

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**SUMILLA:** *Las expresiones, como por ejemplo, “promesa de vender” o “promesa de adquirir” no constituyen características configuradoras del contrato preparatorio de promesa de venta, en tanto que las mismas suelen ser usadas de manera inapropiada en los contratos de compraventa. Por consiguiente, estaremos ante un “contrato de compraventa” y no ante uno de “promesa de venta”, cuando se aprecie en el supuesto contrato de promesa de venta: a) la transmisión del bien; o, b) el pago de una parte del precio; es decir, cuando se advierta que, a través del supuesto contrato de promesa de venta, se viene ejecutando, en realidad, las prestaciones propias de los contratos de “compraventa”, “compraventa con reserva de propiedad”, “compraventa sujeta a condición”, “compraventa sujeta a plazo resolutorio”, etc.*

Lima, ocho de setiembre de dos mil veintidós.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número tres mil sesenta y tres - dos mil diecinueve, 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 el demandante **Néstor Dionicio Villanueva Sánchez**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución de fecha once de abril de dos mil diecinueve, emitida por la Sala Mixta, Liquidadora y de Apelaciones de Canchis – Sicuani, **que confirma la**

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**sentencia apelada**, contenida en la resolución de fecha siete de noviembre de dos mil dieciocho, **que declaró infundada la demanda**.

**II. ANTECEDENTES:**

**2.1. DEMANDA.-** Néstor Dionicio Villanueva Sánchez y Doris Berónica Gutiérrez Sánchez, a través de su demanda de cumplimiento de contrato e indemnización, solicitan, como pretensión principal, que los demandados cumplan con suscribir el contrato definitivo de compraventa del terreno rústico denominado “Kcullo Mocco” (ubicado en el distrito de Sicuani); y, como pretensión accesoria, pagarles una indemnización por responsabilidad contractual; **en mérito a los siguientes argumentos:**

- a) El 10 de julio de 2010 suscribieron con los demandados (vendedores) una escritura pública de promesa de venta con arras de retractación (acto jurídico objeto de cumplimiento); y, en mérito a dicho acto jurídico, estos últimos se obligaron a transferirles la propiedad del terreno denominado “Kcullo Mocco”, por el precio de S/ 70,000.00 (el cual debía ser cancelado en dos partes: S/ 31,500.00 al momento de la suscripción de la minuta y S/ 35,500.00 al momento de la formalización de la transferencia).

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

- b) Actualmente los demandados (vendedores) ya consiguieron con regularizar su derecho sobre el referido inmueble, dado que el Juez del Primer Juzgado Mixto de Canchis, vía ejecución de sentencia, les transfirió la propiedad del mismo. Sin embargo, los mismos se niegan a formalizar el contrato de definitivo de compraventa, a pesar de que hasta la fecha le abonaron a estos últimos la suma de S/ 52,800.00.

**2.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.-** La demandada Juliana Fernández Curo, a través de su escrito de contestación de demanda, refiere que:

- a) Celebró con los demandantes (compradores) el contrato de promesa de venta con arras de retractación y fijaron como plazo de vigencia del mismo hasta octubre de 2010.
- b) Recibió al momento de suscribir el contrato de promesa de venta la suma de S/ S/ 31,500.00; por lo que, quedó pendiente de pago el monto de S/ 38,000.00, que los demandantes debían entregar en octubre de 2010; sin embargo, los mismos no lo hicieron, es decir, no cumplieron con la condición establecida en la cláusula segunda del contrato preparatorio.

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

- c) Los demandantes aceptaron celebrar el referido contrato, a pesar de que sabían que el referido inmueble estaba inmerso en un proceso judicial.
  
- d) La regularización de los documentos de tal inmueble, establecida en la cláusula segunda, no es sinónimo de prórroga ni de indeterminación de plazo contractual; tanto más, si no se estableció una condición de esa naturaleza.

**2.3. DEMANDA RECONVENCIONAL.-** Juliana Fernández Curo (demandada), a través de su demanda reconvencional, solicita el reconocimiento de la resolución del contrato de promesa de venta (objeto de este proceso); y, el pago de una indemnización ascendente a S/ 121,500.00 por concepto de daño emergente y lucro cesante, **en mérito a los siguientes argumentos:**

- a) Los demandantes no cumplieron con su obligación en la fecha en la que debió celebrarse el contrato definitivo (octubre de 2010); por lo que, en mérito a la cláusula segunda del contrato preparatorio, este quedó sin efecto por causa imputable a los demandantes; tanto más, si ambas partes no acordaron la renovación del indicado contrato.

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

- b) La resolución del contrato fue formalizada mediante carta notarial de fecha 07 de enero del 2013 y notificada a los demandantes el 19 de febrero de 2013; por consiguiente, se debe reconocer la resolución de dicho contrato preparatorio.
  
- c) Devolvió los montos que los demandantes le depositaron, mediante dos depósitos judiciales ascendentes en total a S/. 31,500.00.

**2.4. SENTENCIA.-** Luego de haberse tramitado el proceso conforme a su naturaleza, el Juez del Juzgado Civil de Canchis - Sicuani, de la Corte Superior de Justicia de Cusco, a través de la sentencia contenida en la resolución N.º78, declaró:

- a) Infundada la demanda; y, dejó a salvo el derecho de los demandantes para que soliciten, en la vía que corresponda, la devolución de su dinero.
  
- b) Fundada en parte la demanda reconvencional; y, en consecuencia, resuelto el contrato de promesa de venta de fecha 10 de julio de 2010 celebrado entre ambas partes.

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

- c) Infundada en parte la demanda reconvenzional; esto es, en el extremo que se solicitó el pago de una indemnización ascendente a S/ 121,500.00 por concepto de daño emergente y lucro cesante.
- d) Improcedente la pretensión de los terceros excluyentes de propiedad, referida al reconocimiento de propiedad sobre el referido inmueble.

Los fundamentos principales en los que dicho juez sustentó su decisión fueron los siguientes:

- a) Con respecto al cumplimiento de contrato, ninguna de las partes cumplió con su respectiva obligación; por lo que, no resulta posible que el demandante le exija a la demandada la celebración del contrato definitivo de compraventa.
- b) Con relación al reconocimiento de resolución extrajudicial, el contrato preparatorio que ambas partes suscribieron, al no contar con un plazo específico, venció al cabo de un año y desde ese momento quedó sin efecto; por lo que, corresponde reconocer la resolución del referido contrato.

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**2.5. SENTENCIA DE VISTA.-** Posteriormente, el demandante Nestor Dionicio Villanueva Sánchez interpuso recurso de apelación contra el extremo de la sentencia de primer grado que declaró infundada su demanda y fundada la demanda reconvenional de la demandada Juliana Fernández Curo. Por lo que, la **Sala Mixta, Liquidadora y de Apelaciones de Canchis-Sicuani de la Corte Superior de Justicia de Cusco**, confirmó la sentencia apelada, por argumentos similares a los del juez de primer grado; y, porque el referido contrato reúne las características de un contrato preparatorio, mas no de un contrato definitivo, pues en el mismo se consignó la obligación futura de transferir la propiedad de tal bien.

**2.6. RECURSO DE CASACIÓN.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve (pág. 103 del cuadernillo de casación), **declaró procedente el recurso de casación del recurrente** por las siguientes causales:

- (i) **Infracción de los artículos 50, inciso 6, 121 y 122 del Código Procesal Civil.** *“Sustenta que, la recurrida adolece de motivación aparente por tres motivos: a) prescinde de toda consideración sobre el tipo de obligaciones de los vendedores de celebrar el contrato definitivo y de conseguir las condiciones para que la obligación del comprador recurrente opere:*

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

*regularizar la propiedad. b) prescinde de la consideración en torno al plazo para el pago del saldo, presupone el cumplimiento de las condiciones para la celebración del contrato definitivo; es este el que está sujeto a un plazo, el plazo de pago no puede ser exigible si no hay obligación de pago; y c) no explica por qué, aun cuando declara estar frente a un contrato preparatorio, el derecho de las partes a “salirse” de ese contrato no se expresa en clave de retractación u deba evaluarse bajo los parámetros del incumplimiento. Precisa que, las obligaciones recíprocas que derivan del compromiso de contratar son, una vez entregadas las arras, solo dos obligaciones de hacer: formular la oferta por el promitente vendedor y de aceptar la oferta por parte del promitente comprador, por lo que, la motivación de la recurrida en el sentido que se perdió el derecho a la celebración del contrato definitivo, porque no se pagó el precio que se consignaría en el contrato definitivo, es defectuosa por aparente. Acota que no se ha emitido pronunciamiento sobre el derecho de retractación del promitente vendedor para no celebrar el contrato definitivo de compra venta, que tendría que haberse materializado con la entrega doblada de las arras. Señala que el precio no tiene ninguna relación con el cumplimiento de las obligaciones de hacer derivadas del compromiso de contratar, las obligaciones recíprocas que derivan de este contrato consisten en prestaciones de hacer, del promitente vendedor de formular la oferta, y, del promitente comprador de*

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

*aceptarla; sin embargo, la Sala construye una obligación de pago que en realidad deriva del contrato definitivo de compra venta y olvida que la única manera de desvincularse del compromiso de contratar era ejerciendo el derecho de retractación por parte del promitente vendedor, devolvieron el doble de las arras que le fueron entregadas. Precisa que la Sala incurre en una interpretación errónea del plazo determinable al que estaba sujeto el compromiso de contratar, y no al plazo determinado como ha sostenido en sus considerandos; el plazo determinable está sujeto al hecho futuro que fue la regularización de la propiedad sobre el inmueble que fue objeto del compromiso de contratar; regularización que se dio por sentencia judicial del trece de junio de dos mil doce”.*

**(ii) Infracción de los artículos 1414, 1416, 1417 y 1480 del Código Civil.**

*“Alega que, la Sala de mérito no ha aplicado el artículo 1414 del Código Civil que dispone que el principal efecto del compromiso de contratar es la celebración del contrato definitivo, por tanto, la obligación incumplida solo debe pertenecer al ámbito del contrato preparatorio; como el pago del precio presupone la celebración del contrato definitivo, cuando se resuelve el preliminar por el incumplimiento del potencial comprador no puede utilizarse el incumplimiento del definitivo porque son diferentes. Acota que se infringe el artículo 1416 del Código Civil, por cuanto no se ha tenido en*

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

*cuenta que el plazo para contratar puede ser determinado o determinable, en el caso de autos fue determinable pues se indicó el mes de octubre de dos mil diez siempre que para dicha fecha la propiedad estuviese regularizada; por tanto, no era un plazo determinable en un único momento, sino que se trataba de un plazo derivado de la combinación de un término con un hecho futuro; por lo que no tiene sentido (fuera del error fundamental de hacer equivalentes las obligaciones del definitivo con las del principal) que se indique que hubo incumplimiento porque no se realizó un pago (que no era debido) antes de la fecha. Acota que, en todo caso, la obligación de pagar (que emerge solo cuando la propiedad se haya regularizado) no solo es parte del contrato definitivo, sino que, si las partes hubieran querido que coincidan temporalmente los contratos, no hay ninguna evidencia en la sentencia de vista de que el contrato sub litis tuviera vigencia menor a un año y este podría renovarse por plazos iguales de un año. Si la recurrida en su considerando 2.2 da cuenta de que los vendedores resolvieron el contrato preparatorio en el año dos mil trece es manifiestamente obvio que, fácticamente, el contrato seguía vigente a dicho momento y que el mismo se había renovado en los términos del artículo 1417 del Código Civil, aunque ello no sea ni siquiera indispensable para el análisis. Arguye que, un error grave de la Sala, es calificar el contrato como uno en que la parte compradora ha pagado unas arras de retractación, si*

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

*están pagadas, antes de que se celebre el contrato definitivo, el promitente comprador ya no tiene más obligaciones; bajo el artículo 1480 del Código Civil, la única manera de no cumplir con las obligaciones de celebrar el contrato definitivo era devolviendo las arras dobladas por parte de los promitentes vendedores; por lo que, indica que dicha regla ha sido inaplicada. Finalmente concluye indicando que la Sala de mérito ha prescindido del régimen legal de los contratos preparatorios y de las arras de retractación; a pesar que es notorio que los vendedores han querido evitar celebrar el contrato definitivo, la Sala superior ha escogido un incumplimiento que no ha existido, porque no hay obligación de pago de precio antes de celebrado el contrato definitivo de instada su celebración; y lo ha colocado dentro de un plazo que tampoco es el del contrato preparatorio”.*

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

De conformidad con la resolución que declaró procedente el referido recurso, corresponde determinar si la Sala Superior infringió los artículos 50, inciso 6, 121 y 122 del Código Procesal Civil y si, de ese modo, vulneró el derecho del recurrente a la debida motivación de las resoluciones judiciales. Y, de no ampararse dicha causal de carácter procesal,

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

determinar si la Sala Superior infringió los artículos 1414, 1416, 1417 y 1480 del Código Civil.

**IV. FUNDAMENTOS:**

***El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales***

- 4.1.** El Tribunal Constitucional en reiterados casos ha señalado que **el derecho a obtener una decisión adecuadamente motivada** “(...) es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”<sup>1</sup>.
- 4.2.** Asimismo, recientemente, el Tribunal antes indicado ha precisado que “**La motivación debida de una resolución judicial (...) supone la presencia de ciertos elementos mínimos en la presentación que el juez hace de las razones que permiten sustentar la decisión adoptada. En primer lugar, la coherencia interna, como un elemento que permite verificar si aquello que se decide se deriva de las premisas establecidas por el propio**

---

<sup>1</sup> STC Exp. N.°0896-2009-PHC/TC, fundamento 07.

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

*juez en su fundamentación. En segundo lugar, **la justificación de las premisas externas**, como un elemento que permite apreciar si las afirmaciones sobre hechos y sobre el derecho hechas por el juez se encuentran debidamente sustentadas (...) por el juez en su resolución. En tercer lugar, **la suficiencia**, como un elemento que permite apreciar si el juez ha brindado las razones que sustenten lo decidido en función de los problemas relevantes determinados por el juez y necesarios para la solución del caso. En cuarto lugar, **la congruencia**, como un elemento que permite observar si las razones expuestas responden a los argumentos planteados por las partes (...)*<sup>2</sup> (lo resaltado es nuestro).

- 4.3.** De lo jurisprudencia citada se desprende que para que una resolución judicial se encuentre debidamente motivada se requiere que:
- a) Exista coherencia entre las “premisas”, normativa y fáctica, y la “decisión adoptada”.
  - b) Las premisas, normativa y fáctica, se encuentren debidamente justificadas.
  - c) Las premisas o razones que sustentan la decisión sean suficientes para dar por resuelto el caso planteado.
  - d) Al justificar dichas premisas se haya dado respuesta a los argumentos expuestos por las partes.

---

<sup>2</sup> STC N.°02075-2021-PA/TC, fundamento 04.

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

***La diferencia entre el contrato preparatorio y definitivo, y el modo de distinguir un contrato de “promesa de venta” de uno de “compraventa”***

**4.4.** Los artículos 1414 y 1529 del Código Civil prevén:

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

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

**4.5.** Con respecto a la distinción entre el contrato preparatorio y definitivo y al modo de distinguir un contrato de promesa de venta de uno de compraventa, **esta Suprema Corte estableció, en un caso similar a este, que:**

***“DÉCIMO CUARTO.- EL CONTRATO PREPARATORIO: Conforme tiene establecido esta Suprema Sala en la Casación número 3360-2017-Arequipa, los contratos preparatorios son aquellos mediante los cuales se***

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

*prepara la celebración de un contrato definitivo y en el cual las partes se obligan a hacer*

*todo cuanto esté de su parte para que se concrete la celebración. En ese contexto, **el contrato preparatorio resulta ser distinto al contrato definitivo, pues en el primero las partes solo se comprometen a celebrar en el futuro un contrato típico o atípico bajo determinadas estipulaciones establecidas con toda claridad, mientras que el contrato definitivo es aquel en el que ya se encuentran las estipulaciones del contrato que se obligaron a celebrar.***

**DÉCIMO QUINTO.-** *En esa misma línea, Torres Vásquez sostiene que: (...) “Para distinguir el contrato de promesa del contrato definitivo, por lo menos, se debe indagar la voluntad de diferir los efectos contractuales definitivos. **Las expresiones, como, por ejemplo, “promesa de vender” o “promesa de adquirir” no son decisivas, porque con frecuencia son usadas impropriamente en contratos definitivos**” (...).*

**DÉCIMO OCTAVO.-** (...) *en la Casación número 1659-2014-La Libertad, este Supremo Tribunal ha establecido lo siguiente: “Siendo así, **del citado “Contrato de Promesa Compraventa de bien inmueble” que obra de fojas 04, se aprecia que la sociedad conyugal conformada por Josefa Guarniz Gonzáles y Manuel Luis Nishitate Ordóñez, dieron en “venta real y enajenación perpetua y definitiva” a favor de la sociedad conyugal***

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

***conformada por Rosa Elizabeth Castillo Mejía y Carlos Miguel Meza Aguilar, el Departamento número ciento uno y estacionamiento que forman parte inmueble ubicado en la Calle Jaime de Gondra, Manzana “D”, Lote número nueve, por el precio de ciento ochenta mil nuevos soles (S/.180,000.00), de los cuales veintisiete mil nuevos soles (S/.27,000.00) fueron pagados a la suscripción del contrato y el saldo de ciento cincuenta y tres mil nuevos soles (S/.153,000.00) se acordó que serían pagados al momento de la formalización del mismo (...). De lo señalado precedentemente, podemos establecer que el contrato de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, es un acto jurídico que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 1529 del Código Civil, en tanto se ha identificado a los vendedores que se obligaron a transferir la propiedad del departamento número ciento uno y su estacionamiento, así como a los compradores (ahora demandantes), así como se fija el precio en dinero, incluso se indica que se ha cumplido con abonar una determinada cantidad de dinero como adelanto hasta la formalización del contrato, siendo ello así, resulta errado lo alegado por las instancias de mérito cuando refieren que estamos frente a un contrato preparatorio de promesa de venta. (...) Estando a lo indicado, es evidente que en el caso de autos, no estamos frente a un contrato de promesa de venta, puesto que no se ha señalado la obligación de celebrar un contrato a futuro, en tanto, ya se***

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

*había celebrado el contrato definitivo (...)* (lo resaltado y subrayado es nuestro).

- 4.6.** De los dispositivos normativos y de la jurisprudencia citada en el numeral precedente se desprende que:
- a) El contrato preparatorio es aquel en el que se prepara la celebración del contrato definitivo y, por ende, se establece una obligación de hacer, consistente en la celebración posterior de un contrato definitivo. En cambio, el contrato definitivo es aquel en el que se celebra el contrato típico o atípico definitivo y, por tanto, se establecen las obligaciones de dar, hacer o no hacer del contrato que se obligaron celebrar en el contrato preparatorio.
  - b) Las expresiones, como por ejemplo, “promesa de vender” o “promesa de adquirir” no constituyen características configuradoras del contrato preparatorio de promesa de venta, en tanto que las mismas suelen ser usadas de manera inapropiada en los contratos de compraventa. Por consiguiente, estaremos ante un “contrato de compraventa” y no ante uno de “promesa de venta”, cuando se aprecie en el supuesto contrato de promesa de venta: a) la transmisión del bien; o, b) el pago de una parte del precio; es decir, cuando se advierta que, a través del supuesto contrato de promesa de venta, se viene ejecutando, en realidad, las prestaciones

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

propias de los contratos de “compraventa”, “compraventa con reserva de propiedad”, “compraventa sujeta a condición”, “compraventa sujeta a plazo resolutorio” etc.

***Análisis del caso concreto***

- 4.7.** En principio, se debe aclarar que, si bien la sentencia impugnada emitió pronunciamiento en torno a la demanda y demanda reconvencional, en la presente sentencia únicamente corresponde examinar el extremo en el que se declaró infundada la demanda de cumplimiento de contrato, debido a que ninguna de las causales está referida a cuestionar el extremo de la sentencia referido a la demanda reconvencional.
- 4.8.** Con respecto a la causal de carácter procesal citada en el **numeral 2.6** precedente (*referida la vulneración del derecho a la debida motivación*), de los argumentos en los que se sustenta dicha causal se tiene, como principal cuestionamiento, que la Sala Superior no habría examinado adecuadamente las prestaciones del supuesto contrato de promesa de venta (esto es, que el monto que debía cancelar el demandante, por concepto de precio, no guarda relación con las obligaciones propias de un

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

contrato de promesa de venta) y que, de ese modo, no habría advertido la real naturaleza de tal contrato.

- 4.9.** De la revisión de la sentencia impugnada se tiene que la Sala Superior, si bien estableció que nos encontramos ante un contrato de promesa de venta, no se pronunció en torno al cuestionamiento del recurrente, referido a que el monto que debía cancelar el demandante, por concepto de precio (31,500.00 al momento de la suscripción de la minuta y S/ 35,500.00 al momento de la formalización de la transferencia), no guarda relación con las obligaciones propias de un contrato de promesa de venta. No obstante, en mérito al artículo 397<sup>3</sup>, segundo párrafo, del Código Procesal Civil (*que establece que la Sala no casará la sentencia, por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho*), esta Sala Suprema considera que no corresponde casar la sentencia de vista, en tanto que el sentido de lo resuelto, por la Sala Superior, se ajusta a derecho.

---

<sup>3</sup> “La Sala no casará la sentencia por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho”.

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**4.10.** A saber, de la cláusula segunda del contrato de promesa de venta (pág. 05), celebrado entre ambas partes, se aprecia:

*“**SEGUNDO.- POR EL PRESENTE CONTRATO MARCOS CURO CCAMA, Y ESPOSA JULIANA FERNÁNDEZ CURO, CONCEDEN EN COMPRAVENTA CON ARRAS DE RETRACTACIÓN, A FAVOR DE NESTOR D. VILLANUEVA SÁNCHEZ, Y ESPOSA DORIS BERÓNICA GUTIERREZ SÁNCHEZ, EL INMUEBLE DESCRITO EN LA PRIMERA CLÁUSULA DE ESTA MINUTA, EN LA CANTIDAD CONVENIDA DE SETENTA MIL NUEVOS SOLES (70,000.00), QUE SERÁN PAGADOS POR LOS POSIBLES COMPRADORES A FAVOR DE LOS PROBABLES VENEDORES EN LA FORMA QUE SIGUE: TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS NUEVOS SOLES (S/ 31,500.00), AL FIRMAR ESTA MINUTA, Y LA DIFERENCIA DE TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NUEVOS SOLES (S/ 38,500), AL MOMENTO DE FIRMAR LA FORMALIZACIÓN DE COMPRAVENTA DEFINITIVA POR ESCRITURA PÚBLICA, QUE SERÁ EN EL MES DE OCTUBRE DEL PRESENTE AÑO, PREVIA REGULARIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN RELACIONADA AL INMUEBLE (...)**”* (lo resaltado es nuestro).

De dicha cláusula se evidencia que las partes no celebraron un contrato de “promesa de venta”, sino, mas bien, un contrato de “compraventa” con reserva de propiedad y sujeto a plazo resolutorio; así pues, se identificó el

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

inmueble objeto de venta (cuya transferencia fue reservada hasta el pago total del precio) y, por otro lado, se obligó al demandante (comprador) pagar, a la suscripción de la supuesta promesa de venta, la suma de S/ 31,500.00 por concepto de precio (es decir, se obligó al demandante ejecutar una prestación propia del contrato de compraventa).

**4.11.** Por tanto, en atención a lo establecido en el numeral 4.5 (sobre el modo de distinguir una promesa de venta de una compraventa) y en mérito a los numerales precedentes, en el presente caso no nos encontramos ante un contrato preparatorio, sino ante un contrato definitivo.

**4.12.** Ahora, con respecto a que no se habría tenido en cuenta que el plazo que tenía el demandante para cancelar el saldo pendiente se encontraba sujeto a la regularización del título de propiedad del bien materia de venta, **de la interpretación de la cláusula segunda del citado contrato se desprende que la ejecución de la obligación del demandante (comprador) no se encontraba sujeta al cumplimiento de la obligación de los demandados (vendedores), sino que ambas partes tenían hasta el último día del mes de octubre de 2010 para cumplir con sus respectivas obligaciones** (es decir, el demandante para cancelar la totalidad del monto convenido y los demandados para regularizar los

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

documentos de su inmueble) y, de ese modo, exigir al otro la ejecución de su respectiva prestación; sin embargo, ninguna de las partes cumplió con su correspondiente obligación dentro de dicho plazo. Por lo tanto, no es posible declarar fundada la demanda ni exigir a los demandados que transfieran el referido inmueble al demandante.

- 4.13.** Con respecto a que los demandados debieron devolver las arras de retractación dobladas para poder desvincularse de tal contrato, el artículo 1480 del Código Civil señala *“La entrega de las arras de retractación sólo es válida en los contratos preparatorios y concede a las partes el derecho de retractarse de ellos”*. Por consiguiente, habiéndose establecido que no nos encontramos ante un contrato preparatorio, no resulta válida ni exigible dicha clase de arras.
- 4.14.** Por estas consideraciones, la causal de carácter procesal denunciada por el recurrente debe ser desestimada.
- 4.15.** De igual modo, se debe desestimar la causal de carácter material denunciada por el recurrente (referida a la infracción de los artículos 1414, 1416, 1417 y 1480 del Código Civil) no solo porque la misma se sustenta en argumentos similares en los que se funda la causal de carácter procesal,

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

sino, además, porque a través de la presunta infracción de dichos enunciados normativos se busca cuestionar la naturaleza dicho supuesto contrato de promesa de venta, la cual, ya fue analizada y dilucidada por esta Sala Suprema.

**V. DECISIÓN:**

Por estas consideraciones, en aplicación del segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

1. **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Néstor Dionicio Villanueva Sánchez**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución de fecha once de abril de dos mil diecinueve, emitida por la Sala Mixta, Liquidadora y de Apelaciones de Canchis – Sicuani de la Corte Superior de Justicia de Cusco.
2. **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Nestor Dionicio Villanueva Sánchez sobre cumplimiento de contrato y otros; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Cunya Celi.-**  
**SS.**

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

**CASACIÓN N° 3063 – 2019**

**CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**RUIDIAS FARFÁN**

Fcc/Aqc