



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA
CAS. 994 - 2009
CAJAMARCA**

Lima, diez de setiembre
de dos mil nueve.-

La **SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**; vista la causa en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Es materia del presente recurso la sentencia de vista de fojas ciento sesenticuatro, su fecha treintiuno de marzo del año en curso, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, que revocando la apelada declara fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública promovida por Gloria Elizabeth Cabrera Sánchez y otro, en representación de María Luisa Cabrera Sánchez y otro, contra Guido Erennio de Francesch Alvarado y otra.

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha veinticinco de mayo del año en curso, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por Guido Erennio de Francesch Alvarado y otra, por las causales previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 386° del Código Procesal Civil, relativas a la interpretación errónea e inaplicación de normas de derecho material.

3.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: Los recurrentes al desarrollar sus denuncias exponen que:
a.- Se ha interpretado erróneamente el artículo 1412° del Código Civil, señalando que la Sala Superior al estimar la demanda no ha tenido en cuenta el principio de bilateralidad de los contratos, pues la falta de



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA
CAS. 994 - 2009
CAJAMARCA

pago del saldo del precio del bien materia de la venta no impide que se otorgue la escritura pública, salvo que las partes así lo hayan acordado; por lo tanto, la pretensión de otorgamiento de escritura pública queda reservada hasta el momento en que se efectúe la cancelación total del precio pactado, debiendo prevalecer en el presente caso lo estipulado en la cláusula tercera del contrato privado de compraventa, que establece que “el otorgamiento de escritura pública se hará una vez cancelado el saldo” y en los plazos establecidos, lo que no ha sucedido en el presente caso; y **b.-** Existe inaplicación de los siguientes artículos: **i)** 1356° del Código Civil, que establece que las disposiciones de ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas; norma que no ha sido tomada en cuenta por el *Ad quem*, ya que no ha tenido en cuenta lo establecido en la mencionada cláusula tercera del contrato de compraventa, pues en autos no se ha probado en forma fehaciente que los compradores hayan cancelado la totalidad del precio pactado en el plazo convenido; **ii)** 1361° del Código Civil, que señala que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, presumiéndose que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla; y siendo el contrato materia de la presente *litis* uno bilateral, las partes pueden exigirse mutuamente el cumplimiento de las obligaciones contenidas en él; y **iii)** 1426° del Código Civil, que refiere que en los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento, norma aplicable al caso de autos, pues los vendedores, hoy demandados, se reservan el otorgamiento de la escritura pública hasta el pago del saldo del precio pactado del inmueble materia del contrato.

SEGUNDO: Según lo previsto en el artículo 384° del Código Procesal Civil, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA
CAS. 994 - 2009
CAJAMARCA**

correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, así como la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; por lo que esta Sala Suprema debe pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso por las causales declaradas procedentes.

TERCERO: En el presente caso, la recurrida revocando la apelada declaró fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, fundamentando principalmente su decisión en el hecho que la minuta de compraventa *sub litis* no reviste ningún vicio formal que pueda invalidar el documento, toda vez que las partes han precisado el objeto de la compraventa y las condiciones de su ejecución, resaltando que la parte demandada no ha negado la suscripción de la minuta y alega incumplimiento de pago de la parte demandante; lo cual no es objeto de probanza en un proceso de otorgamiento de escritura pública; finalmente concluye que el instrumento privado cuenta con valor probatorio suficiente para ser elevado a escritura pública.

CUARTO: Respecto a la causal denunciada de interpretación errónea del artículo 1412° del Código Civil, debe tenerse en cuenta que el contrato de compraventa es uno de carácter consensual o con libertad de forma en el que las partes pueden convenir lo que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico; constituyendo la escritura pública el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente; así, en el caso de autos se advierte de la minuta de compraventa que en la cláusula tercera se condiciona el otorgamiento de escritura pública al pago del saldo del total de la venta del inmueble, estableciendo como fecha para su cumplimiento el mes de febrero del año dos mil dos; sin embargo, de autos se advierte que los compradores -hoy demandantes- no cumplieron con lo pactado en la cláusula citada, en consecuencia, los vendedores demandados no tenían la obligación de cumplir con la formalidad de elevar a escritura pública la minuta de compraventa de fecha primero de diciembre de



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA
CAS. 994 - 2009
CAJAMARCA

dos mil uno, por cuanto los compradores no habían dado cumplimiento a la condición dispuesta en la cláusula señalada.

QUINTO: En cuanto a la causal de inaplicación de los artículos 1356°, 1361° y 1426° del Código Civil, debe precisarse que la voluntad de las partes puede determinar libremente el contenido del contrato, teniendo en cuenta siempre los límites impuestos por las normas imperativas, en tal sentido lo acordado entre las partes tendrá que ser cumplido y respetado conforme al principio *pacta sunt servanda*; por lo que en caso de incumplimiento de una de las partes la otra no está obligada a dar cumplimiento a lo que pactó; así, en el caso de autos, es de verse que las partes mediante minuta de compraventa de fecha primero de diciembre de dos mil uno celebraron un contrato de compraventa, en el cual de común acuerdo pactaron en la cláusula tercera que el precio acordado por la venta del lote de terreno es de dieciséis mil dólares americanos, siendo cancelados a la firma de la minuta diez mil dólares y el saldo de seis mil dólares serían cancelados en el mes de febrero del año dos mil dos, en cuya fecha se extendería la escritura pública de transferencia; en tal sentido, la vendedora hoy demandada realizó la entrega del terreno materia del contrato, donde incluso los apoderados de los compradores -hoy demandantes- han levantado una edificación y sembrado, lo cual se desprende con los fundamentos de la demanda y la inspección judicial de fojas ochenta; sin embargo, ante el incumplimiento de los compradores respecto al pago del saldo del precio total del terreno, no están obligados a cumplir con extender la escritura pública.

4.- DECISION:

Por tales razones:

A) Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento setenticuatro por Guido Erennio de Francesch Alvarado y



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA
CAS. 994 - 2009
CAJAMARCA**

otra, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento sesenticuatro, su fecha treintiuno de marzo del año en curso.

B) Actuando en sede de instancia: CONFIRMARON la sentencia obrante a fojas ciento veinticinco, su fecha diez de diciembre de dos mil ocho, que declara **INFUNDADA** la demanda, con lo demás que contiene y es materia de grado.

C) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Gloria Elizabeth Cabrera Sánchez y otro, en representación de María Luisa Cabrera Sánchez y otro, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron.- **JUEZ SUPREMO PONENTE: VINATEA MEDINA.**

S.S.

MENDOZA RAMIREZ

ACEVEDO MENA

FERREIRA VILDOZOLA

VINATEA MEDINA

AREVALO VELA