probatorio pasa a pertenecer al proceso, pudiendo deducirse a partir de aquel conclusiones en contra de su oferente
- Es improcedente la formalización de una compra venta en la que la determinación del precio se dejó al arbitrio del vendedor, por devenir ésta en nula
- La obligación establecida en el artículo 1551 del Código Civil, presupone la existencia de un contrato de compra venta plenamente válido.

Lima, once de abril de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número novecientos sesenta y nueve del dos mil doce; con el acompañado, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso sobre otorgamiento de escritura pública, Justo Chuquimamani Cuno, interpone recurso de casación, contra la sentencia de vista de fecha veintinueve de diciembre de dos mil once, que confirmando la apelada declara improcedente la demanda interpuesta por Justo Chuquimamani Cuno sobre cumplimiento de obligación de otorgamiento de escritura pública de compra venta de inmueble, contra los herederos legales de quien en vida fue Fabio César Mendoza Zedano, representados por Tula Encarnación Vergara Escalante como cónyuge sobreviviente, así como por Ángela Mendoza Vergara como hija del causante, representada por la mencionada cónyuge supérstite, y por los herederos legales de quien en



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

vida fue Ghersy César Mendoza Vergara, como son sus hijos Fabricio Sergey y Flavia Teresa Mendoza Lagos, representados por su progenitora Elisa Isabel Lagos Soto.

**II. ANTECEDENTES:**

**DEMANDA:**

Por escrito de fojas dieciséis, subsanado a fojas treinta y seis y siguiente, Justo Chuquimamani Cuno, interpone demanda contra la sucesión de quien en vida fue Fabio César Mendoza Zedano, representada por Tula Encarnación Vergara Escalante en su calidad de cónyuge supérstite, y conformada por la hija del causante Ángela Mendoza Vergara y los herederos legales de quien en vida fue su hijo Ghersy César Mendoza Vergara, los menores Fabrizio Sergey y Flavia Teresa Mendoza Lagos representados por su progenitora Elisa Isabel Lagos Soto, a efecto que los demandados cumplan con otorgarle la correspondiente Escritura Pública de compra venta de derechos y acciones del inmueble sin número del Jirón Abancay de la ciudad de Andahuaylas, alegando que con los hermanos Mendoza Zedano acordó la transferencia de sus derechos y acciones sobre el inmueble materia de litis, no habiéndose formalizado la compra venta de tales derechos y acciones, pese a haber efectuado el pago total por la suma de doce mil seiscientos cincuenta y siete nuevos soles con cincuenta céntimos.

**CONTESTACION DE LA DEMANDA:**

1) La demandada Tula Encarnación Vergara viuda de Mendoza, contesta la demanda mediante escrito obrante a fojas cincuenta y nueve, puntualizando que desconoce totalmente sobre la supuesta compra venta de los derechos



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

y acciones del inmueble sub materia, por medio del cual su cónyuge Fabio César Mendoza Zedano, hubiera convenido con el demandante.

2) La demandada Elisa Isabel Lagos Soto, contesta la demanda mediante escrito obrante a fojas noventa y ocho, indicando que por la convivencia con Ghersy César Mendoza Vergara, padre de sus hijos, tiene conocimiento que Fabio César Mendoza Zedano, Sara Herlinda Mendoza Zedano de Campos y María Lourdes Mendoza viuda de Ortecho, acordaron transferir la propiedad sub materia, a favor del demandante, pero desconoce el precio pactado. Reconoce los giros de dinero efectuados a su favor.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Según consta de la Audiencia de Conciliación de fojas doscientos trece se establecieron los siguientes puntos controvertidos:

1) Determinar si el actor don Justo Chuquimamani Cuno, así como del que en vida fue Fabio César Mendoza Sedano, Herlinda Mendoza Sedano de campos y María Lourdes Mendoza viuda de Ortecho, celebraron o no un contrato de compra venta de derechos y acciones del inmueble ubicado en el jirón Abancay S/N – cuarta cuadra- de la ciudad de Andahuaylas, con una extensión superficial de 242.06 m<sup>2</sup>, bajo los siguientes linderos: por el norte con las propiedades de Miguel Ángel Venegas y Oscar Gómez, con 21.75ml: por el sur, con la propiedad de Adita Carrasco y Dalmiro Altamirano, con 18.80 ml; por el este, con el jirón Abancay y por el oeste, con la propiedad de Elizabeth Chuquinmani, con 11.80 ml.

2) Que, si el demandante en caso, de haberse celebrado el contrato de compraventa entre las personas mencionadas en el punto anterior, pagó o no a favor de los vendedores la suma de doce mil seiscientos cincuenta y siete nuevos soles con cincuenta céntimos aparte de otros pagos



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

adicionales, como precio de venta de los derechos y acciones en el inmueble materia de pretensión.

3) Si el bien materia de transferencia de propiedad hoy objeto de pretensión, fue un bien social de propiedad de Fabio César Mendoza Sedano y esposa Tula Encarnación Vergara Escalante o fue un bien propio del primero de los nombrados.

4) Si en el citado contrato de compra venta, intervino o no la cónyuge del vendedor Fabio César Mendoza Sedano, doña Tula Encarnación Vergara Escalante.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fojas cuatrocientos setenta y siete, su fecha trece de octubre de dos mil once, dicta sentencia declarando **improcedente** la demanda interpuesta por Justo Chuquimamani Cuno contra la Sucesión de Fabio César Mendoza Zedano, sobre otorgamiento de escritura pública, sustenta su decisión en las siguientes consideraciones:

Que en autos no estaba acreditado con prueba alguna el valor o precio del bien objeto de la compra venta de derechos y acciones convenido entre el demandante y el que en vida fue Fabio César Mendoza Zedano, menos se podía determinar si el demandante había cumplido con pagar el precio en armonía con el artículo 1558 del Código Civil para los efectos de lo normado por el artículo 1426 del mismo cuerpo de leyes antes citado; por tanto estando a lo dispuesto q por el artículo 1543 del Código sustantivo Civil el acto jurídico en cuestión resultaba nulo porque la determinación del precio estuvo librada a una sola de las partes contratantes.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

**SENTENCIA DE VISTA:**

El Colegiado de la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Andahuaylas y Chincheros de la Corte Superior de Justicia de Apurímac, confirmando la apelada declaró improcedente la demanda, tras considerar que el contrato de compra venta celebrado entre, quien en vida fue Fabio César Mendoza Zedano y Justo Chuquimamani Cuno, no fue perfeccionado, en la medida que en el documento denominado de “aclaración” del once de mayo de dos mil tres, expedido por Fabio César Mendoza Zedano, consigna textualmente que el precio del terreno mencionado “*será fijado en dólares por metro cuadrado* al momento de extender la Escritura de Compra Venta”, a favor del señor Chuquimamani, de donde se extrae que si bien se exterioriza la voluntad de pagar el precio del inmueble materia de transferencia, únicamente se menciona que el mismo será fijado en dólares por metro cuadrado al momento de extenderse la escritura de compraventa a favor del comprador; dejándose entrever que la determinación del precio queda al arbitrio del vendedor, por lo que al no haberse determinado el precio de la cosa materia de transferencia la demanda deviene en improcedente.

**III.- RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante el auto calificadorio, su fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por don Justo Chuquimamani Cuno, únicamente por las siguientes causales:

**a) aplicación indebida del artículo 1543 del Código Civil**, respecto a la nulidad de compra venta, argumentando que la Sala incurre en error al sostener que hipotéticamente el precio, del convenio de transferencia de los derechos y acciones del inmueble sub litis, se habría dejado al arbitrio del vendedor, aún cuando en el documento denominado de “aclaración” emitido



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

por Fabio César Mendoza Zedano, unilateralmente consignó que el precio sería fijado en dólares americanos por metro cuadrado, pero esa declaración unilateral no fue aceptada por el recurrente y no puede tenerse en cuenta para aplicar el referido artículo, porque el contrato de compra venta es consensual; aduce, que en este proceso se discute la existencia de contrato que conlleve al otorgamiento de escritura pública y no es tema de controversia el precio del inmueble, el mismo que no ha sido cuestionado por la parte demandada.

**b) Inaplicación de los artículos 1412, 1549, 1547 y 1551 del Código Civil**, que regula la exigencia de las partes del cumplimiento de la formalidad y el perfeccionamiento de la transferencia, pues es obligación del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del inmueble, obligación que comprende el cumplimiento de la formalidad respectiva de la escritura pública – artículo 1412 del Código Civil –. Precisa que no se tuvo presente la previsión del artículo 1547 relativo a la fijación del precio a falta de determinación expresa.

**c) También de forma EXCEPCIONAL por la causal de infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado**, pues de los argumentos impugnatorios se verifica, en esencia, el cuestionamiento del derecho al debido proceso y principio de motivación de las resoluciones judiciales y así dilucidar si se vulneró el derecho del recurrente.

**IV. FUNDAMENTOS:**

1. Constituyendo uno de los contenidos esenciales del derecho al debido proceso, el de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonable, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos, la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

artículo 139 de la Constitución Política del Estado, garantiza que los Jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Administrar Justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa.

2. Asimismo, el derecho a un debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva encuentran desarrollo a nivel ordinario en el artículo I del Título Preliminar y artículo 122 del Código Procesal Civil, que garantizan al justiciable, ante su pedido de tutela el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de los decidido en la sentencia, es decir una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder – deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como es el caso del principio de motivación de las resoluciones judiciales.

3. En ese sentido, habrá motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista: **1) Fundamentación Jurídica**, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de que tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; **2) Congruencia entre lo pedido y lo resuelto**, que implica la manifestación de argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y **3) por sí misma la resolución judicial expresa una suficiente justificación**



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

***de la decisión adoptada***, aún si ésta es breve o concisa, o dicho en otras palabras, que las razones que respaldan una determinada resolución judicial puedan desprenderse de su simple lectura y no de suposiciones o interpretaciones forzadas por parte de los destinatarios de ellas, tal es así que el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, establece: “*Las resoluciones contienen: 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 a cada punto, según el mérito de lo actuado*”.

4. Ingresando al análisis de las infracciones denunciadas, cabe precisar en relación a la causal de error in procedendo, incorporada excepcionalmente a través del auto calificadorio del recurso de casación, que si bien de los argumentos impugnatorios expuestos por el recurrente se verifica, en esencia, el cuestionamiento del derecho al debido proceso y principio de motivación de las resoluciones judiciales y así dilucidar si se vulneró el derecho del recurrente, no menos cierto es que en relación a la *ratio decidendi* en la que se sustenta la sentencia de vista, ésta incide básicamente en la ausencia de una determinación clara y precisa del precio, habiéndose destacado además que, del análisis del documento de aclaración de fecha once de mayo de dos mil tres, en el que se basa la pretensión se ha dejado entrever que la determinación del precio estaba sujeta al solo arbitrio del vendedor, lo que conlleva a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1543 del Código Civil, en cuanto establece que *la compra venta es nula cuando la determinación del precio se deja al arbitrio de una de las partes*; de donde se evidencia que para arribar a la conclusión que la demanda resultaba improcedente el Colegiado Superior ha ameritado el documento probatorio conducente a establecer la existencia de la





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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

obligación reclamada, como lo constituye el documento de aclaración, habiendo razonado en base a dicho medio de prueba en el sentido que, *si el mismo ha sido presentado por el actor éste está consintiendo su contenido y en ese sentido admitiendo a través de su presentación al proceso* que en dicho documento el vendedor se está reservando su derecho a fijar de modo unilateral el precio materia de venta del bien sub litis; consecuentemente al encontrarse debidamente fundamentada la sentencia recurrida tanto en el ámbito fáctico como en el normativo jurídico, la supuesta vulneración del derecho al debido proceso o a la motivación escrita de las resoluciones judiciales previstos en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, no merece ser amparada.

5. En relación a la denunciada aplicación indebida el artículo 1543 del Código Civil, el análisis en sede casatoria pasa por establecer necesariamente que el contenido esencial de la norma en cuestión hace referencia a la facultad oficiosa del Juez de considerar nula la compra venta cuando la determinación del precio se deja al arbitrio de una de las partes; norma que al ser concordada con el artículo 220 del Código Civil, permite evidenciar que la actuación del Superior Colegiado se encuentra arreglada a Ley, en la medida que de acuerdo con esta última disposición legal, la nulidad absoluta de un acto jurídico puede ser declarada de oficio por el Juez cuando resulte manifiesta, y en el presente caso la conclusión de la Sala, extraída del medio probatorio ofrecido por el propio demandante, de haberse dejado al solo arbitrio del vendedor la fijación del precio, no puede verse disminuida por el argumento que ahora expone el actor al señalar que *la declaración unilateral no fue aceptada por su parte*, en la medida que en principio el medio probatorio en comento, referido al documento de aclaración fue presentado por el propio demandante y en atención al Principio de la Adquisición de la Prueba, éste deja de pertenecerle a la parte



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

que lo proporcionó para pertenecer al proceso, pudiendo deducirse conclusiones incluso en contra de su oferente, tanto más si aún cuando de autos no se aprecia documento adicional alguno que dé cuenta de la reacción del comprador en el sentido que no acepta que el precio sea fijado únicamente por el vendedor, tampoco se advierte la presentación de documento alguno en el que el comprador esté cuestionando la actitud del vendedor, antes bien, él mismo consideró que el mencionado documento de “aclaración” era suficiente para acreditar la existencia de la obligación de formalización del contrato de compraventa, advirtiéndose por tanto que su comportamiento no está cuestionando que el precio sea fijado de modo unilateral, sino que más bien admite el contenido del mencionado documento. En ese sentido, está claro que pretender establecer que el artículo 1543 del Código Civil, que establece la nulidad manifiesta de la compra venta por dejarse al arbitrio de una de las partes la determinación del precio, es impertinente para la solución de la litis, es un argumento que no merece amparo legal alguno.

6. En lo concerniente a la pretendida inaplicación de los artículos 1412, 1549, 1547 y 1551 del Código Civil, que regulan la exigencia de las partes del cumplimiento de la formalidad y el perfeccionamiento de la transferencia, cabe precisar en principio que es en virtud al mencionado artículo 1412 que la pretensión de otorgamiento de escritura pública tiene relevancia jurídica; del mismo modo los artículos 1547, 1549 y 1551 del Código Civil, que versan sobre la fijación del precio en la compra venta, el perfeccionamiento de la venta y los documentos y títulos que el vendedor debe entregar, constituyen aspectos totalmente pertinentes para la solución de la litis, que además de haber sido aplicados tácitamente en la sentencia de vista no han sido vulnerados en modo alguno por el Colegiado Superior.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

7. Sin embargo, cabe precisar en relación al citado artículo 1547 que para la aplicación del precio normal establecido por el vendedor, es necesario que las partes no hayan determinado el precio ni convenido el modo de determinarlo, y esto último no ha acontecido, pues como se ha destacado anteriormente, en el presente caso, se encuentra plenamente acreditado que se dejó al arbitrio de una de las partes, en este caso del vendedor, la determinación del precio, circunstancia que de acuerdo con lo previsto en el artículo 1543 del Código Civil, conlleva a que la compra venta cuya formalización pretende el actor devenga en nula; por su parte la premisa legal prevista en el artículo 1549 del Código Civil, en el sentido que es obligación esencial del vendedor, perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, no otorga mayores elementos de juicio ni es trascendente para modificar el sentido de lo decidido en sede de instancia; finalmente el artículo 1551 del Código Civil, en cuanto establece que el vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, presupone la existencia de un contrato de compra venta plenamente válidos, cuyos componentes, bien y precio se encuentren debidamente determinados.

8. En consecuencia, al haber aplicado la Sala, normas relativas a la compra venta y resuelto la causa aplicando la norma sustantiva pertinente para lograr la solución del conflicto de intereses, no habiendo el recurrente cumplido con acreditar que las normas cuya aplicación pretende resulten ser de trascendental importancia que van a alterar el sentido de la decisión impugnada, tras haberse apreciado que la recurrida reúne las exigencias de Ley para su validez pues ha respetado de modo irrestricto el derecho a un debido proceso y a la motivación escrita de las resoluciones judiciales, corresponde declarar infundado el recurso.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 969-2012  
APURIMAC**

**V. DECISIÓN:**

Por las consideraciones anotadas, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon:

**a) INFUNDADO** el recurso de casación de fojas quinientos cuarenta y ocho, interpuesto por Justo Chuquimamani Cuno; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista que corre de folios quinientos treinta y ocho, su fecha veintinueve de diciembre de dos mil once.

**b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Justo Chuquimamani Cuno con la Sucesión de Fabio César Mendoza Zedano, sobre otorgamiento de escritura pública; intervino como ponente, el Juez Supremo señor **Calderón Castillo**.-

**SS.**

**ALMENARA BRYSON**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**ESTRELLA CAMA**

**CALDERÓN CASTILLO**

**CALDERÓN PUERTAS**

mvc/igp