



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N°1673-2015-0-0412-JM-CI-03

**PRESENTADO POR
LUIS ALBERTO CAPCHA APAZA**

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

LIMA – PERÚ

2021



CC BY

Reconocimiento

El autor permite a otros distribuir y transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra, incluso con fines comerciales, siempre que sea reconocida la autoría de la creación original

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

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

Informe Jurídico sobre Expediente N° 1673-2015-0-0412-JM-CI-03

Materia : Otorgamiento de Escritura Pública

**Entidad : Segundo Juzgado Civil- Sede
Paucarpata**

Demandante : C.S.M.L

Demandado : M.A.L.G

Bachiller : Capcha Apaza Luis Alberto

Código : 2014129310

LIMA – PERÚ

2021

En el presente informe jurídico se analiza un proceso civil de Otorgamiento de Escritura Pública, que se inició con la demanda presentada por C.S.M.L en contra de M.A.LG. La demandante solicita como pretensión principal que se otorgue escritura pública de minuta de compraventa respecto al 32.60% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en el distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa; y como pretensión accesoria, la inscripción en los registros públicos de Arequipa la compraventa. La demanda es admitida por el Segundo Juzgado Civil de Paucarpata y se corre traslado para que se conteste la demanda. La demandada contesta la demanda señalando: i) Que, niega haber celebrado un acto jurídico de compra venta de acciones y derechos con la demandante, por tanto, debe ser nulo e inexistente, por cuanto no ha expresado su manifestación de voluntad ii) Que, es necesario al emplazamiento del Notario, al ser un documento que habría certificado dicha notaría y además se encuentra como bajo su posesión como señala la demandante, y es necesario que el Notario exponga la veracidad de los hechos alegados y sea incorporado como litisconsorte y iii) Que, la firma válida de la demandada no se encuentra en el documento además de no haberse manifestado su voluntad. El Segundo Juzgado Civil de Paucarpata resolvió declarar Fundada la demanda. La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, confirma la sentencia. Ante ello, la demandada formula recurso de casación contra la resolución de la Sala, denunciando infracción normativa los artículos 1549° y 1412° del Código Civil; y, además, alega que existe el Apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil el cual establece que el Juez tiene el deber de hacer la verificación de la validez del acto jurídico. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República, declara procedente el recurso de casación interpuesto. Finalmente, resolvió declarar Fundado el recurso de casación interpuesto por la demandada; en consecuencia, actuando en sede de instancia: Nula la resolución emitida en segunda instancia y Revocar la sentencia que resolvió declarar fundada la demanda; y, Reformándola la declararon Infundada.

INDICE

1. Relación de los hechos principales expuestos por las partes intervinientes en el proceso	4
1.1 Demanda.....	4
1.2 Auto admisorio	5
1.3 Contestación de la demanda.....	5
1.4 Audiencia Única	6
1.5 Sentencia del 2° Juzgado Civil de Paucarpata.....	7
1.6 Recurso de Apelación	7
1.7 Sentencia de la Segunda Sala Civil	8
1.8 Recurso Extraordinario de Casación.....	9
2. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente	9
3. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas jurídicos identificados	14
4. Conclusiones.....	18
5. Bibliografía.....	20
6. Anexos	21

1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

1.1 DEMANDA

Con fecha 02 de setiembre del 2015, C.S.M.L, interpone demanda de otorgamiento de escritura pública en contra de M.A.L.G a fin cumpla con:

1. **Pretensión principal:** Otorgarle escritura pública de minuta de compraventa respecto al 32% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en el distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa.
2. **Pretensión accesoria:** Inscribir en la partida registral del inmueble en los Registros Públicos de Arequipa dicha compra venta.

Fundamentos de hecho:

- La demandante manifiesta que con la demandada C.S.M.L celebraron una minuta de compra venta el 13 de mayo del 2015, por la cual la demandada le vendía el 32.60% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en el distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa.
- Que por la confianza que le tenía a la demandada por ser su familiar (tía) es que no suscribieron escritura pública, sin embargo, por un problema sucedido entre las partes la demandante indicó que ya no iba firmar ninguna escritura pública.
- Que, incluso el original de la minuta se encuentra en la Notaria, donde le indican que no podrán retornársela al haberse redactado e impreso la Escritura Pública y solo falta la firma de la demandada.
- Que, siendo así, se curso carta notarial con fecha 06 de julio del 2015, solicitándole que le otorgue la escritura pública, sin obtener respuesta alguna.
- Con fecha 10 de agosto del 2015, se invitó a la demanda al Centro de Conciliación “Sor Ana de los Ángeles” a fin de que cumpla con otorgarle la

formalidad de la escritura pública, y pese a haber sido notificada en dos oportunidades no se apersonó.

Fundamentos de derecho:

- Código Civil: Artículo 1412° y 1549°.
- Código Procesal Civil: Artículos 424°y 425°.

Medios probatorios:

- Copia legalizada de la minuta de compra venta celebrada con la recurrente.
- Carta notarial de fecha 06 de julio del 2015.
- Copia de la partida registral donde se encuentra inscrito el bien inmueble.
- Acta de Conciliación de fecha 26 de agosto del 2015.

1.2 AUTO ADMISORIO

Mediante resolución N° 1 se declaró inadmisibile la demanda, la misma que fue subsanada dentro del plazo de ley, siendo así, mediante resolución N° 2, se resolvió admitir a trámite la demanda, en la vía del proceso sumarísimo, corriéndose traslado a la parte demandada a fin de que la absuelva dentro del término de ley.

1.3 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante escrito de fecha 19 de octubre del 2015, la demandada M.A.L.G, contesta la demanda negándola en todos sus extremos señalando lo siguiente:

Fundamentos de hecho:

- La demandada niega haber celebrado un acto jurídico de compra venta de acciones y derechos con la demandante, por tanto, debe ser nulo e inexistente, por cuanto no ha expresado su manifestación de voluntad.

- Que es necesario al emplazamiento del Notario, al ser un documento que habría certificado dicha notaría y además se encuentra como bajo su posesión como señala la demandante, y es necesario que el Notario exponga la veracidad de los hechos alegados y sea incorporado como litisconsorte.
- Además, existe prueba en que la firma válida de la demandada no se encuentra en el documento además de no haberse manifestación su voluntad.

1.4 AUDIENCIA ÚNICA

Con fecha 18 de enero del 2016, estando presente la parte demandante con su apoderado E.L.L.G, asesorada por su abogado; y, dejándose constancia de la inasistencia de la parte demandada.

Se deja constancia que no se han formulado excepciones, ni cuestiones previas, por lo que se resuelve declarar **saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes.**

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

1. Determinar si corresponde ordenar que la demandada cumpla con otorgar a favor de la demandante la escritura pública de compraventa respecto de la transferencia de derechos del inmueble ubicado en el distrito de Socabaya.
2. Determinar si corresponde ordenar la inscripción en la SUNARP de la transferencia de la cual se solicita el otorgamiento de escritura pública.

ADMISION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS

Se admiten los medios probatorios ofrecidos por las partes, **salvo** el ofrecido por la parte demandada consistente en *“el emplazamiento al notario como litisconsorte necesario ...”*, porque ello no constituye un medio probatorio típico ni atípico, por lo que se rechazará.

ACTUACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:

PRUEBA DOCUMENTAL: Admitida la prueba documental se procede a su actuación conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil.

INFORME: Informe que emitirá el Notario respecto si ostenta el original de la minuta y si reconoce los sellos que en ella aparece, **para ello se cursa el oficio correspondiente.**

1.5 SENTENCIA DEL 2° JUZGADO CIVIL DE PAUCARPATA

Con fecha 28 de abril del 2016, el Juez del 2° Juzgado Civil de Paucarpata, resolvió declarar **FUNDADA** la demanda interpuesta por C.S.M.L en contra de M.A.L.G sobre otorgamiento de escritura pública; en consecuencia, **DISPUSO** que la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública que se deriva del documento de compra venta de fecha 13 de mayo del 2015, respecto del inmueble ubicado en el distrito de Socabaya, debiendo inscribirse la escritura pública en el registro correspondiente previo pago del arancel respectivo. **IMPONER** a la demandada una multa equivalente a dos unidades de referencia procesal por no asistir a la audiencia de conciliación extrajudicial.

El Juzgado considera que la demandada señala que desconoce el documento y que no lo firmó; sin embargo, no sustenta con medio probatorio idóneo lo indicado, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 196° del Código Procesal Civil, que prescribe que la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión o a quien contradice alegando hechos nuevos, lo que no ha ocurrido en autos. Esto no impide que la demandada cuestione la validez del acto jurídico en vía de acción.

1.6 RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 02 de abril de 2016, M.A.L.G interpuso **RECURSO DE APELACIÓN** contra la sentencia de primera instancia, solicitando que el Superior Jerárquico sea el órgano jurisdiccional competente revoque la misma.

Fundamentos de la apelación:

- Que, el documento denominado minuta de compra venta, es un documento en copia simple, mas no se aprecia documento original, por lo que no se puede resolver una controversia en copia simple, más cuando se trata de un proceso sumarísimo que se caracteriza por su simplicidad procesal y donde las partes procesales están obligados a acreditar sus sindicaciones con pruebas fehacientes que no causan duda al juzgador.

- Que, el hecho genera un agravio al derecho de prueba del recurrente, por cuanto no se puede cuestionar la validez de la misma ya sea con una pericia para la validación de las firmas por cuanto no cuenta con firmas originales ni legalizadas.
- Que, si bien el proceso de otorgamiento de escritura pública no se suele discutir la validez del acto jurídico por su simplicidad procesal, también es cierto que las obligaciones de hacer deben ser ciertas, en tal sentido conforme se ha expresado en el escrito de contestación de demanda se ha cuestionado la existencia del acto jurídico, por cuanto la copia simple de la minuta no es prueba idónea, además que la segunda hoja de la misma no está firmada.
- Que las actas de conciliación y/o el procedimiento conciliatorio, no puede considerarse como medio de prueba para que se acredite la negativa a otorgar la escritura pública por cuanto es un requisito de procedibilidad para la admisión de la demanda.
- Finalmente, alega que no puede interponerse multa por no asistir a una Audiencia de Conciliación Extrajudicial cuando existe duda sobre la correcta notificación y por cuanto es un procedimiento voluntario más no obligatorio.

1.7 SENTENCIA DE LA SEGUNDA SALA CIVIL

Con fecha 18 de julio del 2016, los jueces Superiores de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Paucarpata, resolvieron **CONFIRMAR** la sentencia que resuelve declarar fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, en consecuencia dispone que una vez firme la presente sentencia, la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública que se deriva del documento de compra venta de fecha trece de mayo del dos mil quince, respecto del inmueble ubicado en el Distrito de Socabaya, debiendo inscribirse la escritura pública en el registro correspondiente previo pago del arancel respectivo.

La Sala considera que, al haberse comprobado la originalidad del documento, corresponde estimar el derecho de la parte, pues corresponde con arreglo a ley

que se le otorgue la escritura pública solicitada, así como la inscripción en el Registro; por lo que la sentencia apelada debe ser confirmada.

1.8 RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACIÓN

Con fecha 29 de agosto del 2016, M.A.L.G interpuso recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia, denunciando infracción normativa a los artículos 1549° y 1412° del Código Civil, al alegar que siempre ha negado haber firmado la minuta, la que considera nula por falta de manifestación de la voluntad y por ser inexistente el acto jurídico, además alega que existe el Apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil el cual establece que el Juez tiene el deber de hacer la verificación de la validez del acto jurídico.

Con fecha 24 de agosto del 2017, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República, resolvió declarar FUNDADO el recurso de casación interpuesto; en consecuencia, CASARON la sentencia de vista; y, actuando en sede de instancia NULA la resolución emitida en segunda instancia y REVOCARON la sentencia que declaró confirmar la sentencia que resolvió declarar fundada la demanda; y, REFORMÁNDOLA la declararon INFUNDADA.

Los vocales supremos, advirtieron que las instancias correspondientes efectuaron una motivación aparente al considerar que no tuvieron en consideración si el contrato se encontraba o no perfeccionado a fin de que pueda otorgar la escritura pública del mismo, por lo que no cumplieron con lo dispuesto en los incisos 3) y 5) del Art. 139° de la Constitución Política del Perú, sin embargo y existiendo pruebas suficientes para emitir pronunciamiento respecto al fondo de la controversia es que finalmente deciden resolver en sede de instancia.

2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

Corresponde en el presente apartado mencionar el principal problema jurídico que se pueden observar en el expediente, el cual consiste en determinar si corresponde ordenar que la demandada cumpla con otorgar a favor de la demandante la escritura pública de compraventa respecto de la transferencia de derechos del

inmueble ubicado en el distrito de Socabaya; y, como consecuencia de ello, determinar si corresponde ordenar la inscripción en la SUNARP de la transferencia de la cual se solicita el otorgamiento de escritura pública.

Al respecto debemos previamente desarrollar algunos conceptos doctrinales sobre la compra venta, VÁSQUEZ VIDAL (2014) sostiene que: “El contrato de compraventa prevé como una de las obligaciones esenciales del vendedor el transferir el derecho de propiedad –que recae sobre bienes que constituyen el referente objetivo del contrato- hacia la esfera jurídica del comprador. Sin embargo, el cumplimiento de este deber dependerá siempre del sistema de transferencia de la propiedad que se haya previsto para la particular clases de bienes que sean enajenados (...)”. (p.58)

Como lo sostiene el autor citado, el contrato de compraventa es el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, y se forma con la perfecta coincidencia entre la propuesta y la aceptación, que es lo que se denomina consentimiento común.

El contrato se caracteriza por ser consensual o con libertad de forma, puesto que las partes pueden utilizar la forma que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico, lo que significa que incluso puede ser verbal.

Asimismo, ESPINOZA ESPINOZA (2010) sostiene que: “La validez es el momento estático del negocio jurídico y se configura cuando el mismo cuenta con todos sus elementos esenciales (agente, objeto, fin y formalidad, si se trata de un acto *ad solemnitatem*). La eficacia es el momento dinámico del mismo y se configura como consecuencia de la validez, al producirse los efectos jurídicos del negocio. La invalidez se configura por una patología de los elementos esenciales del negocio por presentarse un vicio en la manifestación de la voluntad (error, dolo, intimidación y violencia). La ineficacia se produce por la no configuración de efectos jurídicos el negocio”. (p.483)

Reitera jurisprudencia de la Corte Suprema también ha tenido en cuenta el siguiente criterio respecto a la compra venta:

“Se afirmó que el contrato de compraventa es uno de carácter consensual o con

libertad de forma en que las partes pueden utilizar la forma que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico; constituyendo la escritura pública el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente”.

CASACIÓN N° 1716-2008 / Lambayeque de la SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA.

“Que, los artículos 1352° y 1529° del Código Civil declaran el carácter consensual de la compraventa al establecer que ella consiste en la obligación por parte del vendedor de transferir la propiedad de un bien y en la obligación recíproca del comprador de pagar el precio en dinero; bajo dicho precepto, resulta claro que el contrato de compraventa(cuya formalidad es ad probationem), queda perfeccionado desde que las partes convienen en la cosa y el precio; por ello el otorgamiento de escritura pública no constituye un requisito del contrato en sí, sino una garantía de la comprobación del acto”.

CASACIÓN N° 993-2006 / Lima de la SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA.

Además, sobre los procesos de otorgamiento de escritura pública debemos tener en cuenta la jurisprudencia a nivel de la Corte Suprema

“El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes en él intervinientes cuando así resulte de la ley o el convenio de las partes, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez, más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil comprobación, como tampoco aquellos referidos al pago o la transferencia efectiva de un derecho real o a su oposición frente a tercero ajenos al acto”.

CASACIÓN N° 1628-2007 / Lima de la SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA.

“En los procesos de otorgamiento de escritura pública, corresponde analizar la concurrencia o no de los requisitos de validez del acto jurídico de compra venta”.

CASACIÓN 2524-2012 / Santa de la SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA.

Según Schreiber Pezet (2000): “El perfeccionamiento supone la realización de aquellos actos que permitan al comprador ejercer a plenitud los derechos que emanan de la compra venta, por lo que el Art. 1549 se refiere de modo integral a la adecuación de la transferencia de la propiedad del bien, que es materia del contrato de compra venta, y cubre, no solo las obligaciones principales sino también las que derivan de aquella y tengan carácter accesorio”. (p.66)

Entonces, la pretensión de otorgamiento de escritura pública tiene por objeto dar mayor seguridad a un acto jurídico, como el contrato, de modo que supone la formalización misma del contrato, también lo es ante el evidente incumplimiento de uno o más requisitos de validez del acto de voluntad. El otorgamiento de escritura constituye una obligación del vendedor, conforme a los alcances de la norma acotada.

Finalmente, respecto a la vía procedimental en la cual se tramita, debemos tener en cuenta que la DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA (2014) sostiene que “El proceso sumarísimo, como su denominación lo indica, es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales (...) lo cual está orientado, precisamente, a abreviar lo más posible el trámite del mencionado proceso, a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate”. (p.6)

Dentro de las vías procedimentales que se tienen en los procesos de cognición que son de carácter contencioso, se tiene al sumarísimo, siendo ésta la vía procedimental que corresponde que se tramite la demanda de otorgamiento de escritura pública porque así está determinado por ley.

Esta vía procedimental se caracteriza porque en su interior los actos procesales del saneamiento procesal, la fijación de puntos controvertidos, el saneamiento probatorio, la actuación probatoria e incluso la misma sentencia, están concentrados en una sola audiencia, denominada única.

De lo expuesto, y a fin de poder establecer un criterio personal sobre el proceso, debemos tener en cuenta que para que consienta el otorgamiento de la formalidad y obligación al perfeccionamiento se deberá verificar el cumplimiento de las prestaciones a que se han obligado las partes en la compra venta y esto supone que previamente el contrato se haya perfeccionado, es decir, exista un consenso en todas sus estipulaciones de conformidad con el Art. 1359° del Código Civil.

Tengamos en cuenta, que conforme a la Casación N° 122-2015 LIMA NORTE, en el proceso de otorgamiento de escritura pública solo se discute a) si celebró, o no, el acto jurídico que será materia de formalidad; b) si quien intervino en la celebración del acto jurídico está obligado a otorgarla.

En el presente proceso, el documento denominado “minuta de compra venta” en el que se consigna como vendedora a la demandante y compradora a la demandada se transfiere el 32.60% de acciones y derechos del inmueble, NO SE APRECIA que dicho documento contenga la voluntad de la supuesta vendedora, pues nadie firmó la primera hoja del documento, faltándole uno de los elementos esenciales para la configuración del acto jurídico de compra venta, como es la manifestación de voluntad, de manera que no se ha acreditado que las partes perfeccionaron el acto jurídico cuya formalización se pretende.

Precisamente, en dicha primera hoja del contrato se hace mención a la descripción del inmueble, el porcentaje a enajenar, el precio y el pago; sin embargo, esta hoja no aparece suscrita por la demandada, por lo que al no constar la voluntad de la demandada resulta imposible que se constituya como un contrato, y menos aún sobre la base de dicho documento las instancias no valoraron adecuadamente lo expuesto, ya que no se debió otorgar escritura pública de un contrato que no existió o que no fue perfeccionado, todo ello de conformidad con lo dispuesto por el Art. 1359° del Código Civil, que dispone que “no hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas las estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria”.

Por lo expuesto, me encuentro conforme con lo resuelto por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República que decidió revocar en sede de instancia la sentencia y declarar infundada la demanda.

3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

El Juez del 2° Juzgado Civil de Paucarpata, resolvió declarar FUNDADA la demanda interpuesta; y, DISPUSO que la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública que se deriva del documento de compra venta de fecha 13 de mayo del 2015, respecto del inmueble materia de litis, debiendo inscribirse la escritura pública en el registro correspondiente previo pago del arancel respectivo. Además, ordenó IMPONER a la demandada una multa equivalente a dos unidades de referencia procesal por no asistir a la audiencia de conciliación extrajudicial.

El Juzgado, como instancia que conoce la controversia debe tener en cuenta la valoración conjunta de los hechos, la prueba y la ley aplicable al caso en concreto.

Siendo así, debemos tener en cuenta el derecho de utilización de los medios de prueba bajo el criterio de la misma Corte Suprema, que establece que:

“Que, en materia probatoria el derecho a la utilización de los medios de prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado”.

Casación N°638-2017-Lima. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 15 de agosto de 2018.

“La presentación de medios probatorios que respalden las alegaciones de las partes, deben valorarse a efectos de verificar si los mismos coadyuvan a esclarecer los hechos y respaldar los fundamentos de una de las partes procesales; esto es, identificarse la aportación del medio probatorio a la solución de la controversia”.

Casación N°191-2016-Pasco. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 22 de noviembre de 2016.

A fin de poder tener en cuenta lo expuesto por el Juzgado, este consideró que si bien es cierto la demandada señala que desconoce el documento y que no lo firmó; sin embargo, no sustenta con medio probatorio idóneo lo indicado, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 196° del Código Procesal Civil, que prescribe que la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión o a quien contradice alegando hechos nuevos, lo que no ha ocurrido en autos. Esto no impide que la demandada cuestione la validez del acto jurídico en vía de acción.

Los jueces Superiores de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Paucarpata, resolvieron **CONFIRMAR** la sentencia que resuelve declarar fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, en consecuencia dispone que una vez firme la presente sentencia, la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública que se deriva del documento de compra venta del inmueble materia de litis, debiendo inscribirse la escritura pública en el registro correspondiente previo pago del arancel respectivo.

Al respecto, en el proceso, es posible que la Sala realice un reexamen de la sentencia apelada, todo ello en virtud al principio del debido proceso, el cual se encuentra ejemplificado en reiteradas jurisprudencias de la Corte Suprema:

“(…) es necesario destacar que, el debido proceso es un derecho complejo, pues está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho - incluyendo el Estado - que pretenda hacer uso abusivo de éstos”.

Casación N°4373-2015-Junín. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 18 de enero de 2017.

Para la revaloración de la sentencia apelada, es necesario tener en cuenta además del principio continente como lo es el debido proceso, el principio de pluralidad de instancias, que ha sido materia de la jurisprudencia, que establece que:

“La pluralidad de instancias, principio de la función jurisdiccional, pretende que una resolución que pueda generar algún perjuicio a los derechos de alguna de las partes quede firme. De modo que, habiéndose interpuesto apelación contra un auto, este merece una respuesta de parte de la judicatura”.

Casación N°914-2016-Lima Sur. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 28 de noviembre de 2016.

Para poder entender la motivación de dicha resolución, debemos tener en cuenta que la Sala considera que, no estamos ante un documento en copia simple como se alegó en la contestación de la demanda, tampoco ante una inexistencia de la minuta, pues la propia autoridad notarial en los actos procesales previos ha confirmado la originalidad de la misma y su ostentación en el legajo respectivo. A ello debemos agregar que cuando se interpuso la demanda, dicho documento también fue presentado en copia legalizada; por ello, el Juzgado consideró que las razones expresadas respecto a que una copia simple impide cuestionar el mismo, no resulta veraz al haberse comprobado la originalidad del documento, por lo que consideró que corresponde estimar el derecho de la parte, y se le otorgue la escritura pública solicitada, así como la inscripción en el Registro.

Frente a dicha resolución, la demandada interpuso recurso de apelación la misma que fue resuelta por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República, que finalmente resolvió declarar FUNDADO el recurso de casación interpuesto; en consecuencia, CASARON la sentencia de vista; y, actuando en sede de instancia NULA la resolución emitida en segunda instancia y REVOCARON la sentencia que declaró confirmar la sentencia que resolvió declarar fundada la demanda; y, REFORMÁNDOLA la declararon INFUNDADA.

Los vocales supremos, advirtieron que las instancias correspondientes efectuaron una motivación aparente al considerar que no tuvieron en consideración si el contrato se encontraba o no perfeccionado a fin de que pueda otorgar la escritura pública del mismo, por lo que no cumplieron con lo dispuesto en los incisos 3) y 5) del Art. 139° de la Constitución Política del Perú, sin embargo y existiendo pruebas suficientes para emitir pronunciamiento respecto al fondo de la controversia es que finalmente deciden resolver en sede de instancia.

“En la doctrina clásica se ha señalado que los fines o funciones principales de la casación son dos: la función nomofiláctica y la uniformidad de la jurisprudencia, modernamente se contemplan otras funciones de la casación como son la función dikelógica, y la de control de logicidad de las resoluciones”.

Casación N°8-2017-Lima. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 05 de septiembre de 2018.

“El Recurso de Casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el Artículo 384° del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto”.

Casación N°4571-2015-Lima Sur. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema. Lima, 19 de octubre de 2016.

Además, en el escrito casatorio, el demandado ha alegado que se habría inaplicado lo dispuesto en el IX Pleno Casatorio, por lo que:

“(…) la uniformidad de la jurisprudencia en materia civil, se logra a través de la emisión de precedentes judiciales, mediante los cuales se establecen pautas de interpretación y de aplicación de observancia obligatoria para los jueces de todas las instancias, en atención a las cuales resolverán los casos esencialmente semejantes al resuelto en la casación. Ello se produce como consecuencia de un pleno casatorio de magistrados civiles, a partir de sentencias contradictorias. La decisión que tome la mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio convocado por una de las Salas Supremas Civiles, constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales hasta que sea modificado por otro precedente”.

Casación N°708-2017-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 14 de septiembre de 2017.

4. CONCLUSIONES

Luego de analizar y revisar el contenido del presente proceso, se puede concluir lo siguiente:

- El perfeccionamiento supone la realización de aquellos actos que permitan al comprador ejercer a plenitud los derechos que emanan de la compra venta, por lo que el Art. 1549 se refiere de modo integral a la adecuación de la transferencia de la propiedad del bien.
- En los procesos de otorgamiento de escritura pública, corresponde analizar la concurrencia o no de los requisitos de validez del acto jurídico de compra venta
- Para que consienta el otorgamiento de la formalidad y obligación al perfeccionamiento se deberá verificar el cumplimiento de las prestaciones a que se han obligado las partes en la compra venta y esto supone que previamente el contrato se haya perfeccionado, es decir, exista un consenso en todas sus estipulaciones de conformidad con el Art. 1359° del Código Civil.
- Que, conforme a la Casación N° 122-2015 LIMA NORTE, en el proceso de otorgamiento de escritura pública solo se discute a) si celebró, o no, el acto jurídico que será materia de formalidad; b) si quien intervino en la celebración del acto jurídico está obligado a otorgarla.
- En el documento denominado “minuta de compra venta” en el que se consigna como vendedora a la demandante y compradora a la demandada se transfiere el 32.60% de acciones y derechos del inmueble, NO SE APRECIA que dicho documento contenga la voluntad de la supuesta vendedora, pues nadie firmó la primera hoja del documento, faltándole uno de los elementos esenciales para la configuración del acto jurídico de compra venta, como es la manifestación de voluntad, de manera que no se ha acredita que las partes perfeccionaron el acto jurídico cuya formalización se pretende.
- Que, dicha primera hoja del contrato hace mención a la descripción del inmueble, el porcentaje a enajenar, el precio y el pago; sin embargo, esta hoja

no aparece suscrita por la demandada, por lo que al no constar la voluntad de la demandada resulta imposible que se constituya como un contrato, y menos aún sobre la base de dicho documento las instancias no valoraron adecuadamente lo expuesto, ya que no se debió otorgar escritura pública de un contrato que no existió o que no fue perfeccionado

- Que, el Art. 1359° del Código Civil, que dispone que “no hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas las estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria”.

5. BIBLIOGRAFÍA

- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *El Contrato General*, Palestra Editoriales, Lima, 2007, Pág.255.
- DÍAZ, J., “Los límites del derecho de propiedad. Análisis jurisprudencial”, En: *Gaceta Civil & Procesal Civil* N° 21, Lima, 2015, Pág. 45.
- ESPINOZA, J., “El acto jurídico negocial. Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial”, 2da edición, *Gaceta Jurídica*, Lima, 2010, Págs. 483-484.
- DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA, *El Código Procesal Civil, explicado en su jurisprudencia y doctrina*, Tomo III, *Gaceta Jurídica*, Lima, 2014, Pág. 6.
- SAAVEDRA, A., “Límites del órgano superior para resolver la apelación”, En: *Gaceta Civil & Procesal Civil* N° 32, Lima, 2016, Pág. 226.
- MONROY, J., “Los medios impugnatorios en el Código Procesal Civil”, En: *Derecho Procesal Civil*, Lima, 2009, Pág. 697.
- ROPPO, Vincenzo, *El Contrato*, Traducción de Nelvar Carreteros Torres y de Eugenia Ariano Deho, *Gaceta Jurídica*, Lima, 2009.
- RUIZ PRIETO, E., *Teoría y características de los contratos según el Código Civil de 1984*, Blog de Ruiz & Prieto Asesores, Lima, 2016.
- RUIZ PRIETO, E., *Teoría y características de los contratos según el Código Civil de 1984*, Blog de Ruiz & Prieto Asesores, Lima, 2016.
- RUIZ SERRAMALERA, Ricardo, *Derecho Civil*, Servicio de Publicaciones de la Universidad Complutense Facultad de Derecho, España.
- TAVARA CORDOVA, Francisco, *Los Recursos Procesales Civiles*, *Gaceta Jurídica*, Lima, 2009, Pág.152.
- TORRES VASQUEZ, Aníbal, *Teoría General del Contrato*, Tomo I, Primera edición, Editorial Pacífico Editores S.A.C., Lima, 2012, Págs.734.

6. ANEXOS.

- Sentencia Casatoria.
- Resolución N.ª 21

212

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

Precedente vinculante.- Se puede precisar que es una norma que se extrae de la interpretación de un acto decisorio en un caso concreto, a partir de los hechos probados y de la justificación, que sirve para resolver **casos futuros**, siempre que, el material fáctico o hechos probados, de estos posea un grado de identidad suficiente respecto del material fáctico del caso pasado, esto es, que busca que un futuro caso sustancialmente semejante sea resuelto de igual manera por el resto de los operadores de justicia.
Artículo 400 del Código Civil.

Lima, veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil treinta – dos mil dieciséis, en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada [REDACTED] [REDACTED] (fojas 205), contra la sentencia de segunda instancia, del dieciocho de julio de dos mil dieciséis (fojas 191), que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, en consecuencia ordena que la parte demandada cumpla con otorgar a la demandante la escritura pública de compra venta respecto al inmueble ubicado en e [REDACTED] del distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa inscrito en la Partida Registral número [REDACTED] con lo demás que contiene.

2.- ANTECEDENTES:

DEMANDA

2.1. Mediante escrito del dos de setiembre de dos mil quince (fojas 21 subsanada a fojas 32) [REDACTED] interpone demanda de otorgamiento de escritura pública contra [REDACTED] [REDACTED] peticionando **como pretensión principal** que se ordene a la

210

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

demandada cumpla con otorgarle la escritura pública correspondiente a la compra venta que celebraron el trece de mayo de dos mil quince, por la que se le transfiera el treinta y dos punto sesenta por ciento (32.60%) de las acciones y derechos del bien inmueble ubicado en e [REDACTED] del distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral número [REDACTED] y, como pretensión accesoria, se ordene la inscripción en los Registros Públicos de Arequipa. Refiere que, con la demandada suscribieron el documento denominado "minuta de compra venta" respecto a la venta de las acciones y derechos del bien *sub litis*, sin embargo no lo formalizaron dada la confianza que había entre ellas, por ser la vendedora su tía. Es por ello que acudió a la notaría pública [REDACTED], con el objeto de elevar el contrato a escritura pública, sin embargo, por un problema que surgió entre ambas, la demandada se negó a firmar, quedando el original en la notaría, tras señalar que no podían devolverlo porque ya se había redactado e impreso la escritura pública.

CONTESTACIÓN

2.2. Conforme al escrito de fecha diecinueve de octubre de dos mil quince (fojas 40) [REDACTED], contesta la demanda indicando que resulta imposible formalizar la escritura pública de un acto jurídico nulo e inexistente, pues nunca expresó su voluntad de vender el predio, ni celebró con la demandante negocio jurídico alguno, es por ello que su firma no aparece en la primera página del contrato, y no reconoce como suya la que obra en la segunda página del mencionado documento.

PUNTOS CONTROVERTIDOS

2.3. En la audiencia única llevada a cabo el dieciocho de enero de dos mil dieciséis (fojas 57), se fijaron como puntos controvertidos: **1)** Determinar si corresponde ordenar que la demandada cumpla con otorgar a favor de la demandante la escritura pública de compra venta respecto de la transferencia

219

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

de derechos y acciones del inmueble ubicado en [REDACTED] del distrito de Socabaya; 2) Determinar si corresponde ordenar la inscripción en la SUNARP de la transferencia de la cual se solicita el otorgamiento de la escritura pública.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

2.4. Culminado el trámite correspondiente el Segundo Juzgado Civil del Módulo Básico de Paucarpata (fojas 105), declaró fundada la demanda, en consecuencia dispuso que la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública que se deriva del documento de compra venta de fecha trece de mayo de dos mil quince, respecto del inmueble ubicado en el [REDACTED] del distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, con Partida Registral número [REDACTED], le impuso una multa equivalente a dos unidades de referencia procesal por no haber asistido a la audiencia de conciliación, tras sostener que del documento, denominado minuta de compra venta obrante a folios tres, se advierte que la vendedora es propietaria del cincuenta por ciento (50%), de las acciones y derechos del predio *sub litis*, como aparece del Asiento 006 de la Partida Registral número [REDACTED] de los Registros Públicos de Arequipa, y en la segunda cláusula se estipula que otorga en venta real y enajenación perpetua a la compradora el 32.60% de los derechos y acciones que le corresponden a la vendedora respecto al predio *sub litis*, por el precio convencional de dos mil soles (S/2,000), monto que fue cancelado en efectivo, por lo que se debe dar cumplimiento al acuerdo señalado y otorgársele la escritura pública correspondiente. En cuanto a la negativa de la demandada de haber firmado el mencionado documento, no se presentó medio probatorio idóneo que acredite tal afirmación, lo cual no impide que se questione la validez en vía acción. Que al haber pagado la demandante el precio al momento de suscribir el contrato, quedó pendiente su formalidad para la inscripción del acto jurídico en los Registros Públicos. Impone la multa a la demandada por no haber asistido a la Audiencia de Conciliación.

220

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

APELACIÓN DE SENTENCIA

2.5. La demandada [REDACTED] (fojas 148) interpone recurso de apelación contra la sentencia de emitida por el *A quo*, precisando como agravios que: (i) el documento obrante a folios 3 y 4 denominado minuta de compra venta no obra en original sino en copia simple, por lo que con dicho documento no se podía resolver la controversia; más aún si por tratarse de un proceso sumarísimo, este se caracteriza por su simplicidad procesal en la que las partes procesales se encuentran obligados a acreditar las sindicaciones alegadas con pruebas fehacientes que no causen duda al juzgador, generando este hecho un agravio al derecho de prueba de la recurrente, pues no se puede cuestionar la validez de la misma con una pericia para la validación de las firmas al no contar con firmas originales ni legalizadas; (ii) Si bien en el proceso de otorgamiento de escritura pública no se suele discutir la validez del acto jurídico por su simplicidad procesal, también es cierto que las obligaciones de hacer deben ser ciertas, en tal sentido conforme se ha expresado en el escrito de contestación de demanda se ha cuestionado la existencia del acto jurídico, por cuanto la copia simple de la minuta no es prueba idónea, además la segunda hoja de la misma no se encuentra firmada; (iii) Las actas de conciliación y/o procedimiento conciliatorio, no puede considerarse como medio de prueba para que se acredite la negativa a otorgar la escritura pública por cuanto es un requisito de procedibilidad para la admisión de la demanda; (iv) no puede interponerse multa por no asistir a una Audiencia de Conciliación Extrajudicial cuando existe duda sobre la correcta notificación y por cuanto es un procedimiento voluntario mas no obligatorio

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

2.6. La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, por resolución del dieciocho de julio de dos mil dieciséis (fojas 191), confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, precisando que la Notaría [REDACTED], por oficio del siete de marzo de dos mil

221

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

dieciséis (fojas 79), dando cumplimiento a lo ordenado por el Juzgado presentó copia legalizada de la minuta de compra venta sosteniendo que dicho documento sí obra en el legajo de su notaría; en consecuencia, no se está ante un documento en copia simple conforme alega la parte demandada, tampoco ante la inexistencia de la minuta, pues la propia autoridad notarial confirmó la originalidad de la misma. Por tanto, la afirmación de la emplazada no resulta cierta. Sostiene que en los procesos de escritura pública no se discute sobre la validez o eficacia del contrato como pretende la apelante al observar la falta de firma de una hoja del documento, pues el proceso tiene la obligación de formalizar, sin perjuicio que se discuta aquello en otro proceso. Que, la multa se impuso en aplicación del artículo 15 de la Ley de Conciliación Extrajudicial – Ley número 26872 por no haber asistido a la audiencia de conciliación, siendo una mandato imperativo.

3.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Esta Suprema Sala, por resolución del dieciséis de febrero de dos mil diecisiete (fojas 45 del cuaderno de casación), ha declarado la procedencia del recurso por las siguientes causales:

- i) Infracción normativa de los artículos 1549 y 1412 del Código Civil.** Arguye que, siempre ha negado haber firmado la minuta materia del proceso, pues considera que es nula por falta de manifestación de voluntad y por ser inexistente el acto jurídico. Indica que es posible en un proceso de otorgamiento de escritura pública analizar la validez del acto jurídico pues el caso concreto es dudoso ya que la primera hoja donde se encuentra el objeto del contrato no está firmada, es decir no existe manifestación de voluntad.
- ii) Apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil.** Sostiene que a la fecha de presentación del presente recurso impugnatorio, es decir veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, se ha celebrado el IX Pleno Casatorio Civil en el que se ha discutido por la posibilidad que se analice el acto jurídico en un proceso de otorgamiento de escritura pública, siendo las conclusiones de

202

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

todos los *amicus curiae* que el Juez tiene el deber de hacer la verificación de la validez del acto jurídico.

iii) **Infracción normativa del artículo 220 del Código Civil.** Manifiesta que el artículo en mención trae la fórmula que permite al juez resolver, en caso que los títulos sean dudosos o expresen una causal manifiesta de nulidad, siendo concordante con lo expresado en el Cuarto Pleno Casatorio que también trata de un proceso sumarísimo como el de autos. Concluye indicando que, no desea transferir su propiedad a tercera persona, y que el contrato muestra una evidente nulidad expresa, pues consta en dos páginas y la parte del objeto del contrato no está firmada.

4.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han transgredido o no los artículos 1412, 1549 y 220 del Código Civil, y si existió apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil.

5.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, cuya finalidad nomofiláctica y uniformadora, se ve traducida la primera en la protección o salvaguarda de las normas del ordenamiento jurídico, esto es, corregir los errores de aplicación o interpretación en los que puede haber incurrido un juez de instancia inferior; y la segunda, en conformar una unidad jurídica, siendo ello posible unificando la jurisprudencia nacional, a fin de que los jueces dicten resoluciones coherentes con las decisiones vinculantes emitidas por la Corte Suprema, con el objeto de predecir la solución en casos similares.

227

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

SEGUNDO.- Que, a efectos de dilucidar las infracciones denunciadas, respecto a los artículos 1549, 1412, 220 del Código Civil, referidos al perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad, la exigencia de las partes de cumplir la formalidad, y respecto a la nulidad absoluta del negocio jurídico, así como que si existió o no apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio pública, previamente se deberá desarrollar la definición de lo que es el Otorgamiento de Escritura Pública.

TERCERO.- En este sentido se debe tener presente que el otorgamiento de escritura pública es entendido por la jurisprudencia como un deber de las partes de perfeccionar el contrato; que ante el incumplimiento de este deber, el propietario podrá iniciar este proceso, conforme a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, a fin de que el renuente firme la escritura de formalización y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa es el juez quien se sustituye en el lugar del obligado¹.

CUARTO.- Por su parte artículo 1549 del Código Civil² establece que es obligación esencial del vendedor **perfeccionar** la transferencia de la propiedad. De ahí que para Max Arias – Shereiber Pezet,³ el perfeccionamiento supone la realización de aquellos actos que permitan al comprador ejercer a plenitud los derechos que emanan de la compra venta, por lo que el artículo 1549 se refiere de modo integral a la adecuación de la transferencia de la propiedad del bien, que es materia del contrato de compra venta, y cubre, no solo las obligaciones principales sino también las que derivan de aquella y tengan carácter accesorio.

¹Corte Suprema de Justicia: Casación No. 122-2015- Lima Norte

² Art. 1549 del Código Civil: Perfeccionamiento de la transferencia.- Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

³ARIAS – SCHEREIBER PEZET, Max. "Exégesis del Código Civil Peruano". Tomo III, Gaceta Jurídica, Lima, 2000. Pag. 66

224

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

QUINTO.- De esta manera para que el contrato pueda ser inscrito en los Registros Públicos, es requisito indispensable que previamente sea elevado a escritura pública. El otorgamiento de esta formalidad estaría inmerso en la obligación del perfeccionamiento, contenido en el **artículo 1412** del Código Civil que en forma literal establece lo siguiente: *"Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida (...)".*

SEXTO.- Para llevar a cabo dicho perfeccionamiento se deberá verificar el cumplimiento de las prestaciones **a las que se han obligado las partes**, que en la compra venta son la transferencia de la propiedad y el pago; sin embargo, esta pretensión también supone que previamente el contrato se haya perfeccionado, es decir, que exista consenso sobre todas sus estipulaciones, de conformidad con el artículo 1359 del Código Civil⁴.

SÉTIMO.- En efecto en el proceso de otorgamiento de escritura pública solo se discute: **1) si celebró**, o no, el acto jurídico que será materia de formalidad; y **2) si quien intervino** en la celebración del acto jurídico está obligado a otorgarla, tal como lo ha establecido la Corte Suprema en reiterada jurisprudencia como la recaída en la Casación número 122- 2015- Lima Norte.

OCTAVO.- De esta manera, la relación jurídica sustantiva en el presente proceso la integran quienes habrían celebrado el acto jurídico de compra venta, que para el caso lo constituyen quien sería la vendedora [REDACTED] y quien sería la compradora [REDACTED]. Consecuentemente, conforme a la naturaleza del

⁴ **ART. 1359 del Código Civil. Conformidad de voluntades:** "No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria".

225

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

presente proceso solo debe discutirse si se celebró o no el acto jurídico materia de otorgamiento de la formalidad y si quien intervino en la celebración del acto jurídico se encuentra obligada a otorgarla.

NOVENO.- Ahora bien pasando a resolver las infracciones indicadas en los **acápites i) y iii) del recurso de casación**, debe indicarse que del documento denominado "minuta de compra venta" del trece de mayo de dos mil quince (fojas 3), en el que se consigna como vendedora [REDACTED] y como compradora a [REDACTED], por el que se transfiere el treinta y dos punto sesenta por ciento (32.60%), de las acciones y derechos del inmueble ubicado en [REDACTED] y [REDACTED] distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, con Partida Registral número [REDACTED] cuya formalización se pretende en el presente proceso, no se aprecia que la misma contenga la voluntad de la supuesta vendedora, pues no aparece que quiera vender un bien a cambio del precio y con la forma de pago determinada, pues, nadie firmó la primera hoja del documento (minuta), faltándole uno de los elementos esenciales para la configuración del acto jurídico de compra venta, como es la manifestación de la voluntad, de manera que no se ha acreditado que las partes perfeccionaron el acto jurídico cuya formalización se pretende.

DÉCIMO.- Es así porque, es justamente en la primera hoja del contrato en mención donde se registra la **descripción del inmueble**, como Primero: "De la propiedad y su título; la vendedora es propietaria del 50% de acciones y derechos de la propiedad, tal como aparece en el asiento 0006 de la Partida número [REDACTED], del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, de la Zona Registral XII - de Arequipa; **el porcentaje a enajenar, el precio y el pago**: Segundo: "Del precio: por el presente documento la vendedora otorga en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora el 32.60% de los derechos y acciones de la vendedora del predio

226

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

anteriormente descrito en la cláusula primera, por el precio convencional de S/. 2,000 (dos mil 100/00 nuevos soles) monto que ha sido cancelado en efectivo a la firma de la presente". Sin embargo, esta hoja no aparece suscrita por la demandada, por lo que al no constar su voluntad resulta imposible que constituya un contrato, y menos aún puede otorgársele la escritura pública de un contrato que no existió o que no fue perfeccionado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1359 del Código Civil, que dispone: "No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria".

DÉCIMO PRIMERO.- El artículo 1529 del Código Civil señala que la compra venta es un contrato en el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien a cambio que el comprador se obligue a pagar su precio en dinero. Esto implica que la voluntad debe nacer **simultáneamente** sobre el objeto, el precio y la forma de pago; pero en el caso de autos, la firma de la vendedora solo aparece en la segunda hoja de la minuta, sin que conste que haya consentido la primera hoja, por tanto, no hay consentimiento sobre todas las estipulaciones del contrato, específicamente de los elementos esenciales de la compra venta; por tanto, el contrato no existió, según el artículo 1359 del Código Civil.

DÉCIMO SEGUNDO.- Por tanto, si el contrato no existe, o por lo menos no consta que existió, entonces, la conclusión es que la demanda de otorgamiento de escritura pública no podrá ser otorgada, más aún si la parte demandada, durante todo el proceso precisó que no había suscrito documento alguno, conforme se aprecia de la contestación de demanda cuando refiere en punto 1.3. que: "(...) con relación al segundo punto expuesto en la demanda, es falso, niego lo sindicado por la demandante en el primer párrafo no puedo precisar pero sí advertir que para la celebración de un acto jurídico se necesita la presencia de dos personas para su validez por ser un acto bilateral, por lo tanto esta no puede elevarse a escritura pública por ser un hecho inexistente (...);

229

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

además inició a la hoy demandante un proceso de nulidad de acto jurídico respecto la venta del predio *sub litis*, conforme se aprecia de folios 177.

DÉCIMO TERCERO.- En cuanto a la causal precisada en el **acápito ii) Apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil**, la casante sostiene que a la fecha de presentación del recurso de casación, es decir veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, se publicó el IX Pleno Casatorio Civil en el que se discutió la posibilidad que se analice el acto jurídico en un proceso de otorgamiento de escritura pública, siendo las conclusiones de todos los *amicus curiae* que el Juez tiene el deber de hacer la verificación de la validez del acto jurídico.

DÉCIMO CUARTO.- Al respecto se debe señalar que conforme al artículo 384 del Código Procesal Civil, uno de los fines del recurso de casación es la **uniformidad de la jurisprudencia** nacional por la Corte Suprema de Justicia. Ello se logra a través de la **emisión de precedentes judiciales**, mediante los cuales se establecen pautas de interpretación y de aplicación de observancia obligatoria para los jueces de todas las instancias, en atención a las cuales resolverán los casos esenciales semejantes al resuelto en casación.

DÉCIMO QUINTO.- Se puede precisar que es una norma que se extrae de la interpretación de un acto decisorio en un caso concreto, a partir de los hechos probados y de la justificación, que sirve para resolver **casos futuros**, siempre que, el material fáctico o hechos probados, de estos posea un grado de identidad suficiente respecto del material fáctico del caso pasado, esto es, que busca que un futuro caso sustancialmente semejante sea resuelto de igual manera por el resto de los operadores de justicia.

DÉCIMO SEXTO.- Esto se produce como consecuencia de un pleno casatorio de magistrados civiles a partir de sentencias contradictorias. La decisión que tome la mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio convocado por

218

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

una de las Salas Supremas Civiles, constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales hasta que sea modificado por otro precedente.

DÉCIMO SÉTIMO.- Los precedentes judiciales se encuentran regulados en los artículos 22, 80 inciso 4) y 116 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como en el artículo 400 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO OCTAVO.- Como se ha señalado los precedentes se aplican a casos futuros, siendo así, de la lectura de la sentencia de segunda instancia se verifica que fue emitida el dieciocho de julio de dos mil dieciséis, esto es antes de la publicación del IX Pleno Casatorio Civil, Casación número 4442-2015- Moquegua, por lo que este precedente no se aplica al presente caso, más aún si el propio precedente en el artículo tercero de la decisión final establece que los efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la sentencia tienen efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir de su publicación, siendo infundado este extremo apelado.

DÉCIMO NOVENO.- Por tanto, se colige que las instancias correspondientes efectuaron una motivación aparente en el caso de autos, considerando que no tuvieron en consideración si el contrato se encontraba o no perfeccionado, a fin de que se pueda otorgar la escritura pública del mismo, por lo que no cumplieron con lo dispuesto en los incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; sin embargo y existiendo pruebas suficientes para emitir pronunciamiento respecto al fondo de la controversia, este Supremo Tribunal considera pertinente pronunciarse sobre la controversia, la cual conforme a los considerandos que anteceden, deberá ser desestimada.

5.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil:

229

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

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

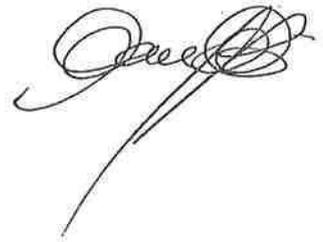
Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada [REDACTED] (fojas 205); en consecuencia: **CASARON** la resolución de segunda instancia (fojas 191), expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; y, actuando en sede de instancia: **Nula** la resolución de segunda instancia contenida en la Resolución número 19 (cinco) del dieciocho de julio de dos mil dieciséis; y actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda; con lo demás que contiene; y, **REFORMANDOLA** la declararon **INFUNDADA**; en los seguidos por [REDACTED] con [REDACTED], sobre otorgamiento de escritura pública; y, los devolvieron. Conforman la Sala los Jueces Supremos señora Céspedes Cabala y señor Torres Ventocilla, por licencia y vacaciones, respectivamente de los Jueces Supremos señores Távara Córdova y Sánchez Melgarejo. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora Huamaní Llamas.-

SS.

HUAMANÍ LLAMAS



DEL CARPIO RODRÍGUEZ



CALDERÓN PUERTAS



CÉSPEDES CABALA



TORRES VENTOCILLA



Scm/Lrr

13

SE PUBLICO CONFORME A LEY



DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

4 2 OCT 2018

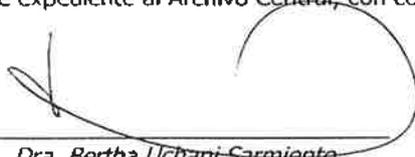
212
dimiten
de...

2º JUZGADO CIVIL - SEDE PAUCARPATA
EXPEDIENTE : 01673-2015-0-0412-JM-CI-03
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
JUEZ : [REDACTED]
ESPECIALISTA : [REDACTED]
DEMANDADO : [REDACTED]
DEMANDANTE : [REDACTED]

Resolución Nro. 21

Arequipa, dos mil diecinueve.-
Enero, veintitrés.-

Asumiendo competencia la Magistrada que suscribe por disposición Superior. Al escrito Nro.4103-2018.- Téngase por recibido el presente expediente, remitido por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia y estando a lo resuelto por la Corte Suprema, remítase el presente expediente al Archivo Central con conocimiento de las partes.


Dra. Bertha Uchani Sarmiento
Juez del 2º Juzgado Civil sede Paucarpata


Carmen Ruth Avendaño Cama
Especialista Legal
2º Juzgado Civil sede Paucarpata

El Especialista Legal que suscribe
CERTIFICA: Que las copias que antecedan y
que van en número de dos
son idénticas a las originales de referencia a
que me remite por el presente escrito, doy fe
a los 14/03/2019




Carmen Ruth Avendaño Cama
Segundo Juzgado Civil
SEDE PAUCARPATA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA