



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURIDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N° 01530-2014-0-0501-JR-CI-02



**PRESENTADO POR
FLAVIA SELENA GÓMEZ CAMPOS**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL
TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

CHICLAYO – PERÚ

2021



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el
Título de Abogada**

Informe Jurídico sobre Expediente N° 01530-2014-0-0501-JR-CI-02

Materia : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Entidad : PODER JUDICIAL

Bachiller : FLAVIA SELENA GÓMEZ CAMPOS

Código 2015149702

CHICLAYO – PERÚ

2021

En el informe jurídico se analiza un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, iniciado ante el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga, por la señora F.J.C. y el señor H.G.H. contra la sucesión de quien en vida fue T.H.G., conformada por C.A.G.H., V.G.H. y M.A.G.H., sustentando su demanda en los arts. 1412° y 1549° del C.C., con el objetivo de que estos cumplan con otorgarles la formalidad de escritura pública en relación al acto jurídico de compraventa celebrado en el año 2006 respecto del inmueble situado en el distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, con un área de 90.22 m². La señora Juez precisó como punto controvertido el determinar si es menester ordenar que los demandados otorguen a favor de los demandantes la escritura pública de compraventa del inmueble sub Litis. En primera instancia, mediante resolución N° 08, se declaró infundada la demanda afirmando que se vulneró la libertad de contratación al transferirse casi la totalidad del área del inmueble sub Litis, desconociéndose además la copropiedad respecto al área matriz; en consecuencia, los demandantes presentaron recurso de apelación con efecto suspensivo, advirtiendo que el A quo interpretó y aplicó mal los arts. 1412° y 1549° del C.C. Por su parte, mediante resolución N° 21, la Sala Civil de Huamanga revocó la sentencia apelada, reformándola, la declararon fundada pues, el fondo de la discusión no estaba centrado en determinar la validez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública es la formalización de un acto jurídico. Finalmente, en mérito al recurso de Casación interpuesto por uno de los demandados por infracción normativa material de los arts. 970° y 977° del C.C e infracción normativa procesal del art. 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú, se elevó el expediente a la Corte Suprema, amparándose el recurso de casación, por consiguiente, nula la sentencia de vista y actuando en sede de instancia, confirmar la apelada que declara infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública; disponiendo la publicación en el diario Oficial "El Peruano".

INDICE

Hechos expuestos por las partes procesales.....	5
Síntesis de la demanda	5
Síntesis de la contestación de la demanda.....	7
Síntesis de audiencia única	8
Fotocopia de sentencia de primera instancia (anexo).....	9
Síntesis del recurso de apelación.....	9
Fotocopia de sentencia de segunda instancia (anexo)	11
Síntesis del recurso de casación.....	11
Fotocopia de sentencia de la corte suprema (anexo).....	11
Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente. .	11
Primer problema: ¿Qué se entiende por Autonomía Privada o Libertad de Contratación? ¿Tiene límites?	11
Segundo Problema: ¿Cuál es la naturaleza del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública?	14
Tercer Problema: ¿En qué consiste la calificación del negocio jurídico que propone el IX Pleno Casatorio Civil? ¿Es posible realizarlo dentro de un proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública?.....	16
Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas jurídicos identificados	18
Sobre la sentencia de primera instancia de fecha 17/04/2015	20
Sobre la sentencia de segunda instancia de fecha 23/12/2015.....	22
Sobre resolución de la Corte Suprema de fecha 21/04/2017.....	24

IV. Conclusiones	27
V. Bibliografía	28
VI. Anexos.....	29

I. Hechos expuestos por las partes procesales

A. Síntesis de la demanda

Con fecha 24 de noviembre del año 2014, en la ciudad de Ayacucho, la señora F.J.C. y el señor H.G.H. interponen demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra los señores C.A.G.H., V.G.H. y M.A.G.H., con la finalidad de que cumplan con otorgar la formalidad de Escritura Pública respecto del acto jurídico de compraventa celebrado el 09 de agosto del año 2006.

Petitorio:

Como pretensión principal se tiene que los demandados cumplan con otorgar la formalidad de Escritura Pública respecto del acto jurídico de compraventa celebrado el 09 de agosto del año 2006, respecto al inmueble situado en el distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho. Y, el pago de costos y costas procesales como pretensión accesoria.

Fundamentos de hecho:

La parte demandante afirmó que:

- La señora T.H. de G. era propietaria del inmueble objeto de controversia con una extensión superficial de 225 m² en mérito a la escritura pública de división y partición de fecha 22 de mayo del año 1968 otorgada a su favor por doña L.G. de la C. El día 03 de octubre del año 2000, la señora T.H. queda viuda iniciando el trámite de sucesión intestada ante el Notario Público de Ayacucho, Aparicio Medina Ayala, siendo esta declarada como única heredera de don J.G.H., quien en vida fue su esposo. Asimismo, advierte que el predio sub Litis es parte del inmueble que menciona en su escrito.
- Con fecha 09 de agosto del año 2006 la señora T.H. celebra minuta de compraventa a favor de los demandantes, del inmueble materia de Litis sobre un área de 90.22 m², la cual fue suscrita ante Notario Público de Ayacucho, Enrique Mávila Rosas, participando además como testigos V.G.H. y M.A.G.H.

- Al fallecer la señora T.H. el día 24 de agosto del 2011, en virtud al acta de protocolización de la sucesión intestada con fecha 18 de octubre del 2011, se declaran como sus herederos a sus cuatros hijos: H.G.H., C.A.G.H., V.G.H. y M.A.G.H; en consecuencia, no llegando a formalizarse la minuta de compraventa elevándose a escritura pública, los demandantes solicitan a los demandados, sucesores de la señora T.H, cumplan con el otorgamiento de la escritura pública respecto a la minuta de compraventa de fecha 09 de agosto del 2006; precisando que, además, ambas partes suscribieron un documento privado (recibo) comprobándose que cumplieron con pagar la totalidad del precio pactado.

Fundamentos de derecho:

- C.C., Art. 1549 y Art. 1551, referidos a las obligaciones del vendedor; Art. 1412, referido al otorgamiento de escritura pública.

Medios Probatorios:

- Copia legalizada de la Minuta de compraventa celebrada ante Notario Público, Enrique Mávila Rosas, de fecha 09 de agosto del 2006.
- Copia literal legalizada de la partida de inscripción del predio matriz del bien sub Litis.
- Copia legalizada de documento privado (recibo), suscrito por los recurrentes y la señora quien en vida fue T.H de G., con fecha 09 de agosto del 2006.
- Copia legalizada de escritura pública de fecha 21 de marzo del 2011, declaratoria de herederos de la sucesión intestada de J.G.H.
- Memoria descriptiva y planos del bien, materia de Litis, que cuentan con el V° B° de la Municipalidad Provincial de Huamanga.
- Copia legalizada de la Partida de defunción de T.H de G.
- Testimonio del acta de protocolización de la sucesión intestada de doña T.H de G y sus inscripciones en registros públicos.

- Acta de conciliación emitida por el Centro de Conciliación Atenea de fecha 21 de noviembre del 2014.

B. Síntesis de la contestación de la demanda

Demandada V.G.H.

Con fecha 10 de diciembre del año 2014, la demandada V.G.H. absuelve el traslado de demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública.

Petitorio:

Se declare infundada la demanda interpuesta por los demandantes con expresa condena de costas y costos del proceso.

Fundamentos de hecho:

La demandada indicó que:

- El área de terreno situado en la región de Ayacucho, el mismo que fue adquirido por sus padres, es de 266.00 m², lo que correspondió en cuotas ideales de 50% a cada uno de los cónyuges, es decir, 133.00 m².
- Estando en vida, su madre otorgó en anticipo de legítima a favor de C.A.G.H. y el demandante H.G.H. parte del inmueble en mención, un área de 88.90m² a cada uno, dando un total de 177.80m², por lo que había dispuesto más de la totalidad de sus derechos y acciones sobre ese inmueble.
- La herencia de su padre, es decir, los 133.00 m², debió dividirse entre los 6 herederos (hijos y esposa), resultando un área de 22.17m² para cada uno; en el caso de su madre, ella tendría un total de 155.17m² por corresponderle gananciales. Es por ello que ella no podía vender a favor de los demandantes un área de 90.22m², pues estaba disponiendo de una propiedad que no le correspondía. Incluso hasta la fecha de la interposición de la demanda la propiedad se encuentra indivisa, existe la copropiedad.
- Incluso si se sostuviera la postura de los demandantes al indicar que el área total del inmueble es de 225m², la señora T.H. habría vendido una propiedad que no le

correspondía, pues ya había anticipado un área de 177.80m², solo siendo propietario en su momento de 131.25m². Por lo que la demanda debe declararse infundada y/o improcedente.

Fundamentos de derecho

- C.P.C., Art. 427, incisos 1, 2 y 6 referidos a la improcedencia de la demanda; Art. 196 referido a la carga de la prueba y el Art. 200 que trata sobre la improbanza de la pretensión.

Medios Probatorios

- Escritura de protocolización de división y partición.
- Copia literal del predio sub Litis.
- Escritura de anticipo de legítima otorgado a favor de C.A.G.H.
- Cuatro actas de nacimiento que corresponde a la recurrente V.G.H., C.A.G.H., H.G.H. y M.A.G.H.
- Acta de defunción de G.G.H.

Demandados C.A.G.H. y M.A.G.H.

Los demandados mencionados no cumplieron con absolver el traslado de la demanda en el plazo establecido a pesar de que estuvieron debidamente notificados por lo que fueron declarados rebeldes.

C. Síntesis de audiencia única

Comparecieron al Despacho del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga por una parte la apoderada de los demandantes R.G.J. y, por la otra parte la demandada V.G.H.; ambas partes asistidas por sus abogados.

Por resolución N° 04 con fecha 28 de enero del 2015, la señora Juez Antonia Gonzales Llalli, da por saneado el proceso al verificar y posteriormente declarar que existe una relación jurídica procesal válida entre las partes.

Luego, se deja constancia de que no fue posible conciliar debido a la inasistencia de los codemandados C.A.G.H. y M.A.G.H.

Además, se definen los puntos controvertidos: Determinar si corresponde resolver que los demandados confieran a favor de los demandantes la escritura pública de compraventa del bien inmueble situado en el distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, de un área de 90.22 m², en base al contrato de compraventa celebrado el día 09 de agosto de 2006, conforme a lo esgrimido en el escrito de demanda.

Por resolución N° 05 con fecha 28 de enero del 2015 se admiten y actúan los medios probatorios ofrecidos los demandantes, con excepción del acta de conciliación por ser esta un requisito de admisibilidad de la demanda y no un medio probatorio. Por su lado, se admitieron todas las pruebas ofrecidas por la demandada V.G.H. Respecto a los demandados C.A.G.H. y M.A.G.H. no se admitió medio probatorio alguno por haber sido declarados rebeldes de la contestación de la demanda.

Por último, se les preguntó a las partes si harán uso del informe oral, sin embargo, el abogado de la parte demandante prefirió hacerlo por escrito, mientras que la defensa de los demandados realizó el informe oral en ese mismo acto; concluyendo la audiencia.

D. Fotocopia de sentencia de primera instancia (anexo)

E. Síntesis del recurso de apelación

Con fecha 28 de abril del 2015, los demandantes interponen recurso de apelación con efecto suspensivo en contra de la sentencia de mérito, con el objetivo de que sea revocada por el superior jerárquico.

Fundamentos del agravio

La resolución apelada causó afectación al fundarse la demanda pues, el A quo realizó una interpretación errónea de los hechos planteados, así como no haberse efectuado una debida aplicación de los arts. 1412° y 1549° del C.C., transgrediéndose además el derecho constitucional al debido proceso y el principio de legalidad, pues la

sentencia se ha fundado en los requisitos de validez del acto jurídico y en cuestiones que nada tendrían que ver con el propósito del proceso como discutir los derechos sucesorios de terceros, no pronunciándose respecto del punto controvertido propuesto.

Error de hecho y de derecho

- De la finalidad del proceso materia de análisis: Hubo una decisión contradictoria del A quo pues, pese a haber señalado el objetivo de dicho proceso, esto es, la formalización de un acto jurídico, constituyendo aquello una obligación a cargo de los contratantes fundada en la existencia del contrato, resolvió declarar infundada la demanda, basándose en una calificación errónea de los requisitos de validez en cuanto a la legalidad del acto jurídico, así como absurdamente sostener que no se puede desconocer la naturaleza de la copropiedad respecto a inmueble, evidenciándose que no se ha tenido en cuenta la finalidad del proceso seguido.
- De la legalidad y validez del acto jurídico: Que, después de haber fallecido su padre, su madre T.H, por trámite de sucesión intestada, fue declarada como única heredera del fallecido, teniendo una situación de heredera legal. Por tanto, al ser propietaria legal y absoluta del bien remanente en uso de su derecho de propiedad, dispuso su compraventa a favor de los demandantes.
- El A quo no efectuó una correcta aplicación del art. 1549° del C.C. el que señala que es obligación de vendedor completar la transferencia de propiedad del bien, en tanto, al ser los demandados sucesores legales de la vendedora y existiendo la minuta de compraventa revestida de todos los requisitos de validez, debió ordenar el perfeccionamiento de dicho acto, no debiéndose discutir en este proceso los derechos sucesorios de terceros.

F. Fotocopia de sentencia de segunda instancia (anexo)

G. Síntesis del recurso de casación

El codemandado C.A.G.H., interpone recurso de casación con fecha 21 de marzo del 2016, solicitando a la Corte Suprema declare la nulidad de la sentencia de segunda instancia y reformándola confirme la sentencia de mérito, por haber infracción normativa sustantiva.

Advierte que, su madre T.H, en vida, dispuso de la integridad de sus derechos y acciones existentes en el predio sub Litis; extremo que no fue motivo de análisis en la sentencia de vista, pues no se puede pretender la disposición de más de lo que realmente se tiene. Así, la sentencia de vista se expidió en contravención de los arts. 970° y 977° del C.C.

H. Fotocopia de sentencia de la corte suprema (anexo)

II. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente

En efecto, tal y como se puede advertir en el expediente materia de estudio, a lo largo de las diferentes instancias se han venido tratando varios problemas jurídicos, los mismos que desarrollaré en las próximas líneas. Para ello, es menester explicar también de manera concreta y precisa algunas de las figuras jurídicas mencionadas con reiteración durante el desarrollo del proceso, con el fin poder dar un análisis –para– posteriormente optar por una postura frente a las resoluciones emitidas por los magistrados

Primer problema: ¿Qué se entiende por Autonomía Privada o Libertad de Contratación? ¿Tiene límites?

Se trata de un principio contractual, envuelto de libertad y poder jurídico, donde es el Estado quien le ha confiado ello a los particulares para que estos puedan vincularse jurídicamente, pero siempre ajustándose a determinados límites.

En efecto, de forma más precisa y sin ánimos de redundar, podemos explicar este principio como la libertad que tenemos las personas para celebrar contratos y la libertad para convenir, delimitar y/o estipular las cláusulas en los mismos.

Por su parte, el maestro De la Puente y Lavalle (1993) establece que "(...) en virtud de esta autonomía los hombres son soberanos para vincularse obligatoriamente entre sí, dentro de los cauces del ordenamiento jurídico", definición bastante sujeta a la realidad pues, las personas contratan porque aparte de querer hacerlo, saben que es el propio Estado el que las faculta para ello. Es decir, el legislador acepta otorgarnos a los particulares el poder de autogobierno de nuestros intereses y/o el poder de autorregulación de nuestras propias relaciones jurídicas, pero siempre teniendo en cuenta los límites impuestos. (p. 260)

En consecuencia, por lo dicho en líneas anteriores, cabe preguntarnos de qué manera se exterioriza y cuáles son esos lineamientos de los cuales tanto se habla.

Este principio tiene dos clases: la libertad de contratar y la libertad contractual. El primero, también llamado libertad de conclusión, está reconocido en nuestra Constitución Política en su art. 2, inc. 14) el cual establece que "toda persona tiene derecho: a contratar con fines lícitos, siempre que no contravengan leyes de orden público", es decir, es la facultad que se le otorga a cada persona para contratar o no y con quién hacerlo, dicho de ese modo, no se nos puede obligar a contratar; evidentemente hay excepciones como por ejemplo los contratos por adhesión.

El segundo es llamado libertad de configuración interna porque permite que las personas que ya tomaron la decisión de contratar, redacten sus acuerdos de conformidad a sus intereses, incluyendo en el contenido, por ejemplo, cláusulas que regulan el vínculo contractual, plazos, penalidades entre otros términos propios de la naturaleza del contrato a celebrarse. Este tipo ha traído consigo bastante debate en la doctrina pues, se afirma que nuestra Constitución plasma esta libertad en su art. 62° cuando advierte que esta "(...)

garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo de contrato. (...). Autores señalan que está mal llamar a este tenor como libertad de contratar, cuando se está definiendo la libertad contractual, lo que además suscribo pues, lo que hace el legislador es proteger a los particulares contratantes cuando decidan sobre el contenido de su contrato, pero siempre considerando que lo acordado no sea contrario a las normas legales de carácter imperativo, según lo establecido en el art. 1354° del C.P.C.

Así pues, conforme se ha venido dilucidando, es necesario desarrollar que, pese a que no hay una norma específica que enumere los límites a la libertad de contratación, sí existen supuestos implícitos que los particulares debemos tener en cuenta al momento de contratar. A continuación, se explicarán algunos de ellos con la finalidad de demostrar que es un hecho que el legislador se ha preocupado por limitar la libertad de contratación, así como también nos la otorga.

El primero de ellos son las normas legales imperativas que, haciendo una comparación con las dispositivas, en palabras del maestro De la Puente y Lavallo (1993), “las normas legales imperativas son, en realidad, las manifestaciones de poder de ordenamiento jurídico que, habiendo delegado parte de ese poder a los contratantes, no permite que se traspasen determinados límites en el ejercicio de tal poder”; es por ello que estas reciben ese nombre porque necesariamente deben ser respetadas por los contratantes, no admitiéndose algún pacto en contrario, pudiéndose estas advertir en los arts. 1354° y 1356° del C.C. (p. 227)

Por otro lado, el segundo límite es el orden público, un concepto bastante abstracto, sin embargo, nuestra jurisprudencia se ha encargado de hacer una distinción de estas respecto a las normas imperativas, afirmando que “las normas de orden público son de observancia obligatoria para todas las personas, y se diferencian de las normas imperativas porque estas son de observancia obligatoria solo para todas las personas que se

encuentran dentro del supuesto de hecho de tales normas (...)”¹; ante ello, se tiene que no es el único concepto por el que han apostado nuestros magistrados, no obstante, la línea que se pretende seguir es que orden público no deja de ser un principio no solo de carácter jurídico, sino también político, económico, ético, moral e incluso religioso, preponderante en la sociedad, esencial para vivir pacíficamente. (Gaceta Jurídica, pág. 24)

El tercer límite son las llamadas buenas costumbres, una figura con polisemia al igual que la anterior, sin embargo, la doctrina coincide con que estas se refieren a la moral social pues se encamina a denominar como tal a la conducta habitual, natural y/o frecuente, aceptada en una sociedad.

Otro de ellos es la buena fe; esta figura es reconocida por diferentes ámbitos del derecho, entre ellos, considerado como principio contractual revestido de lealtad y probidad entre las partes contractuales; reconocido en nuestro C.C. en su art. 1362°.

Por tanto, el ejercicio de la libertad de contratación sí tiene límites, si bien no están meramente expresas en un solo conglomerado, nuestro ordenamiento sí ha considerado expresarlas en diferentes dispositivos legales. Entonces se tiene que, así como se nos faculta a los particulares a contratar o no, a elegir con quién contratar, cómo, en qué forma y bajo qué términos, nos limitan dicha potestad, por tanto, debe ser respetada y acatada, de tal manera que no se puede pretender contratar en contra de dichos límites.

Segundo Problema: ¿Cuál es la naturaleza del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública?

De conformidad con IX Pleno Casatorio Civil, siguiendo con la misma línea de lo prescrito en el art. 1412° del C.C., con el proceso de otorgamiento de escritura pública lo que se busca es cambiar la forma de un negocio jurídico. Es decir, al ser este un documento privado, se convertirá en uno de carácter público porque así está establecido y/o admitido

¹ Casación N° 3702-2000-Moquegua.

en la ley, o porque fue de esa manera que las partes lo pactaron; no obstante, cualquiera sea el caso, será posible siempre y cuando la forma a la que se persigue cambiar no constituya una forma solemne.

Asimismo, en el párrafo segundo del mismo artículo en mención establece que dicha pretensión se tramitaría como proceso sumarísimo, haciendo salvedad en cuanto a que de ser el caso y el título a formalizarse tenga la calidad de ejecutivo, la demanda se daría en el proceso correspondiente.

Entonces, cabe preguntarnos ¿cuál es la naturaleza del proceso de otorgamiento de escritura pública teniéndose en cuenta que se tramita vía proceso sumarísimo?

Ante ello, en primer lugar, se tiene que existen diversas clasificaciones de los procesos, entre ellas, según el grado de cognición del juez, la cual diferencia entre dos procesos: el plenario y el sumario.

Los procesos plenarios o de conocimiento, en palabras del maestro Monroy Gálvez (1996), son aquellos en los que la participación del juez es “más o menos amplia” pues, va a depender también de “la naturaleza de conflicto de intereses”, así como de “la opción del legislador de conceder más o menos posibilidades de actuación al juez y a las partes, sea en lo que se refiere a facultades o a plazos.” Justamente son estas particularidades las que caracterizan cada clasificación de los procesos plenarios, las mismas a las que nuestro legislador se adhiere. Así se tiene que:

A los más amplios se les suele denominar plenos o de conocimiento propiamente dicho, los intermedios –en donde la capacidad y tiempo se ha reducido- reciben el nombre de plenarios rápidos o abreviados, y finalmente aquellos cuya discusión se reduce a la prueba de uno o dos hechos específicos reciben el nombre de plenarios rapidísimos o sumarísimos. (pág. 123)

Mientras que, son procesos sumarios no porque sean rápidos, sino porque por ley la cognición es limitada; es decir –tal y como se menciona en el IX Pleno Casatorio, en el

considerando 18– habrá limitación en las “alegaciones de las partes, objeto de la prueba y a la condición judicial”, es por ello que dentro de él se tramitará un punto específico de la controversia que existe entre las partes. En consecuencia, teniendo en cuenta el análisis precedente, si bien el proceso materia de análisis se tramita vía proceso sumarísimo, no significa que este deba desarrollarse como un proceso sumario pues, como ya hemos mencionado no es lo mismo hablar de sumarísimo y sumario, en tanto, como nuestro ordenamiento no ha impuesto algún límite como los anteriormente mencionados al proceso de otorgamiento de escritura pública, se trataría de un proceso plenario rápido, teniendo en consideración lo prescrito en el art. 559° del C.P.C. Entonces, por qué no realizar un control de validez del negocio jurídico del que se busca su formalización en un proceso sumarísimo.

Tercer Problema: ¿En qué consiste la calificación del negocio jurídico que propone el IX Pleno Casatorio Civil? ¿Es posible realizarlo dentro de un proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública?

El IX Pleno Casatorio Civil desarrolla un proceso de calificación del negocio jurídico, el que va a permitir deducir si este se ha celebrado conforme a Derecho, así como también si este “ha producido sus efectos y si estos conservan vigor o si por alguna circunstancia no resultan exigibles o han venido a menos.” En tanto, esta calificación tiene los siguientes niveles. (Fundamento 15, pág. 28).

El primer nivel es el juicio de relevancia. Este consiste en verificar si las características del negocio jurídico coinciden con lo prescrito en la norma, es decir, este deberá contener datos mínimos esenciales para poder identificar el tipo establecido en la norma, de tal manera que se permita la subsunción en el *nomen iuris*. De no identificarse el negocio jurídico, este será jurídicamente inexistente. Cabe recalcar que ello no es aplicable en nuestra legislación, por lo que, en este caso, aquellos actos que no hayan superado aquel juicio, tendrán que ser sancionados con nulidad.

Por consiguiente, de pasarse el primer filtro, el segundo nivel llamado juicio de validez, consiste en verificar que dichos elementos esenciales del negocio jurídico no contravengan el ordenamiento jurídico. De comprobarse que el negocio jurídico desobedece los lineamientos exigidos por el legislador, el negocio será inválido, es decir, nulo o anulable.

Si se logró superar los dos primeros niveles, en el tercero llamado juicio de eficacia, lo que se hará es comprobar si efectivamente el negocio jurídico produce o no efectos jurídicos, considerándose que, en un primer punto, un negocio válido es idóneo para desencadenar sus efectos, pero haciéndose la salvedad de que no es indispensable que sea de esa manera todo el tiempo. Del mismo modo ocurre con un negocio inválido, cuando en principio, no producirá sus efectos, pero se conoce que no siempre sucederá de esa forma. (fundamento 24, pág. 36)

Entonces, en respuesta a la pregunta de si será posible realizar esta calificación dentro de un proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública, el Tribunal Supremo en el Pleno en mención declaró en la parte resolutive de la misma, constituir como Precedente Judicial Vinculante que el órgano jurisdiccional pueda declarar de oficio la nulidad manifiesta del negocio jurídico del cual se busca su formalización, con la condición de que, de manera precedente, se haya fomentado el contradictorio entre las partes. Si el juez observa que dicho negocio jurídico es manifiestamente nulo, lo declarará como tal en la parte resolutive de la sentencia y declarará, también, infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública; de no ser manifiestamente nulo, el juez tendrá que expresar sus razones en la parte considerativa de la sentencia, no obstante, en la parte resolutive pronunciarse solo sobre la pretensión de otorgamiento de escritura pública. (fundamento 62, pág. 65.)

Por lo tanto, sí es posible realizar un control de validez del negocio jurídico que se persigue formalizar en el proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública a fin de

determinar si procede declarar la nulidad de oficio o no, no solo porque sea plenario sino también porque dicha facultad que se le otorga al órgano jurisdiccional se ha establecido como precedente vinculante, pero para ello la nulidad debe ser manifiesta y a la vez, tenga ilación inmediata con la solución del conflicto, teniendo en cuenta que previo a ello, tuvo que haberse impulsado el contradictorio entre las partes.

III. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas

jurídicos identificados

En esta etapa del informe, nos dedicaremos a dar a conocer las decisiones tomadas en las principales resoluciones emitidas por el órgano jurisdiccional a lo largo de todo el proceso, junto con una posición fundamentada para cada una de ellas respecto de los problemas jurídicos identificados.

Interpuesta la demanda por parte de los demandantes doña F.J.C. y don H.G.H., el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga emite resolución N° 01 con fecha 27/11/2014 en la que resuelve dar a trámite la demanda por cumplir esta los requisitos formales previstos en los arts. 130°, 424° y 425° del C.P.C, ni tampoco estar inmerso en las causales de inadmisibilidad o improcedencia advertidas en los arts. 426° y 427° del mismo cuerpo legal, teniéndose por ofrecidos sus medios probatorios; otorgando a los demandados plazo de cinco días para que la conteste.

Por resolución N° 02 se resolvió tener por apersonado a la instancia a la codemandada V.G.H., así como dar por absuelto el traslado de la demanda, teniendo por ofrecidos sus medios probatorios.

Por resolución N° 03 se resolvió declarar como rebeldes de la contestación de la demanda a los demandados C.A.G.H. y M.A.G.H. Además, se precisó fecha y hora para la audiencia única.

Mediante resolución N° 04 se dio por saneado el proceso, al declararse que existe una relación jurídica procesal válida entre las partes; igualmente la etapa conciliatoria, en

la que se dejó constancia de que por inasistencia de las partes no fue posible plantear alguna fórmula conciliatoria. De la misma forma, se precisó como punto controvertido: Determinar si es menester ordenarse que la parte demandada les otorgue a los demandantes la escritura pública de compraventa del bien inmueble situado en el departamento de Ayacucho, con un área de 90.22 m², en base al contrato de compraventa celebrado el día 09 de agosto de 2006, en atención a lo sustentado en la demanda. Dándose todo ello en audiencia única, junto con la admisión y actuación de medios probatorios mediante resolución N° 05. Por la parte demandante se admitieron y actuaron todos los medios probatorios ofrecidos, excepto el acta de conciliación por tratarse de un requisito de admisibilidad de la demanda mas no un medio probatorio.

Por otra parte, se admitieron todas las pruebas ofrecidas por la demandada V.G.H. No obstante, respecto a los demandados C.A.G.H. y M.A.G.H. no se admitió medio probatorio alguno por haber sido declarados rebeldes de la contestación de la demanda.

Por último, en ese mismo acto, de audiencia única, se les preguntó a las partes si harán uso del informe oral, sin embargo, el abogado de la parte demandante consideró reservarse para hacerlo por escrito, mientras que el abogado de la parte demandada procedió a efectuar su informe oral justo en ese momento; concluyendo la audiencia.

Entre tanto, los demandantes, mediante escrito con fecha 28/01/2015, dan a conocer al juzgado y demandados que delegan a su hija R.D.G.J. para que esta sea su representante judicial, adjuntando la escritura pública.

Por resolución N° 06, el juzgado tuvo por presente el escrito presentado por la parte demandante y, a la vez, se ordenó poner los autos a Despacho para emitir sentencia.

Por resolución N° 07, el juzgado resolvió corregir las resoluciones número uno, dos y tres en el extremo de los apellidos de los demandados C.A.H.G., V.H.G. y M.A.H.G., erróneamente consignados, pues lo correcto es C.A.G.H., V.G.H. y M.A.G.H.

Sobre la sentencia de primera instancia de fecha 17/04/2015

De manera posterior se emite la resolución N° 08 que contiene la sentencia de mérito, la que declara infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública seguida por F.J.C. y don H.G.H. contra la sucesión de quien en vida fuera T.H de G., conformada por C.A.G.H., V.G.H. y M.A.G.H, advirtiendo en el considerando sétimo y octavo que dicha compraventa se materializó con posterioridad a la fecha del fallecimiento de don J.G.H, uno de los propietarios del área en conflicto; por lo que, ante la existencia de una copropiedad respecto al área matriz, la señora T.H. transfirió solo sus derechos y acciones tal y como se advierte en el contrato; sin embargo, en el mismo se han identificado áreas materiales y específicas a ser transferidas, una extensión de terreno de 90.22m² de superficie, que supuestamente representa el 40.10% del predio matriz, en consecuencia, teniéndose en cuenta la reducción de área matriz, es decir, 94.05m² debido a independizaciones anteriores, en la referida transferencia se habría dispuesto casi la mayoría del área restante siendo incoherente suponer que solo los 4.05m² restantes corresponda a los demandados copropietarios. Asimismo, afirma que si bien en este tipo de procesos no es posible la calificación de los requisitos de validez ni de la disputa que pudiera suscitarse en relación con los terceros, lo que debe ser objeto de otro proceso, se debe tener en cuenta que la libertad de contratación es considerado un derecho fundamental al estar contemplado y protegido por nuestra Carta Magna, pero este no debe ejercitarse en contra del orden público, las buenas costumbres y las normas legales de carácter imperativo; así que, en este caso, las partes, haciendo uso de su autonomía privada, están desconociendo la naturaleza propia de la copropiedad que se ostenta respecto al área matriz, en efecto, la misma ha sido emitida excediendo los límites establecidos por el art. 1354° del C.C.

Ante ello se tiene que, tal y como se conoce, uno de los límites de la autonomía privada son las normas legales imperativas, por tanto, haciendo una interpretación sistemática del código sustantivo, no se puede perseguir la formalización de un acto jurídico

si este no reviste de sus elementos esenciales, es decir, el C.C. establece los elementos esenciales para su validez, estos son: la “plena capacidad de ejercicio, salvo restricciones contempladas en la ley, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad” (art. 140°), de lo contrario no podríamos estar hablando de un acto jurídico válido. Si bien este pronunciamiento no se fundamenta en proporción a lo señalado en el IX Pleno Casatorio Civil, considero que fue pertinente fundamentar su decisión haciendo mención a la libertad de contratación.

En ese sentido, los demandantes proceden a impugnar la sentencia de mérito a través del recurso de apelación con efecto suspensivo interpuesto el 28 de enero de 2015, con la finalidad de que la decisión sea revocada por la instancia superior.

Por resolución N° 14 de fecha 08 de mayo del 2015, se resuelve conceder la apelación interpuesta por los demandantes contra la sentencia de mérito con efecto suspensivo por cumplir con los requisitos exigidos por los arts. 366° y 367° del C.P.C.; elevando los autos a la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho. En consecuencia, el juzgado envía el oficio N° 0388-2015 dirigido al Señor Presidente de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de Ayacucho, dándole a conocer que se le está remitiendo el presente expediente civil, al haberse concedido apelación con efecto suspensivo contra la sentencia contenida en la resolución N° 08 de fecha 17/04/2015.

Por resolución N° 15, la Sala Civil señala fecha y hora para vista de la causa por encontrarse el expediente expedito para ser resuelto, conforme lo establece el C.P.C. en su art. 371°. Ante ello, por escrito de fecha 23/06/2015, el abogado de la parte demandante solicita a la Sala se le conceda el uso de la palabra de conformidad con el art. 375° del código adjetivo; como resultado, se le concede por corresponderle tal derecho por ley, mediante resolución N° 16.

Mediante resolución N° 17, la Sala comunicó que el día 13/07/2015 se resolvió reconstituir el colegiado de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho

mediante Res. Administrativa N° 0594-2015-P-CSJAY/PJ de fecha 13/07/2015, siendo los magistrados que suscriben los que conocerán el presente proceso.

Por consiguiente, como no se llevó a cabo la audiencia de la vista de la causa en el día y la hora programada por motivos de paro nacional, se dispuso programar la misma mediante resolución N° 18 por ser conforme al art. 134° de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante, la L.O.P.J.).

En ese transcurso, con fecha 03/12/2015, la relatora de la Sala informa al Presidente de la misma que, mediante Res. Administrativa N° 0990-2015-P-CSJAY/PJ de fecha 03/11/2015, se resolvió reconstituir el colegio de la Sala. Además, informó que los trabajadores jurisdiccionales y administrativos nuevamente acataron la huelga nacional indefinida. Por esa razón es que mediante resolución N° 19, informaron que quedó reconstituida la sala, siendo los magistrados que suscriben los que conocerán el presente proceso.

El abogado de la parte demandante solicitó a la Sala, a través de escrito, tener presente que habrá un abogado más el día de la audiencia de vista de la causa, que este también podrá hacer uso de la palabra y que podrá apersonarse ante esta instancia para la defensa. No obstante, por resolución N° 20, la Sala se pronunció con estese a lo dispuesto mediante resolución N° 16.

Sobre la sentencia de segunda instancia de fecha 23/12/2015

Previamente llevándose a cabo el informe oral y haberse escuchado a los abogados, con fecha 23 de diciembre del 2015, mediante resolución N° 21 que contiene la sentencia de vista, la Sala revocó la sentencia apelada; reformándola, la declararon fundada y ordenaron que los demandados, en el plazo de 5 días, otorguen la escritura pública de compraventa a doña F.J.C. y don H.G.H, bajo los siguientes fundamentos:

En primer lugar, señalaron que el fondo de la discusión del proceso en curso no estaba enfocado a decidir sobre la validez del acto jurídico contenido en dicho instrumento,

ya que, la *ratio* de este proceso, el mismo que es materia de estudio, es la formalización de un acto jurídico; y conforme lo describe el art. 1549° del C.C., se puede inferir que los demandados al tener el carácter de sucesores legales de la fallecida vendedora, tienen la obligación de perfeccionar el acto jurídico antes mencionado, sopesando que dicho acto reviste de todos los requisitos de validez que exige la ley. (Considerando 4.8)

En segundo lugar, afirmaron que no resulta relevante para el caso el razonamiento de la señora Juez al advertir que el área del terreno transferido de 90.22m², reducido del área matriz remanente de 94.05m², con el cual se habría dispuesto una gran parte del área restante, siendo incoherente suponer que solo los 4.05m² restantes corresponda a los demandados copropietarios, el cual no está en conflicto ni tampoco cuánto le corresponde a cada heredero, ya que ese no es el fin del proceso materia de análisis. (Considerando 4.9)

Frente a ello, considero que la Sala omitió la observancia del precedente judicial vinculante inmerso en el IX Pleno Casatorio Civil al fundamentar su fallo, pues este estableció que el proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública es uno plenario rápido, por tanto, el juez está facultado para declarar de oficio la nulidad de negocio jurídico que se pretende su formalización, pero para ello, esta debe ser manifiesta y, previamente se debió haber fomentado el contradictorio entre las partes, situación que sí sucedió en este caso, pero que la Sala no advirtió. Otra habría sido la suerte si en el caso de autos la nulidad no haya sido manifiesta o la parte demandada hubiese alegado la anulabilidad, ello ya habría implicado una tramitación en una vía procedimental más adecuada, por ser una controversia compleja.

Por su parte, el codemandado C.A.G.H., interpone recurso de casación con fecha 21 de marzo del 2016, solicitando a la Sala Civil Suprema declare la nulidad de la sentencia de vista y reformándola confirme la sentencia de mérito, por haber infracción normativa sustantiva. Advierte que su madre T.G., en su momento, dispuso de la universalidad de sus

derechos y acciones existentes en el predio objeto de controversia; extremo que pasó desapercibido en la sentencia de segunda instancia, pues lo que se hizo fue el disponer más de lo que se tenía y ello no está permitido. Así, la sentencia de vista se expidió en contravención de los arts. 970° y 977° del C.C., sustentado la decisión 1352°, 1412° y 1549° del mismo cuerpo legal.

Mediante resolución N° 22, la Sala dispuso elevar los autos para revisión de la Corte Suprema pues, el recurso de casación fue presentado ante la Sala Superior. Además, para conocimiento, señalaron que quedó reconfirmada la Sala Civil con los Jueces Superiores que suscriben en virtud de la Res. Administrativa N° 260-2016-P/CSJAY/PJ de fecha 14 de marzo de 2016.

Con fecha 31/05/2016, cumpliendo con los requisitos de admisibilidad y procedencia del recurso establecidos en el C.P.C., la Corte Suprema de Justicia declara procedente el recurso de casación contra la sentencia de vista, por la causal de infracción normativa material de los arts. 970° y 977° del C.C. y, procedencia excepcional por la causal de infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del art. 139° de la Constitución Política del Perú.

Sobre resolución de la Corte Suprema de fecha 21/04/2017

A continuación, desarrollaré brevemente la decisión de la Corte Suprema de Justicia, la que además suscribo por las razones que detallaré en las próximas líneas.

Respecto a la infracción normativa procesal del art. 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política y, al mismo tiempo del art. 50° inc. 6) del C.P.C., en concordancia con la norma inmersa en el art. 12° del T.U.O. de la L.O.P.J., la Corte Suprema verificó si la argumentación que sustentó la decisión recurrida guarda relación con el debido proceso, es decir, si la Sala se pronunció o no respecto a la imposibilidad jurídica de ordenar otorgar escritura pública conforme a los arts. 1412° y 1549° del C.C. cuando el acto jurídico de compraventa a formalizar configuraba un acto de disposición sobre un área específica de

90.22m², la misma que pertenecía a un bien ajeno, así también como indiviso por estar sujeto a sucesión hereditaria. Ante ello, se tiene que la Corte Suprema declaró infundado tal extremo afirmando que, aunque en este caso haya habido sentencias con fallos contradictorios, ello no impide afirmar que estos guardan correlación con el debido proceso, pues todas las decisiones se reducen a disponer si de conformidad a los puntos controvertidos fijados debe otorgarse o no la escritura pública. Por tanto, como no se ha evidenciado vulneración alguna al debido proceso, ese aspecto del recurso deviene en infundado.

Respecto al extremo de la infracción normativa material, la parte impugnante invocó la afectación de los arts. 970° y 977° del C.C., alegando que la Sala Superior sustentó su decisión bajo la prescripción de los arts. 1352°, 1412° y 1549° del C.C., quien sostuvo que para este caso no es sustancial determinarse el área materia de transferencia de la que se ha dispuesto la totalidad del inmueble sub Litis, además de tampoco considerar la calidad de copropietarios que los demandantes tiene sobre dicho bien. Como resultado, la Corte Suprema declaró fundado el recurso extraordinario de casación interpuesto por C.A.G.H., como resultado, nula la sentencia de vista y, actuando como sede de instancia, confirmaron la decisión apelada por el juez de la causa que declaró infundada la demanda.

La Corte Suprema afirmó que la sentencia de vista incurre en vicios que merecen su nulidad, estableciendo que, la Sala Civil, desviándose de las directrices propuestos por la Corte Suprema en el IX Pleno Casatorio Civil, efectuó una incorrecta interpretación de los alcances expresos en el artículo 1412° del C.C. al amparar la demanda, sin tener en consideración que observando a la naturaleza jurídica del otorgamiento de escritura pública, la Sala estaba en todas las facultades –en un proceso plenario rápido- para emitir un pronunciamiento sobre la concurrencia de los requisitos esenciales de validez del contrato de compraventa cuya formalización se pretende, pese a haber sido sometidos a un contradictorio. No puede formalizarse el contrato de compraventa pues, al haberse

transferido un área de 90.22m² con un perímetro de 41.44 ml que representan un 40.10% del predio matriz, se está desentendiendo la copropiedad del mismo, ello porque aquel acto se realizó en tiempo posterior al fallecimiento de don Justiniano Goce Hurtado, pues con dicho porcentaje se transfirió casi la totalidad del área del bien, en consecuencia, la pretensión resulta inviable. (fundamento décimo quinto)

La L.O.P.J. en su art. 22° prescribe que “las Salas Especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República ordenan la publicación trimestral en el Diario Oficial “El Peruano” de las Ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales que han de ser de obligatorio cumplimiento, en todas las instancias judiciales. (...)”. En tanto, previo a lo advertido se puede afirmar que el precedente vinculante tiene una categoría de orden normativa, por tanto, los jueces deben aplicarlo. Sin embargo, el ordenamiento permite que excepcionalmente el juez decida apartarse de dicho criterio, pero siempre estando obligado a motivar significativamente su decisión, plasmando la justificación del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos nuevos que aducen.

En efecto, como se viene conociendo, lo que se ha pretendido desde la primera instancia es determinar si corresponde ordenar a los demandados otorgar a favor de los demandantes la escritura pública de compraventa del inmueble sub Litis, implicando ello, verificar la validez del acto jurídico que se quiere formalizar, así lo establecen como precedente vinculante en el IX Pleno Casatorio Civil; por tanto, es correcto cuando la Corte Suprema manifiesta que Sala Superior se alejó de los lineamientos proporcionados en este.

Por otro lado, cabe indicar que cada instancia ha cumplido con la debida motivación de sus resoluciones.

Finalmente, mediante resolución N° 23 de fecha 08/03/2018, el juzgado ordena que se cumpla con lo ejecutoriado.

IV. Conclusiones

Libertad de contratación o Autonomía privada es un principio contractual y facultad que el Estado concede a los particulares, revestido de libertad y poder jurídico para que estos puedan vincularse jurídicamente, pero siempre ajustándose a determinados límites. Esta libertad tiene una doble manifestación: a través de la libertad de contratar o libertad de conclusión y la libertad contractual o configuración interna.

El ejercicio de la libertad de contratación sí tiene límites, no se puede pretender abusar del derecho contratando en contra de dichos límites. Si bien estos no están explícitos en un dispositivo legal, nuestro ordenamiento no ha dejado de considerar pequeños pincelazos sobre estos como por ejemplo lo considerado en los arts. 1354° y 1356° del C.C. Por tanto, así como la autonomía privada nos faculta a los particulares a contratar o no, a elegir con quién contratar, cómo, en qué forma y bajo qué términos, nos limita dicha potestad.

Por el proceso de otorgamiento de escritura pública la parte demandante va a petitionar cambiar la forma de un negocio jurídico, de documento privado a documento público, por causales prescritas en la norma, específicamente, lo señalado en el art. 1412° del C.C., siempre y cuando la forma a la que se busca cambiar no constituya una forma solemne. Si bien este proceso se tramita vía proceso sumarísimo, no significa que este deba desarrollarse como un proceso sumario pues, no es lo mismo hablar de sumarísimo y sumario, en tanto, como nuestro ordenamiento no ha impuesto algún límite como los anteriormente mencionados, reduciendo la cognición del juez, el proceso de otorgamiento de escritura pública se trataría de un proceso plenario rápido, teniendo en consideración lo prescrito en el art. 559° del C.P.C.

Al determinarse que el proceso de otorgamiento de escritura pública es un plenario rápido, sí es posible realizar un control de validez del negocio jurídico que se intenta formalizar en el proceso sumarísimo; así lo estableció con mayor abundamiento el IX Pleno

Casatorio Civil, consignando como precedente vinculante que el juez podrá declarar la nulidad de oficio, pero siempre que esta sea manifiesta y tenga estrecha vinculación con la solución de la controversia, teniendo en cuenta que previo a ello, tuvo que haberse impulsado el contradictorio entre las partes.

V. Bibliografía

Código Civil [CC]. Decreto Legislativo N° 295 de 1984. 25 de julio de 1984 (Perú).

Código Procesal Civil [C.P.C.]. Decreto Legislativo N° 768 de 1992. 04 de marzo de 1992. (Perú).

De la Puente y Lavalle, M. (1993). *EL CONTRATO EN GENERAL. COMENTARIOS A LA SECCIÓN PRIMERA DEL LIBRO VII DEL CODIGO CIVIL* (Segunda ed., Vol. XI). Lima, Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Gaceta Jurídica. (s.f.). *EL CÓDIGO CIVIL EN SU JURISPRUDENCIA*. Lima, Perú: GACETA JURÍDICA S.A.

IX Pleno Casatorio Civil. Corte Suprema de Justicia de la República. 10 de enero de 2017. (Perú).

Ley Orgánica del Poder Judicial [LOPJ]. Decreto Supremo N° 017-93-JUS de 1993. 02 de junio de 1993. (Perú)

Monroy Gálvez, M. (1996). *Introducción al Proceso Civil*. Bogotá: Temis.

VI. Anexos

A) Resolución de la Corte Suprema

218

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

**CASACIÓN 1230-2016
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

SUMILLA: "La Sentencia de Vista, incurre en vicios que ameritan su nulidad. Es decir, la Sala Superior, alejándose de los lineamientos dados por la Corte Suprema en el IX Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 4442-2015-Moquegua el nueve de agosto de dos mil dieciséis, publicada el dieciocho de enero de dos mil diecisiete, efectúa una incorrecta interpretación de los alcances previstos por el Artículo 1412° del Código Civil, procediendo a amparar la demanda, sin considerar que atendiendo a la naturaleza jurídica del otorgamiento de escritura pública, se encontraba facultado en un proceso plenario rápido para pronunciarse sobre la concurrencia de los requisitos esenciales de validez del contrato de compraventa cuya formalización pretende el actor, verificando si de los acuerdos adoptados el mismo resultaría eficaz, aspectos que pese haber sido sometidos a un contradictorio (pues la parte demandada a lo largo del proceso ha venido cuestionando la validez del mismo) no ha sido atendido por el órgano de mérito como si lo realizó el juez de la causa quien determinó que la acción incoada por la demandante deviene en infundada al considerar que no puede formalizarse el contrato de compraventa de fecha nueve de agosto de dos mil seis, por cuanto al transferirse un área de 90.22 m² con un perímetro de 41.44 ml que supuestamente representan un 40.10 % del predio matriz, se está desconociendo la copropiedad del mismo, dado que dicho acto se realizó con posterioridad al fallecimiento de [REDACTED] -uno de los propietarios del área matriz- pues con dicho porcentaje se transfirió casi la totalidad del área del bien".

Lima, veintiuno de abril
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil doscientos treinta – dos mil dieciséis, en audiencia pública de la presente fecha y producida la votación conforme a ley, se procede a emitir la siguiente sentencia: -----

I. MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del recurso del recurso de casación interpuesto por [REDACTED] contra la Sentencia de Vista, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, quien revocando la decisión impugnada que declara Infundada la demanda, la reforma y la declara fundada, disponiendo que los demandados cumplan con otorgar la Escritura Pública de

219

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

**CASACIÓN 1230-2016
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

compraventa respecto del inmueble ubicado en el [REDACTED]
[REDACTED]

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, declaró la procedencia del recurso de casación por lo siguiente: **a) Infracción normativa material de los Artículos 970° y 977° del Código Civil**, sostiene que la Sala Superior, sustenta su decisión en base a los lineamientos regulados por los Artículos 1352°, 1412° y 1542° del Código Civil, referidos al perfeccionamiento de la compraventa, la formalidad de los actos jurídicos y la obligación esencial del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad. Asimismo, se consideró que no resulta relevante para el caso de autos, el razonamiento del Juez de Primera Instancia al referirse que el área del terreno transferido en noventa punto veintidós metros cuadrados (90.22 m²), es reducido del área matriz remanente de noventa y cuatro punto cinco metros cuadrados (94.05 m²), con el cual se ha dispuesto la totalidad del área, no estando en discusión cuanto le corresponde a cada heredero, por no ser este el fin del proceso. Sus padres [REDACTED] [REDACTED] adquirieron el inmueble con un área de doscientos ochenta y uno punto cincuenta y nueve metros cuadrados (281.59 m²), quienes tuvieron cinco hijos de nombres [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] mediante Escritura Pública del cinco de enero de mil novecientos noventa y cinco en anticipo de legítima a favor de cada uno de sus hermanos [REDACTED] [REDACTED] el área de ochenta y ocho punto noventa metros cuadrados (88.90 m²). A consecuencia de los anticipos de legítima otorgados por su madre en un total de ciento setenta y siete punto ochenta metros cuadrados (177.80 m²) sólo resta un área de ochenta y ocho punto

22

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

**CASACIÓN 1230-2016
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

veinte metros cuadrados (88.20 m²) respecto del cual deben recurrir los demás herederos. Que si a su madre le corresponde por gananciales el área de ciento treinta y tres metros cuadrados (133 m²) y la de su padre se divide en cinco partes, debiendo concurrir su madre, a cada uno le correspondería por herencia el área de diez por ciento (10%) esto es veintiséis punto sesenta metros cuadrados (26.60 m²), lo que significa que su madre tenía el sesenta por ciento (60%) de acciones equivalente a ciento cincuenta y nueve punto sesenta metros cuadrados (159.60m²), pero ella ha dispuesto en anticipo de legitima ciento setenta y siete punto ochenta metros cuadrados (177.80 m²), a favor de [REDACTED]. El remanente son acciones dejadas por su padre los que no podía disponer [REDACTED]. El Artículo 970° del Código Civil establece que las cuotas de los propietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario y que el concurso de los copropietarios tanto de los beneficios como de las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas. El Artículo 977° del citado texto normativo prescribe que cada co propietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos, pudiendo también gravarlos. Habiendo su madre [REDACTED] dispuesto en vida de la totalidad de sus derechos y acciones existentes en el predio objeto de controversia, ello no ha sido considerado en la Sentencia de Vista. Nadie puede disponer más de lo que tiene y habiendo su madre dispuesto de la totalidad de sus derechos y acciones, ya no tiene más derechos de los cuales puede disponer, a los herederos que cumplan con ejecutar con la formalización del acto jurídico conforme lo solicitan los codemandados; y, **b) infracción normativa procesal -carácter excepcional- del Artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú**, por cuanto debe verificarse si se emitió pronunciamiento respecto a la imposibilidad jurídica de disponer otorgar Escritura Pública conforme a los Artículos 1412° y 1549° del Código Civil cuando el acto jurídico de compraventa a formalizar constituía un acto de disposición sobre un área específica de noventa punto veintidós metros



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

**CASACIÓN 1230-2016
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

cuadrados (90.22 m²) perteneciente a un bien ajeno, así como indiviso por estar sujeto a sucesión hereditaria. -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Habiendo declarado este Supremo Tribunal, procedente en forma excepcional el recurso de casación, por la infracción normativa del Artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú, resulta pertinente verificar si el razonamiento sobre el cual se sustenta la decisión recurrida, guarda correspondencia con los lineamientos del debido proceso, así como por el Artículo 50° inciso 6) del Código Procesal Civil, concordante con la norma contenida en el Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, por cuanto dichos preceptos legales *estatuyen que, los magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad respetando los principios de jerarquía de las normas y de congruencia.* -----

SEGUNDO.- Si bien, en el proceso judicial, debe haber una exacta relación o correspondencia (concordancia) entre la pretensión del actor, la oposición del demandado, los elementos de prueba válidamente recolectados e incorporados **y la decisión del tribunal lo cual se conoce como "congruencia"**, también lo es que dicho principio normativo limita las facultades resolutorias del juez por el que debe existir identidad entre lo resuelto y controvertido oportunamente por los litigantes en relación a los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico. En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales, constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias. -----

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

**CASACIÓN 1230-2016
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

TERCERO.- Analizando la infracción normativa procesal de la revisión de autos, se advierte que el Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Huamanga – Ayacucho, mediante sentencia de fecha diecisiete de abril de dos mil quince declaró infundada la demanda, decisión que al ser impugnada fue revocada por la Sala Superior mediante Sentencia de Vista de fecha veintitrés de diciembre de dos mil quince y reformando la misma la declaró fundada y dispuso que la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública del predio sub litis al considerar que en el presente proceso el fondo de la discusión no está centrado a determinar la validez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, por cuanto la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública es la formalización de un acto jurídico; es decir es dar formalidad al acto jurídico ya constituido ya sea por acuerdo de las partes o por mandato de la ley; y conforme lo establece el Artículo 1549° que señala: Que es obligación del vendedor perfeccionar la transferencia de propiedad del bien; se puede colegir que los demandados al tener la calidad de sucesores legales de la extinta vendedora, están en la obligación de perfeccionar el acto jurídico antes mencionado, teniendo en cuenta que dicho acto está revestido por todos los requisitos de validez que exige la ley. Atendiendo lo señalado precedentemente, no resulta relevante para el caso de autos, el razonamiento del Juez al referirse que el área del terreno transferido de noventa punto veintidós metros cuadrados (90.22 m²), reducido del área matriz remanente de noventa y cuatro punto cinco metros cuadrados (94.05 m²), con el cual se habría dispuesto la totalidad del área remanente, siendo ilógico suponer que sólo los cuatro punto cinco metros cuadrados (4.05 m²) restantes corresponda a los demandados copropietarios en calidad de hijos de don [REDACTED], el cual no está en discusión ni mucho menos cuánto le corresponde a cada heredero, por cuanto este aspecto no es el fin del presente proceso; máxime si se tiene de los

22

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

**CASACIÓN 1230-2016
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

argumentos del apelante que los extintos esposos [REDACTED] y [REDACTED], quienes en vida les dieron el bien que por ley le corresponde a cada heredero. Y, estando a que aunque existan sentencia con fallos contradictorios en el caso de autos, ello no obsta para establecer que los mismos guardan correspondencia con el debido proceso, ya que ambas decisiones se circunscriben en establecer sí conforme a los puntos controvertidos anotados debe otorgarse o no la escritura pública. Siendo así y al no-evidenciarse transgresión alguna al debido proceso el recurso en este aspecto deviene en infundado. -----

CUARTO.- Habiendo desestimado el recurso de casación por las causales procesales, corresponde efectuar el análisis de las infracciones de carácter material por las cuales también se ha declarado la procedencia del recurso de casación. -----

QUINTO.- La parte impugnante invocando la afectación de los Artículos 970° y 977° del Código Civil, alega que se vulnera su derecho porque la Sala Superior sustenta su razonamiento bajo los alcances regulados por los Artículos 1352°, 1412° y 1549° del Código Civil, sosteniendo que para el caso de autos no es relevante determinar el área materia de transferencia con la cual se ha dispuesto la totalidad del inmueble sub litis además de tampoco considerar la calidad de co propietarios que los demandados tienen sobre dicho bien. -----

SEXTO.- Sobre el particular debe acotarse que el contrato -en tanto negocio jurídico- es un instrumento de ejercicio de la autonomía privada; es decir, un instrumento por medio de la cual las partes establecerán las reglas que permitirán la satisfacción de sus intereses¹, cierto es que la Corte Suprema en

¹ Ferri, Luigi: Lecciones sobre el contrato. Curso de Derecho Civil, Traducción efectuada por Nelvar Carreteros Torres Editorial Grijley, Lima 2004pág 4-6 tomado del el IX Pleno Casatorio Civil

221



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

**CASACIÓN 1230-2016
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

el IX Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación número 4442-2015-Moquegua el nueve de agosto de dos mil dieciséis -publicada el dieciocho de enero de dos mil diecisiete- acorde con lo previsto por el Artículo 1412° del Código Civil, estableció que por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se peticiona mutuar la forma de un negocio jurídico de escritura privada a escritura pública, porque así lo determina o permite la ley o porque así lo acordaron las partes y en ambos casos, siempre que la forma a la que se pretende mutuar no constituya una forma solemne. -----

SÉTIMO.- El proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública no tiene legalmente impuestas limitaciones en torno a las alegaciones que podrían formular las partes o los medios probatorios que podrían aportar en relación al fondo de la controversia, por lo que no es un proceso sumario, sino plenario rápido, sin perjuicio de las restricciones impuestas por el Artículo 559° del Código Procesal Civil. Lo indicado constituye un importante argumento a favor de la posibilidad de realizar un control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, aun cuando la causa se tramite en una vía sumarísima. ---

OCTAVO.- En ese sentido el proceso de calificación de un negocio jurídico ha de ser portador de intereses dignos de protección y las reglas que las partes se han impuesto a sí mismas como mecanismos para alcanzar la satisfacción de aquellos intereses, han de guardar conformidad con las normas del ordenamiento jurídico. Es así que se habla de un proceso de calificación de negocio jurídico que se permitirá concluir no sólo si éste se ha celebrado con arreglo a Derecho, sino además, si ha producido sus efectos y si estos conservan vigor o si por algunas circunstancias no resultan exigibles o han venido a menos, calificación que se realiza en tres niveles. -----

225

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

**CASACIÓN 1230-2016
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

NOVENO.- Juicio de relevancia.- Aquí se verificará la presencia de algunos datos mínimos idóneos para identificar típicamente el hecho y para permitir "su subsunción en el *nomen juris*", lo que significa no presenta algunos datos mínimos que permitan la identificación de un determinado negocio jurídico, este será jurídicamente inexistente. En esa misma se ha dicho que es inexistente el contrato o acto que no es identificable como tal, pues carece de mínimo esencial que permita hablar de un cierto evento como contrato o de acto unilateral. -----

DÉCIMO.- Juicio de validez.- Se verificará que los componentes del negocio jurídico, partes, objeto, causa, manifestación de voluntad y forma solemne, pueda concluir en sentido afirmativo o negativo, si sucede lo primero el negocio será válido, si por lo contrario sucede lo segundo el negocio será inválido es decir nulo bajo los alcances previstos por el Artículo 219° del Código Civil o anulable conforme al Artículo 221° de dicho Cuerpo Legal. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Juicio de eficacia.- Se verificará si el negocio produce sus efectos, en este nivel se debe considerar que un negocio válido en principio es idóneo para desencadenar sus efectos, pero no necesariamente será así, pues el negocio podría estar sujeto a un plazo o condición suspensiva o dejar de producir sus efectos a consecuencia de eventos sobrevinientes o dejar de producir algún efecto específico a consecuencia de no haberlo ejercitado oportunamente. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- El poder que tiene el juez de declarar de oficio la nulidad manifiesta de un negocio jurídico, importa que aquel podrá declararla -siempre que se haya propiciado el contradictorio- aun cuando las partes no hayan alegado la nulidad manifiesta en sus escritos postulatorios o en sus recursos

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

**CASACIÓN 1230-2016
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

impugnatorios, pues se trata de una declaración oficiosa que busca evitar que se lesionen intereses indisponibles por las partes. -----

DÉCIMO TERCERO.- El contrato de compraventa es aquel por medio del cual un sujeto -vendedor- transfiere o se obliga a transferir la propiedad de un bien a otro -comprador- y éste se obliga a pagar su precio en dinero. Tratándose de un bien inmueble, la transferencia de la propiedad se producirá con el sólo acuerdo entre las partes sobre el bien y el precio, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, mientras que tratándose de bien mueble, sí se genera una obligación de transferir la propiedad que se ejecutará con la entrega del bien. Es el cumplimiento de una de las obligaciones lo que constituye la pretensión más usual en los procesos de otorgamiento de escritura pública, de ahí la necesidad de analizar el fundamento y la viabilidad de esta pretensión. -----

DÉCIMO CUARTO.- Del análisis de autos, es de apreciarse que el juez de la causa atendiendo al petitorio invocado en la demanda así como de la absolución en el escrito de contestación, determinó en audiencia única de fecha veintiocho de enero de dos mil quince, establecer si corresponde ordenar que los demandados otorguen a favor de los actores la escritura pública de compraventa del inmueble ubicado en el [REDACTED] [REDACTED] de un área de noventa punto veintidós metros cuadrados (90.22 m²) en base al contrato celebrado el nueve de agosto de dos mil seis. ---

DÉCIMO QUINTO.- Estando a lo señalado; y efectuada la revisión de autos, así como el análisis de la Sentencia de Vista, se colige que la misma incurre en vicios que ameritan su nulidad. Es decir, la Sala Superior, alejándose de los lineamientos dados por la Corte Suprema en el IX Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación número 4442-2015-Moquegua el nueve de agosto de

22

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

**CASACIÓN 1230-2016
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

dos mil dieciséis -publicada el dieciocho de enero de dos mil diecisiete- efectúa una incorrecta interpretación de los alcances previstos por el Artículo 1412° del Código Civil, procediendo a amparar la demanda, sin considerar que atendiendo a la naturaleza jurídica del otorgamiento de escritura pública, se encontraba facultado -en un proceso plenario rápido- para pronunciarse sobre la concurrencia de los requisitos esenciales de validez del contrato de compraventa cuya formalización pretende el actor, verificando si de los acuerdos adoptados el mismo resultaría eficaz, aspectos que pese haber sido sometidos a un contradictorio -pues la parte demandada a lo largo del proceso ha venido cuestionando la validez del mismo- no ha sido atendido por el órgano de mérito como si lo realizó el juez de la causa quien determinó que la acción incoada por la demandante deviene en infundada al considerar que no puede formalizarse el contrato de compraventa de fecha nueve de agosto de dos mil seis, por cuanto al transferirse un área de noventa punto veintidós metros cuadrados (90.22 m²) con un perímetro de cuarenta y uno punto cuarenta y cuatro metros lineales (41.44 ml) que supuestamente representan un cuarenta punto diez por ciento (40.10 %) del predio matriz, se está desconociendo la copropiedad del mismo, dado a que dicho acto se realizó con posterioridad al fallecimiento de [REDACTED] -uno de los propietarios del área matriz- pues con dicho porcentaje se transfirió casi la totalidad del área del bien, consecuentemente la pretensión resulta inviable. Y atendiendo a que esta Sala Suprema concuerda con el fallo adoptado, es del criterio que debe ampararse el recurso de casación, anular la sentencia de vista y actuando en sede de instancia, confirmar la apelada que declara infundada la demanda. ----

Fundamentos por los cuales, y en aplicación de lo regulado por el Artículo 396° segundo párrafo del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por [REDACTED] en consecuencia **NULA** la Sentencia de Vista contenida en la resolución número veintiuno de

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

**CASACIÓN 1230-2016
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

fecha veintitrés de diciembre de dos mil quince obrante a fojas ciento setenta y ocho, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, quien revocando la decisión impugnada y reformando la misma la declara fundada, disponiendo que los demandados cumplan con otorgar la Escritura Pública de compraventa respecto del inmueble ubicado en el [REDACTED] y actuando en sede de instancia, **CONFIRMARON** la decisión apelada por el juez de la causa que declara infundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] y otra con [REDACTED] y otros sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

DE LA BARRA BARRERA

AAG/JMT/KJI

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ALVARO CÁCERES PRADO
Secretario(e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

24 DIC 2017