

FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
CIVIL N° 04107-2012**



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

**LIMA – PERÚ  
2022**



**CC BY-NC-SA**

**Reconocimiento – No comercial – Compartir igual**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/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°04107-2012**

**Materia** : Otorgamiento de escritura pública

**Entidad** : Poder Judicial

**Bachiller** : Tania Lizeth Zamora Fernández

**Código** : 2011126769

**LIMA – PERÚ**

**2022**

El presente Informe Jurídico analiza el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública del expediente N° 04107-2012, tramitado por la vía sumarísima ante el 34° Juzgado Civil de Lima, por el Señor JOO en contra de los señores MPDNM y SDNM a fin que estos cumplan con otorgarle la escritura pública del contrato de compraventa del bien inmueble ubicado en Av. Emancipación N°: del Cercado de Lima. Luego de llevarse a cabo el trámite del proceso, el referido Juzgado emitió Sentencia declarando fundada la demanda de OEP; sustentando su decisión en que la parte demandante cumplió con presentar los medios probatorios conducentes a acreditar el punto controvertido fijado, que era determinar si era obligación del demandado otorgar la escritura pública del contrato de compraventa. Luego de ello, la parte demandada apeló la Sentencia, señalando que se llevó a cabo un indebido emplazamiento, solicitando la anulación de la resolución impugnada - en este punto nace el *primer problema jurídico del expediente que es determinar si existió un indebido emplazamiento* - al respecto la Sala Civil de Lima revocó la sentencia impugnada y renovando los actos procesales ordenó que se vuelva a emplazar a la parte demandada. Paso seguido, el Juzgado volvió a emitir su decisión declarando infundada la demanda señalando que no se cumplió con presentar un documento en el que esté plasmado el contrato de compraventa de bien inmueble y que por ende no se acreditó la celebración de dicho acuerdo. Estando en desacuerdo con lo resuelto, la parte demandante presentó un recurso de apelación, en este punto, nace el *segundo problema jurídico del expediente que es determinar si la falta de aporte de un documento en el que esté plasmado la compraventa, afecta el derecho del demandante a poder exigir judicialmente la formalización de la compraventa celebrada entre las partes*. Al respecto, la Sala Civil de Lima revocó la Sentencia apelada y reformándola declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Paso seguido, la parte demandada interpuso un recurso de casación denunciando como infracción normativa la indebida interpretación del artículo 1412° del Código Civil, pues se le estaría conminando al demandado MDNM otorgar la escritura pública de un contrato de compraventa de bien inmueble, a pesar de que en el momento de su celebración este no poseía los poderes correspondientes para representar al titular del bien; en este punto, nace el *tercer problema jurídico que es determinar si la falta de poder del representante afecta la validez y/o eficacia del contrato celebrado y por ende sus condiciones para ser formalizado mediante el proceso de otorgamiento de escritura pública*. Finalmente, la corte suprema resolvió declarar improcedente el recurso de casación señalando que las denuncias realizadas por el recurrente son inconsistentes.

## ÍNDICE

<b>RELACION DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO .....</b>	<b>4</b>
Petitorio .....	4
Relación de hechos principales expuestos por la parte demandante – JOO.....	4
Relación de hechos principales expuestos por la parte demandada- MPDNT .....	5
<b>IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE.....</b>	<b>5</b>
Primer Problema Jurídico del Expediente – Emplazamiento defectuoso.....	5
Segundo Problema Jurídico del Expediente – El contrato de compraventa y la forma ....	7
Tercer Problema Jurídico del Expediente – Representación directa sin poder .....	10
<b>POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS .....</b>	<b>11</b>
Posición fundamentada sobre el Ad quo inicial emitido por el treinta y cuatro Juzgado Especializado Civil de Lima y los problema jurídicos identificados .....	11
Posición fundamentada sobre el Ad quem inicial que emite la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima y los problemas jurídicos identificados .....	13
Posición fundamentada sobre el Ad quo final y los problema jurídicos identificados: .....	14
Posición fundamentada sobre el Ad quem final emitido por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Lima y los problemas jurídicos identificados:.....	15
Posición fundamentada sobre la Sentencia Casatoria y los problema jurídicos identificados.....	16
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>18</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>20</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>21</b>

## **RELACION DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO**

Los hechos contenidos en el presente expediente civil tuvieron su origen el 06 de marzo de 2012, a través de la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública interpuesta por la persona de JOO - en adelante referido como “demandante”- contra la persona de MPDNM - de quien me referiré en adelante como “demandado” es menester señalar que la demanda fue presentada ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.

### **1. Petitorio**

Se solicita, en favor de la demandante, el otorgamiento de la escritura pública del contrato de compraventa - concerniente al bien inmueble ubicado en la avenida XXXX N° XXX- departamento N° XXX, distrito de XXX, provincia y departamento de XXX.

### **2. Relación de hechos principales expuestos por la parte demandante – JOO**

- El demandante fue arrendatario del predio durante el periodo comprendido entre los años 1995 y 1997, cabe decir que durante dicho periodo el demandado tenía la condición de arrendador. Sin embargo, por interés de las partes se celebró verbalmente un contrato de compraventa del referido bien inmueble, fijando como precio de pago el monto ascendente a USD 15,000.00.
- El precio del bien inmueble fijado fue pagado de la siguiente manera,
  1. Inicialmente se pagó dos cuotas de USD 5.000.00.
  2. Después de ello, tres cuotas de USD 500
  3. Finalmente una cuota de USD 400 dólares, haciendo un total de USD 11.900 quedando un saldo pendiente por pagar de USD 3.100.00.
- Así también, se indica que por razones de enfermedad el demandante se encontró impedido de cumplir con realizar el pago del saldo pendiente, agregando que con posterioridad tuvo la intención de realizarlo en favor del demandado, hecho que sólo quedó en intención, toda vez que, este se negó a recibirlo, oponiéndose también a otorgar la escritura pública del contrato de compraventa del bien inmueble.

- Aunado a lo dicho, el demandante intentando buscar solución al conflicto acaecido, el demandante acudió en dos oportunidades a un centro de conciliación con la intención de llegar a un consenso con el demandado; ergo conforme se señala en el Acta de Conciliación N° XXX dicho objeto no sucedió, la causa de dicho resultado se dio en mérito a lo expuesto por la parte demandada, aludiendo ésta que existía una deuda de USD. 3,100.00 a lo que se le tenía que agregar intereses por concepto de 12 años ascendentes a USD 10,000.00, se agrega que en una segunda oportunidad el resultado fue el mismo dado lo señalado por el Acta de Conciliación N° XXX, pero en esta ocasión dicha disconformidad se dio debido a la incomparecencia del demandado.
- Como consecuencia de lo expuesto y al no haberse llegado a un acuerdo, se dio inicio al proceso judicial inmerso en el presente expediente.

### **3. Relación de hechos principales expuestos por la parte demandada- MPDNT**

- Con fecha 11 de junio de 2012, MPDNT representante del demandado se pronunció respecto de la demanda señalando que procedía a devolver las cédulas de notificación, señalando que se debió emplazar la demanda al demandado, más no al representante, ya que este último no sería la misma persona que el primero.

## **IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE**

### **4. Primer Problema Jurídico del Expediente – Emplazamiento defectuoso.**

El primer problema jurídico identificado radica en ***el emplazamiento de la demanda*** que se realizó al representante del demandado y no al demandado, generando que posteriormente se pudieran alegar vicios susceptibles de nulidad en el proceso. Por lo que, es importante determinar si el emplazamiento fue defectuoso.

En relación al problema jurídico mencionado es importante citar lo establecido en el artículo 436° del Código Procesal Civil, que señala lo siguiente sobre el emplazamiento del apoderado: “El emplazamiento podrá hacerse al apoderado, siempre que tuviera facultad para ello y el demandado no se hallara en el ámbito de competencia” (p.436).

En ese sentido, considero que se debió haber notificado al demandado y no únicamente a su representante, pues tal cual se advirtió en el caso concreto, en el poder que este poseía se establecía – sí - la facultad de contestar demandas en

adelante, pero no de ser emplazado, por lo que el Juzgado debió haber notificado la demanda y sus anexos al titular del bien, pues al momento de que su representante y apoderado devolvió la cedula de notificación este manifestó no tener la facultad para ser emplazado.

Al respecto, la Primera Sala Civil de Lima en la Sentencia de Vista del expediente N°19-2001, señala lo siguiente:

La facultad para contestar demandas importa el ejercicio del derecho de contradicción y este derecho solo surge con el emplazamiento a quien ha sido dirigida la demanda.

No puede ejercitarse la facultad para contestar demandas, si previamente no se ha producido el emplazamiento al demandado, de lo que se colige sin duda alguna que otras facultades son distintas, mediando entre ellas una especie de relación lógica de fuente de derecho.

No existe justificación para que el apoderado sea emplazado en representación de los demandados, si se tiene en cuenta que del testimonio obrante en autos no aparece la concesión de la anotada facultadde modo explícito, lo que denota con suma claridad lo inviable de dicha posibilidad, pues, lo contrario significaría violentar el irrestricto derecho de defensa que consagra nuestra carta fundamental. (Lo subrayado es mi énfasis)

Asimismo, respecto al derecho a la defensa el Tribunal Constitucional del Perú en la Sentencia N°06648-2006, señala lo siguiente:

El contenido esencial del derecho de defensa queda afectado cuando, en el seno de un proceso judicial, cualquiera de las partes resulta impedida, por actos concretos de los órganos judiciales, de ejercer los medios necesarios, suficientes y eficaces para defender sus derechos e intereses legítimos (...).(lo subrayado es mi énfasis)

En ese sentido, es notable la existencia de vicios en el proceso directamente ligados al indebido emplazamiento, que consecuentemente afectaron al demandado en su derecho a la defensa y a la tutela jurisdiccional efectiva con sujeción a un debido proceso ambos reconocidos por nuestra legislación. Puesto que, depende de un debido emplazamiento para que las partes puedan ejercer su derecho a la defensa, pues sería ilógico alegar el cumplimiento de esta última, sin que se respete a la primera.

Asimismo, en la Casación N°5063-2007 de Lambayeque, se señala lo siguiente respecto al emplazamiento inválido:

Habiéndose verificado el emplazamiento inválido de la referida empresa, lo actuado respecto a esta última entidad deviene en nulo e insubsistente, siendo que en virtud del principio de plenitud a que se refiere el artículo 364 del citado código procesal [C.P.C] y lo previsto en el artículo 176° en fin del mismo ordenamiento legal, la sala superior está facultada a declarar de oficio las nulidades insubsanables.

Concluyo el presente punto, señalando que el acto de emplazamiento en este proceso se llevó a cabo de forma defectuosa, pues se notificó únicamente al representante del demandado, sin que este tuviera poderes explícitos para ser emplazado, afectando su derecho a la defensa y contradicción.

Asimismo, acorde a lo dispuesto en el artículo 437° del Código Procesal Civil sobre el emplazamiento defectuoso se puede colegir que el emplazamiento realizado al representante del demandado en el proceso submateria del presente informe, deviene en nulo.

#### **5. Segundo Problema Jurídico del Expediente – El contrato de compraventa y la forma.**

El segundo problema jurídico identificado, se basa en **el contrato de compraventa y la forma**, puesto que el demandante no aportó al proceso un documento que contenga el contrato de la compraventa de bien inmueble, hecho que fue cuestionado durante el proceso; por lo que, es importante determinar si la falta de dicho documento, afecta el derecho del demandante a poder exigir judicialmente la formalización de la compraventa celebrada entre las partes.

Iniciaré el presente punto desarrollando y verificando si de los hechos del caso se ha configurado un contrato entre las partes procesales:

- Como se puede verificar del escrito de demanda, el demandante sostiene que ha celebrado un contrato de compraventa de manera verbal sobre el bien inmueble de propiedad del demandado.
- El representante del demandado, en la audiencia única, reconoció que celebró un contrato de compraventa del bien inmueble en cuestión con el demandante, y que de este modo se transfirió la propiedad referida al comprador.

En ese sentido, el artículo 1529° del Código Civil señala lo siguiente sobre la

compraventa: “Por la Compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.” (p.319). Es decir, el solo acto de la compraventa, genera obligaciones recíprocas entre el comprador y el vendedor.

Tenemos también lo señalado en la Casación N°2717-2011 de Moquegua, sobre la compraventa:

En el derecho peruano la [compraventa] es un contrato consensual, que se forma por solo el consentimiento de las partes, esto es, cuando se produce acuerdo en la cosa materia de la transferencia y el precio, como establecen los artículos 1352 y 1529 del código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirve para probar tal contrato de [compraventa], como lo estipulan los artículos 225 y 237 del Código Procesal Civil.

De lo citado en líneas anteriores se colige fundamentalmente, **(i)** que el contrato de compraventa es el acuerdo entre las partes, en el que el vendedor se obliga a transferir el bien y el comprador a pagar el monto de dinero acordado; y **(ii)** que la existencia de la celebración del contrato de compraventa, no depende del documento en el que esté plasmado dicho acuerdo de prestaciones recíprocas, si no que basta la sola manifestación de voluntad de las partes.

En ese sentido, la forma constituye el vehículo mediante el cual el acuerdo de voluntades se exterioriza y es percibido por los demás. Para el Doctor De Los Mozos, “la forma es cómo es el negocio y cómo se presenta ante los demás en la vida de relación (figura exterior) y el contenido es lo que es el negocio, la parte intrínseca, su supuesto de hecho interior que representan de forma conjunta «Fórmula e idea, palabra y significado”. (387)

Además tenemos, que el contrato de compraventa se ha realizado de acuerdo a la forma establecida en el artículo 143° del Código Civil, que señala lo siguiente: “Cuando la Ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente” (p.60), por lo que haber celebrado un contrato de compraventa de forma verbal, no acarrearía causal alguna de invalidez.

En relación al tema, la Casación N°4916-2006 de Lima, señala lo siguiente

(...) La segunda (forma ad probationem), no es consustancial al acto jurídico, en tanto, que éste puede existir sin el documento. Acto jurídico y documento son perfectamente separables, el uno puede existir sin el otro, de tal manera que (...) la ausencia o defecto de la formalidad no generará

la nulidad del acto jurídico (...).

Por otro lado, si bien es cierto que el demandante no ha presentado un documento donde esté plasmado el acuerdo de compraventa, ello no es equivalente a que el acto no exista, puesto que el representante del demandado reconoció en la audiencia única haber celebrado un contrato de compraventa del bien inmueble en cuestión con el demandante, reafirmando de esta forma la existencia del acuerdo de venta entre las partes.

Bajo las referidas alegaciones, está claro que las partes celebraron de forma verbal un contrato de compraventa sobre el bien inmueble en mención, el mismo que debe ser formalizado por sus partes intervinientes, todo ello en mérito a lo establecido en el artículo 949° del Código Civil: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.” (p.211). Así como, lo establecido en el artículo 1549° del Código Civil, que expresa lo siguiente: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien” (p.320)

Como se puede apreciar, en ambas disposiciones se tiene que por mandato legal el vendedor (demandado) se encuentra obligado a perfeccionar el contrato de compraventa celebrado con el comprador (demandante), dicho perfeccionamiento se da a través del revestimiento de formalidades del contrato, de modo que este arribe a una mayor protección jurídica, como por ejemplo, que el contrato acceda a los Registros Públicos. Para ello, es necesario que previamente el contrato sea formalizado mediante una escritura pública y posteriormente se pueda solicitar su inscripción registral.

Por lo que, en base a la existencia de un contrato de compraventa celebrado entre las partes, cuya obligación de enajenar el inmueble referido, hace que el acreedor se convierta en propietario del bien, conforme a lo establecido en la legislación nacional, y consecuentemente, concede al demandante el derecho a poder acceder al otorgamiento de escritura, conforme lo prescribe la interpretación sistemática normativa del artículo 949°, 1412° y 1549° del Código Civil.

Finalmente, como se ha podido verificar de los actuados del expediente y del análisis realizado, tenemos que el demandante, no cuenta con un documento en el que esté plasmada la compraventa del inmueble submateria, sin embargo, ello no es análogo a que el acto no pueda formalizarse, puesto que se dio la celebración de un contrato entre las partes que cumple con los requisitos esenciales de validez y por ende es susceptible de ser formalizado.

## 6. Tercer Problema Jurídico del Expediente – Representación directa sin poder.

El tercer problema jurídico del expediente se basa en **la representación directa sin poder**, siendo que el señor MPDNT al momento de celebrar la compraventa con la parte demandante no contaba con el poder especial para realizar actos de disposición; en ese sentido, es importante determinar si dicha situación afecta la validez y/o eficacia del contrato celebrado y por ende sus condiciones para ser formalizado mediante el proceso de otorgamiento de escritura pública.

Desarrollaré el presente problema jurídico, hablando primero de la representación, para ello citaremos lo establecido en el artículo 145° del Código Civil: “El acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley. La facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley.

Adicionalmente, se debe tomar en cuenta la definición de representación que nos ofrece el profesor Torres Vásquez (2001): “Por la representación una persona (el representante) sustituye a otra (el representado o *dominus negotii* o principal o parte sustancial) en la celebración de un acto jurídico. El representante manifiesta su voluntad por cuenta y en interés del representado.” (p. 239).

De lo citado se puede colegir, que la representación forma parte del negocio jurídico, siendo esta una figura por la cual una persona denominada representante celebra negocios en nombre y representación de otra persona, que viene a ser el representado; generando así consecuencias en la esfera jurídica de este último, derechos y obligaciones.

Ahora bien, la falta de poder de representación del señor MPDNT (demandado) genera la ineficacia del acto jurídico celebrado con el demandante. En relación a dicha situación tenemos lo dispuesto en el artículo 161° del Código Civil:

El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a este y a terceros. También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye. (Lo subrayado es mi énfasis).

De lo citado se infiere que el acto jurídico que haya sido celebrado por una persona que carezca de poder de representación es ineficaz, es decir no surte efectos,

salvo que dicho acto sea ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración; tal y como lo establece el artículo 162° del Código Civil: “En los casos previstos por el artículo 161° el acto jurídico puede ser ratificado por el representante (...)”

Sobre este punto el Doctor Aníbal Torres Vásquez realiza el siguiente enfoque: La falta legitimación del *falsus procurador* no afecta la validez del acto jurídico, sino solo su ineficacia frente al falso representado quien puede ratificarlo. (612) (lo subrayado es mi énfasis)

De los párrafos citados, se puede colegir que la falta de poder de representación del señor MPDNT, al momento de celebrar la compraventa, habría generado la ineficacia del acto, mas no la invalidez de este; al respecto, la Doctora Bianca Massimo (2007) señala que “(...) la validez significa que los componentes del negocio cumplen con las directrices que para ello establece el sistema jurídico. (...)” (p.6)

En relación a ello, debo agregar que inicialmente el demandado carecía del poder para disponer de los bienes de su representado; no obstante, posteriormente este le otorgó un poder especial ratificando dentro de dichas facultades, la potestad de vender sus bienes inmuebles.

Concluyo el presente punto, señalando que la compraventa de bien inmueble celebrada entre la parte demandante y el representante de la parte demandada, se dio sin que este tenga las facultades de representación que se atribuyó en su momento, generando la ineficacia del referido contrato. Sin embargo, posteriormente - la referida venta - fue ratificada por el demandado, al otorgarle a su representante un poder especial dentro del cual se le delegaba la facultad para poder encargarse de la venta sus inmuebles, por lo que consecuentemente el mencionado contrato se tornó en eficaz.

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

### **7. Posición fundamentada sobre el Ad quo inicial emitido por el treinta y cuatro Juzgado Especializado Civil de Lima y los problemas jurídicos identificados:**

La primera Sentencia emitida por el *Ad quo*, mediante la Resolución N° 12 de fecha 19 de octubre de 2012, declaró FUNDADA la demanda en el extremo que se dirige contra PSDNT y en consecuencia se ordenó que dicho demandado cumpla con

otorgar a la parte demandante la escritura pública de compraventa del inmueble, por los siguientes fundamentos:

- (i) El contrato de compraventa sí fue celebrado entre el demandante y el demandado, conforme se manifiesta en la audiencia única mediante la declaración de parte del señor MPDNT representante del demandado.
- (ii) La obligación del demandado es perfeccionar el contrato de compraventa, a través de la formalización, mediante el otorgamiento de escritura pública la referida transferencia a favor del demandante.

Ahora bien, al respecto debo decir que estoy de acuerdo con el fallo de la referida sentencia, sin embargo discrepo en algunos argumentos señalados por el ad quo en el desarrollo de su decisión:

Considero que el Juzgado ha cumplido con actuar y valorar debidamente los medios probatorios aportados al proceso como **(i) La declaración del representante del demandado en la Audiencia Única**, en la que reconoce la existencia de un acuerdo en el que pactó con el demandante la compraventa del inmueble materia de la controversia judicial, y **(ii) La prueba anticipada en la cual se reconoce de forma ficta que los pagos realizados por el demandante fue dado en razón al contrato de compraventa** celebrado con el demandado, presentada como medio de prueba al proceso, la misma que fue tramitada y otorgada al demandante previamente al proceso de Otorgamiento de Escritura Pública.

Dichos medios probatorios fueron fundamentales para respaldar las afirmaciones de la parte demandante sobre la existencia de la celebración de un contrato de compraventa y por ende para dirimir si el demandado está obligado a otorgar escritura pública de dicho acto jurídico.

Sin embargo, hago incapié de que no estoy de acuerdo con el *Ad quo* inicial, en su postura de limitar la finalidad de un proceso de otorgamiento de escritura pública a la formalización del acto, ya que considero que en un proceso de este tipo además de evaluarse la validez del acto, se debe verificar si es eficaz; a fin de evitar formalizar negocios jurídicos que no se condicen con la realidad o que tengan defectos en su estructura, los mismos que finalmente inscritos posibilitan la realización de transferencias de mala fe, que serían protegidas por la buena fe registral, generando que negocios fraudulentos se lleven a cabo de forma exitosa.

Al respecto, el Doctor Martín Mejorada Chauca, en su participación como *amicus curiae* en el IX Pleno Casatorio Civil señala lo siguiente:

(...) El examen que haga el juez debe incluso ser más profundo, pues debe analizar la exigibilidad y no detenerse en la sola validez o invalidez. Por ejemplo, si el contrato siendo válido ha dejado de tener eficacia, como es el caso en que se haya producido la resolución del contrato. El juez debe tener algunos criterios para llevar a cabo esta revisión (...) (Lo subrayado es mi énfasis)

Asimismo, el Doctor Nelson Ramirez, en su participación como *amicus curiae* en el IX Pleno Casatorio Civil señala lo siguiente:

(...) los jueces deben activar esos mecanismos de protección del equilibrio negocial, sin que lo impida la vía procedimental. Por otro lado, debe preservarse el efecto registral, pues el sistema de justicia no debe permitir que acceda a la inscripción un acto que sea nulo o ineficaz, bajo el prurito de que la vía procedimental no permite su discusión al interior del mismo. (Lo subrayado es mi énfasis)

Finalmente, concluyo el presente punto señalando que el Juzgado ha cumplido con valorar los medios probatorios pertinentes al proceso, cerciorándose de la existencia del contrato, quedando acreditada de esa forma la obligación del demandado a otorgar la Escritura Pública, en razón al contrato de compraventa pactado con el demandante. Sin embargo, este al emitir su pronunciamiento no desarrolló un filtro detallado sobre la validez y eficacia de acto jurídico que se pretende tornar en un documento público, elementos que considero – los Jueces deben evaluar – a fin de evitar que contratos deficientes y llevados a cabo con mala fe accedan a una formalidad mediante el otorgamiento de escritura pública.

#### **8. Posición fundamentada sobre el Ad quem inicial que emite la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima y los problemas jurídicos identificados:**

La Tercera Sala Civil, mediante la Resolución N° 02 de fecha 08 de mayo de 2013, decidió declarar nula la sentencia de primera instancia y nulo todo lo actuado hasta los folios ciento diecisiete y renovando los actos procesales viciados ordenó al ad quo que proceda a reponer el proceso al estado de emplazar debidamente al demandado SDNT. En base a lo siguiente:

- (i) El representante del demandado tiene facultades para contestar la demanda; sin embargo no está autorizado para ser emplazado con la misma. Por ello, al no habersele emplazado debidamente al demandado o representado, corresponde corregir dicho error para así continuar con el curso del proceso.

Ahora bien, al respecto debo decir que estoy de acuerdo con lo resuelto por el *Ad quem* inicial, cuya finalidad es subsanar el vicio en que se incurrió por el emplazamiento defectuoso de la demanda, ya que de los actuados se puede apreciar que el Juzgado únicamente notificó al representante (demandado), quien no tenía facultades especiales y expresas para recibir notificaciones, conforme lo establece el artículo 436° del Código Procesal Civil (líneas anteriores citado), por lo tanto era necesario notificar correctamente al demandado para continuar con el curso de un debido proceso, exento de vicios susceptibles de nulidad y en donde las partes puedan ejercer su defensa con igualdad de oportunidades.

#### **9. Posición fundamentada sobre el Ad quo final y los problemas jurídicos identificados:**

La última Sentencia emitida por el *Ad quo*, mediante la Resolución N° 27 de fecha 25 de agosto de 2014, declaró infundada la demanda por los siguientes motivos:

- (i) La carga de la prueba corresponde al demandante en tanto que es el sujeto que ha formulado pretensiones y alegado hechos. Sin embargo, no se ha logrado acreditar la existencia de un contrato de compraventa suscrito entre el demandante y el demandado, ya que se considera que los medios probatorios aportados por el demandante son insuficientes para acreditar la existencia del referido contrato. Por tanto, al no existir un contrato que formalizar, no existe la obligación del demandado a cumplir con el otorgamiento de escritura pública.

Al respecto debo decir, que no estoy de acuerdo con lo resuelto por el *Ad Quo* final toda vez que no se ha valorado debidamente los medios probatorios presentados al proceso que generan convicción sobre el punto controvertido fijado en el proceso, que es determinar si el demandado está obligado a otorgar escritura pública de la compraventa de bien inmueble a favor demandante. (Código Procesal Civil, 1984, artículo 188°)

- (i) **La declaración del demandado en la Audiencia Única, en el que reconoce la existencia de un acuerdo** en el que pactó con el demandante la venta del inmueble materia de la controversia judicial, y

- (ii) **La prueba anticipada en la cual se reconoce de forma ficta que el pago realizado por el demandante fue dado en razón al contrato de compraventa** celebrado con el demandado, presentada como medio de prueba al proceso, la misma que fue tramitada y otorgada al demandante previamente al proceso de Otorgamiento de Escritura Pública.

En ese sentido, el Juzgado no habría realizado una debida valoración de los medios probatorios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 197° del Código Procesal Civil, "Todos los medios probatorios son valorados por el Juez de forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. (...)".

Asimismo, al respecto en la Casación N°3294-2014 de Madre de Dios se señala lo siguiente: "De acuerdo con el contenido esencial del mencionado artículo, debe entenderse por apreciación o valoración de la prueba al proceso por el cual el Juez califica el mérito de cada medio probatorio explicando en la sentencia el grado de convencimiento que ellas le han reportado para resolver la causa."

Finalmente, considero que el Juzgado ha afectado al demandante en su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva al no haberse valorado debidamente los medios probatorios aportados al proceso, que implica un perjuicio a la protección de sus derechos o de sus intereses legítimos, los mismos que debieron ser amparados y atendidos por los órgano jurisdiccional mediante un proceso adecuado donde se respeten las garantías de los litigantes.

En ese sentido, al no haber valorado las referidas pruebas, que son determinantes para producir convicción sobre la celebración de un contrato de compraventa entre las partes que forman parte de la relación jurídico procesal, ya que a pesar de haberse aportado los medios probatorios suficientes para respaldar la pretensión, no fueron tomadas en cuenta al emitirse la sentencia.

#### **10. Posición fundamentada sobre el Ad quem final emitido por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Lima y los problemas jurídicos identificados:**

La Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante la Resolución N° 04 de fecha 10 de julio de 2015, falló revocar la Sentencia que declaró infundada la demanda y reformándola la declaró fundada, ordenándose que MPDNT en representación de su hijo cumpla con otorgar al demandante la escritura pública de la compraventa del bien inmueble, en base a lo siguiente:

- (i) Los medios probatorios aportados por el demandante y la declaración del

representante del demandado en la audiencia única, han acreditado la existencia de un contrato de compraventa celebrado entre el demandante el representante del demandado, encontrándose este último con facultades para realizar la transferencia.

- (ii) Se ha acreditado la existencia y validez del contrato de compraventa, por lo tanto corresponde como obligación del vendedor el perfeccionamiento de la transferencia a través del otorgamiento de escritura pública, puesto que el representante ha realizado el acto en nombre de su representado, que en este caso, es el propietario.

Al respecto debo decir, que estoy de acuerdo con lo resuelto por el *Ad Quem* final, ya que como se podrá apreciar en sus considerandos se ha pronunciado debidamente en el caso en concreto contrastando debidamente las alegaciones de las partes con los medios probatorios actuados, asegurándose de que el contrato compraventa sí se llevó a cabo entre las partes; y que por consiguiente existe la obligación por parte del demandado a formalizar el contrato.

#### **11. Posición fundamentada sobre la Sentencia Casatoria y los problemas jurídicos identificados:**

La Corte Suprema, mediante auto calificadorio del recurso de Casación N°3900-2011, declaró improcedente dicho recurso interpuesto por el demandado por los siguientes motivos:

- (i) ***Se desacredita la infracción normativa material de los artículos 156°, 161° y 1412° del Código Civil***, alegada por el recurrente en su recurso de casación, pues se deja en evidencia la existencia de la compraventa y por ende la obligación del demandado a otorgar la escritura pública, por los siguientes motivos:
  - 1. *Los actuados del proceso de prueba anticipada*, presentado por el demandante, en el que se reconocieron los pagos efectuados por el actor como parte del precio, y se absolvió posiciones por el propietario registral en el sentido que la venta sí ocurrió.
  - 2. *La declaración de parte demandada en la Audiencia Única del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública*, en la que el representante del demandado asintió que efectuó la venta en su condición de

Administrador y con plenos poderes, al precio de quince mil Dólares Americanos.

3. *El reconocimiento del señor MPDNT (demandado) en su declaración de parte, aceptando que en representación de su hijo (casacionista) vendió el bien submateria; el mismo que posteriormente le otorgó un poder especial mediante escritura pública de fecha 09 de diciembre de 2004, facultándolo a poder disponer de sus bienes; de lo que se puede inferir razonablemente que este tenía conocimiento de la venta que realizó su progenitor y representante en el año 1997, a lo que no realizó cuestionamiento o denuncia alguna.*

**(ii) Se desacredita la infracción normativa procesal de los artículos VII del Título Preliminar, 504° inciso 1) del Código Procesal Civil,** alegada por el casacionista en el recurso, en el siguiente sentido:

1. El proceso de otorgamiento de escritura pública, fue la vía pertinente para tramitar la formalización de un contrato de compraventa, cuya existencia se acreditó, con la prueba anticipada y la declaración de parte del demandado en la audiencia única en la que reconoce haber celebrado una compraventa con el demandante, en ese sentido también se acredita la obligación del demandado a otorgar la escritura pública en virtud al acuerdo celebrado.

**(iii) Se evidencia la falta de sustento del casacionista al denunciar el apartamiento inmotivado de precedente judicial de la Casación N°1757-2009 de Arequipa** en la que se dispone lo siguiente: "(...) la libertad de contratación es un derecho fundamental reconocido por la Carta Magna y que la minuta debe protocolizarse previo acuerdo, y que se estaría violando ese derecho al obligársele que otorgue la escritura pública de un acto del cual no formó parte."

Por lo que la Sala consideró que el sentido de dicho precedente no aplicaba para el caso en concreto, ya que el demandado (padre) contó con poderes especiales y celebró en nombre de su representado (casacionista y demandado) una compraventa con el demandante, siendo obligación de este formalizar dicho acuerdo celebrado en su nombre.

Al respecto, considero que la casación anulatoria y revocatoria interpuesta por el recurrente fue declarada improcedente, por los fundamentos

señalados por la Sala concluyendo que dicho recurso fue insuficiente, pues no cumplió con los requisitos de procedencia establecidos en el artículo 388° del Código Procesal Civil, ya que como se puede apreciar en líneas anteriores, las infracciones normativas y el apartamiento inmotivado del precedente judicial que fueron alegadas por el demandando en su recurso extraordinario de casación, quedaron desacreditadas por la sala después de examinar los fundamentos de hecho, de derecho alegados por la recurrente.

Concluyo, que estoy de acuerdo con lo resuelto por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, ya que conforme se puede apreciar en sus considerandos hace una evaluación detallada de todos los puntos denunciados por el casacionista, dejando en evidencia la inconsistencia de sus argumentos y señalando la carencia de los requisitos de procedencia establecidos en el artículo 388° del Código Procesal Civil, pues las infracciones normativas y el apartamiento del precedente judicial, quedaron desacreditadas.

## **CONCLUSIONES**

- a. En relación al emplazamiento, debo decir que el proceso desarrollado en el presente informe, inició con un **emplazamiento defectuoso** de demanda produciéndose desde ya, vicios en el proceso, que generaban al demandado un perjuicio en su derecho a la defensa y por ende a la tutela jurisdiccional con sujeción a un debido proceso; a lo que nuestra legislación sanciona con nulidad conforme a lo dispuesto por el artículo 437° del Código Procesal Civil, que señala lo siguiente “Será nulo el emplazamiento si se hace contraviniendo lo dispuesto en los Artículos 431, 432, 433, 434, 435 y 436. (...)”. En ese sentido, considero que estoy de acuerdo con lo resuelto por el *ad quem* inicial en su fallo, que observando el defecto en el emplazamiento declaró nula la sentencia de primera instancia y ordenó que se vuelva a emplazar con la demanda correctamente.
- b. Respecto al **contrato de compraventa y la formalidad**, debo decir que la compraventa es el acuerdo de prestaciones recíprocas entre las partes, en el que el vendedor se obliga a transferir el bien y el comprador a pagar el monto de dinero acordado; asimismo, su validez no depende de la existencia de un documento físico que contenga el contrato, si no que basta con la manifestación de voluntad de las partes, pues se considera que el acto no es consustancial al documento, ya que su naturaleza es consensual. En ese

sentido, estoy de acuerdo con lo resuelto por el *ad quem* final, ya que reconoce la celebración del contrato de compraventa entre las partes, acreditada mediante **(i)** la declaración de parte del representante del demandado en la audiencia única en la que reconoce haber acordado con el demandante la venta del inmueble, y **(ii)** Los recibos de pago del precio del bien reconocidos de forma ficta mediante el procedimiento de prueba anticipada, acreditándose de esta manera que existe una conexión o ligación entre las partes.

- c. Con relación a **la representación directa sin poder**, debo decir que la falta de poder de representación genera la ineficacia del acto jurídico; no obstante, la norma establece que dichos actos pueden ser ratificados observando la forma prescrita para su celebración. Por lo que llevando lo mencionado al proceso descrito, tenemos que inicialmente el demandado carecía del poder para

Vender los bienes de su representado; pero posteriormente este le otorgó un poder especial que consta inscrito en registros públicos, ratificando tácitamente el contrato de compraventa.

## **BIBLIOGRAFÍA**

1. Aníbal Torres Vásquez (tercera edición) (2007). *Acto Jurídico*. Lima: Idemsa.
2. Bianca Massimo. (2007). *Derecho Civil 3. El contrato, Traducción de Fernando Hinestrosa y Édgar Cortés*, Colombia, Bogotá: Universidad externado de Colombia.
3. Corte Superior de Justicia (2001). La Sentencia de vista del expediente N°19-2001. Lima: Corte Superior de Justicia del Perú.
4. Corte Suprema de Justicia (2009). La Casación N°1757 de 2009. Arequipa: Corte Suprema de Justicia del Perú.
5. Corte Suprema de Justicia (2007). La Casación N°5063 de 2007. Lambayeque: Corte Suprema de Justicia del Perú.
6. Corte Suprema de Justicia (2007). La Casación N°1078 de 2007. Lima: Corte Suprema de Justicia del Perú.
7. Corte Suprema de Justicia (2006). La Casación N°4916 de 2006. Lima: Corte Suprema de Justicia del Perú.
8. Corte Suprema de Justicia (2014). La Casación N°3294 de 2014. Madre de Dios: Corte Suprema de Justicia del Perú.
9. Corte Suprema de Justicia (2011). La Casación N°2717 de 2011. Moquegua: Corte Suprema de Justicia del Perú.
10. Corte Suprema de Justicia (2008). La Casación N°495 de 2008. Piura: Corte Suprema de Justicia del Perú.
11. Corte Suprema de Justicia (2016). IX Pleno Casatorio Civil. Perú: Corte Suprema de Justicia del Perú.
12. De Los Mozos, Jose Luis. (1987). *El negocio jurídico (estudios de derecho civil)*, Madrid, España: Montecorvo.
13. Jurista Editores (edición febrero). (2020). *Código Civil*. Perú: Jurista Editores.
14. Jurista Editores (edición febrero). (2020). *Código Procesal Civil*. Perú: Jurista Editores.
15. Martin Mejorada, C (2017). *XI Pleno Casatorio Civi - opinión como amicus curie I*. Lima, Perú: Corte Suprema de Justicia de la República.
16. Nelson Ramirez. (2017). *IX Pleno Casatorio Civil – opinión como amicus curie*. Perú: Corte Suprema De Justicia De la República.
17. Tribunal Constitucional (2006). La Sentencia N°06648 de 2006. Lima: Tribunal Constitucional del Perú.

## **ANEXO**

1. La copia escaneada del *Ad quem* final que resuelve revocar la Resolución impugnada y reformándola declara fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.
2. La copia escaneada de la Resolución de la Corte Suprema que resuelve declarar improcedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandada.

942

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

**CASACIÓN 4388-2015  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Lima, cinco de abril  
de dos mil dieciséis.-

AUTOS y VISTOS; con él expediente principal y Cuaderno de Casación que se tienen a la vista; y, CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Es materia de conocimiento de esta Sala Suprema el Recurso de Casación interpuesto por el demandado [REDACTED] contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución número cuatro de fecha diez de julio de dos mil quince, corriente de fojas trescientos ochenta y siete a trescientos noventa y tres, que REVOCA la sentencia de primera instancia emitida por resolución número veintisiete de fecha veinticinco de agosto de dos mil catorce, que declara infundada la demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública, y REFORMÁNDOLA declara fundada la referida demanda. ordenándose que [REDACTED] en representación de su hijo [REDACTED], cumpla con otorgar al demandante [REDACTED] la Escritura Pública de Compra Venta del inmueble constituido por el [REDACTED] de la [REDACTED] número 271, Distrito del Cercado de Lima. -----

SEGUNDO.- La labor de calificación del Recurso de Casación según lo preceptuado por el Artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, importa primariamente la comprobación del cumplimiento de los requisitos de admisibilidad, referidos a: i) La naturaleza del acto procesal impugnado, que exige que lo que se impugne sea una sentencia o auto expedido por una Sala Superior que, como órgano judicial de segundo grado, ponga fin al proceso; ii) Los recaudos especiales del Recurso. Así, si el Recurso de Casación es interpuesto ante la Corte Suprema de Justicia de la República, debe acompañarse copia de la cédula de notificación de la resolución impugnada y de la expedida en primer grado, certificada con sello, firma y huella digital por el Abogado que autoriza el Recurso y bajo responsabilidad de su autenticidad, lo que no resulta exigible en el supuesto de

493

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

**CASACIÓN 4388-2015**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

haberse interpuesto ante el órgano jurisdiccional emisor de la decisión cuestionada; iii) La verificación del plazo, que exige que se interponga el Recurso dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia, cuando corresponda; y, iv) La presentación de la tasa judicial, de acuerdo a la tabla de aranceles judiciales, vigente al tiempo de la interposición del Recurso.

TERCERO.- En el caso particular, el Recurso de Casación satisface los requisitos de admisibilidad citados en el anterior considerando, por cuanto: a) Se recurre contra la Sentencia de Vista que pone fin al proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública, contenida en la resolución número cuatro de fecha diez de julio de dos mil quince, obrante de folios trescientos ochenta y siete a trescientos noventa y tres; b) Se interpone ante la Quinta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, como Órgano Superior que emitió la Sentencia recurrida, no requiriéndose acompañar los recaudos adicionales por tal circunstancia; c) Se presenta dentro del plazo establecido por ley, dado que la Sentencia de Vista se notificó al recurrente el diez de septiembre de dos mil quince, según cargo obrante a folios trescientos noventa y seis, y el Recurso se presentó el día veintitrés del mismo mes y año; y, d) Se acompaña la tasa judicial respectiva, vía subsanación y en cumplimiento de lo dispuesto por esta Sala Suprema mediante resolución del veintiuno de diciembre del año próximo pasado, corriente a folios cuarenta y ocho y cuarenta y nueve del Cuaderno de Casación, las mismas que corren a folios cuatrocientos veinte del expediente principal y cincuenta y tres del referido Cuaderno.

CUARTO.- Asimismo, no es exigible al impugnante el cumplimiento de lo establecido por el Artículo 388° inciso 1) del Código Procesal Civil, pues la sentencia de primera instancia expedida por el Trigésimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima mediante resolución número veintisiete del veinticinco de agosto de dos mil catorce,

499

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

**CASACIÓN 4388-2015  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

obrante de folios trescientos treinta a trescientos treinta y siete, fue favorable a sus intereses. -----

QUINTO.- El Recurso Extraordinario de Casación es formal y excepcional, por lo que debe estar estructurado con precisión y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia, correspondiendo al impugnante puntualizar en cuál de las causales se sustenta, esto es en la *infracción normativa* o en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial*, debiendo asimismo contener una fundamentación clara y pertinente respecto a cada una de las infracciones que se denuncian, demostrando la incidencia directa que éstas tienen sobre la decisión impugnada, siendo responsabilidad del justiciable *-recurrente-* adecuar los agravios que invoca a las causales que para dicha finalidad se encuentran taxativamente determinadas en la norma procesal, desde que el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el Recurso ni integrar o remediar las carencias del mismo, no pudiendo subsanarse de oficio los defectos incurridos en su formulación. En ese contexto "(...) *el recurso debe ser concedido sólo cuando el recurrente denuncie y acredite que la infracción aparentemente incurrida ha sido determinante para decidir el caso. Por cierto, no sólo la infracción sino la calidad de 'determinante' de ésta es un tema que debe ser argumentado por el recurrente y respecto del cual la Corte debe ser persuadida, de lo contrario, estaremos ante un recurso improcedente*". -----

SEXTO.- En el contexto descrito, corresponde realizar la labor de verificación del cumplimiento de los restantes requisitos de procedencia, en el marco referido por el precitado Artículo 388° del Código Procesal Civil. -----

SÉPTIMO.- Encaminados a dicho propósito, se desprende del texto del Recurso que éste se sustenta en: 1) Infracción Normativa Procesal de los Artículos VII del Título Preliminar y 504° inciso 1) del Código Procesal Civil, 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú y 7° del Texto

\* En Jornadas de Derecho Procesal, Teoría de la Impugnación, Editorial Palestra, noviembre de 2009, "El Recurso de Casación y su Imprescindible Refracto", Juan F. Monroy Gálvez y Juan J. Monroy Palacios, página 159,

445

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

CASACIÓN 4388-2015

LIMA

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; sosteniéndose que:

a) La recurrida violenta el debido proceso y el deber de motivación, por cuanto resuelve una situación que no corresponde al tipo de proceso sumarísimo de Otorgamiento de Escritura Pública. Así, la Sala Superior ha procedido a sustentar, probar, decidir y constituir una situación jurídica compleja, como es la existencia del Contrato de Compra Venta sub materia, lo que origina la incongruencia de la sentencia con la demanda, existiendo un pronunciamiento *ultra petita*, otorgando en lugar de una mera formalización de un título, la constitución de la existencia del supuesto título, agregando que sería oponible al recurrente quien no ha participado en el Contrato; y, b) El proceso se inició para esclarecer si el Contrato de Compra Venta existió o no, y esto no corresponde establecerse en un proceso donde solo se busca formalizar el documento o título que existe, por lo que lo discutido no corresponde a un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, sino a uno de Otorgamiento de Título Supletorio, violándose el Artículo 504° del Código Procesal Civil y con ello el derecho al debido proceso; II) **Infracción Normativa Material de los Artículos 156°, 161°, 447° y 1412° del Código Civil**, afirmándose que: a) De acuerdo al Artículo 1412° del Código Civil y lo dicho por la doctrina y jurisprudencia, el supuesto contemplado por tal disposición requiere la preexistencia de un acto jurídico y que la exigencia se efectúe sólo a las partes que suscribieron el mismo. El demandante ha reconocido que nunca celebró un Contrato con el recurrente, quien es titular del predio; y que el codemandado [REDACTED] no tenía poder alguno para vender, por lo que no existe Contrato entre el demandante y el recurrente; b) Se vulnera el Artículo 447° del Código Civil, al pretender imponérsele el otorgamiento de una Escritura Pública a raíz de una transferencia que debía ser autorizada judicialmente, pues si bien en la fecha de celebración del supuesto Contrato de Compra Venta el recurrente era propietario registral del inmueble sub materia, sin embargo era menor de edad, por lo que en caso de una supuesta venta se requería la autorización judicial respectiva, siendo incluso insuficiente en el caso particular la existencia de un poder a favor del transferente [REDACTED]

296

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

**CASACIÓN 4388-2015**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

c) Se violenta el Artículo 156° del Código Civil, pues la recurrida no obstante haber reconocido que la supuesta Compra Venta fue celebrada por el demandante con [REDACTED] en el año de mil novecientos noventa y siete, y que el actor reconoció que el vendedor en dicho año no tenía Poder otorgado por Escritura Pública, el cual recién se otorgó en el año dos mil cuatro, se impone al recurrente la obligación de otorgar Escritura Pública de la venta aludida; y, d) De haberse aplicado lo previsto por el Artículo 161° del Código Civil la demanda devendría en infundada, dado que el demandante conocía que el supuesto representante [REDACTED] no tenía poderes del recurrente, por lo que la supuesta venta no pudo operar y en caso hubiese operado no puede oponerse al impugnante; y, (III) Apartamiento Inmotivado del Precedente Judicial contenido en la Casación número 1757-2009-AREQUIPA, alegándose que de acuerdo al Precedente aludido se anota que la libertad de contratación es un derecho fundamental reconocido y garantizado por la Constitución Política del Perú y que la Minuta puede protocolizarse antes del pago, previo acuerdo, caso contrario se aplica el Artículo 1426° del Código Civil, siendo que al conminársele a otorgar una Escritura Pública de un acto del cual no forma parte, se violenta su derecho de libre contratación, más aún si en el proceso se ha reconocido que el demandante no pagó la totalidad del supuesto precio pactado en el Contrato celebrado.

OCTAVO.- Los argumentos en los que se sustentan las denuncias descritas en el anterior considerando de la presente resolución, no abonan a los fines del Recurso, desde que incumplen con los requisitos de procedencia previstos por el Artículo 388° incisos 2) y 3) del Código Procesal Civil. En efecto, examinando las denuncias descritas en los literales a) y b) de las Infracciones Normativas Procesales, se advierte que éstas son inconsistentes, toda vez que conforme lo regula el Artículo 1412° del Código Civil, el Otorgamiento de la Escritura Pública constituye una formalidad cuando es exigida por la ley o se ha convenido en el Contrato y en atención a ello es que debe preexistir un

447

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

**CASACIÓN 4388-2015  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Contrato que pueda ser formalizado y compelerse a quienes lo hayan celebrado.

**NOVENO.-** Desde esa óptica, se advierte de la demanda de autos obrante de folios ciento cinco a ciento doce, que [REDACTED] expuso que en el año mil novecientos noventa y siete el demandado [REDACTED] le ofreció en venta el departamento [REDACTED] de la Avenida [REDACTED] del Cercado de Lima, que ya venía ocupando en calidad de arrendatario, para cuyo efecto acordaron como precio de venta la suma de quince mil dólares americanos (US\$ 15,000.00), pagaderos en partes, con una primera cuota de cinco mil dólares americanos (US\$ 5,000.00) al inicio del Contrato verbal, otra de cinco mil dólares americanos (US\$ 5,000.00) al dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y siete, y el saldo en armadas de quinientos dólares (US\$ 500.00), afirmando que no se suscribió ningún Contrato por la confianza, amistad y buena fe que se tenían mutuamente, siendo lógico entender que se refería entonces a un Contrato escrito, pues ya había afirmado que el Contrato celebrado fue verbal.

**DÉCIMO.-** En ese escenario y ante la inexistencia de un Contrato escrito que evidencie los elementos para ser considerado uno de Compra Venta, es que la Sala Superior desarrolló, en base a los hechos que estimó invocados y probados y en estricta relación con los puntos controvertidos fijados por el Juez de la causa en la Audiencia Única a que se contrae el Acta corriente de fojas trescientos dieciocho a trescientos veintiuno, levantada el dieciséis de julio de dos mil catorce<sup>2</sup>, una argumentación conducente a determinar la existencia o no de ese Contrato y a establecer quiénes eran los obligados por tal vínculo. Para ello, indicó que con la Copia Literal de la Partida número 40202692 obrante a folios catorce y quince, se acredita que el departamento sub materia se encuentra inscrito a nombre del casacionista desde el diecisiete de abril de mil novecientos noventa y uno, al haber adquirido la titularidad del mismo por anticipo de legítima, por lo que la Prueba Anticipada de Reconocimiento de

<sup>2</sup> Primer: Determinar la existencia del acto cuya solemnidad se persigue. Segundo: Determinar si los demandados están en la obligación de otorgar a la parte demandante la escritura pública del acto cuya solemnidad pretenden.

448

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4388-2015  
LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Documentos y Absolución de Posiciones<sup>3</sup> la dirigió contra aquel y su padre el códemandado [REDACTED] proceso en el que se reconocieron como ciertos los pagos efectuados por el actor como parte del precio, y se absolvió posiciones por el propietario registral en el sentido que la venta sí ocurrió. Agregó la Sala Superior que con el recibo fechado el veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y siete<sup>4</sup>, se prueba que [REDACTED] recibió del demandante la suma de cinco mil dólares (US\$ 5,000.00) a cuenta por la venta del departamento objeto del Contrato, pactándose en su reverso la manera de pago del saldo cuyos términos coinciden con lo afirmado por el pretensor en la demanda incoada. Asimismo, destaca que tal recibo no solo ha sido reconocido fictamente en el proceso de Prueba Anticipada, sino también con las respuestas del vendedor brindadas en su declaración de parte actuada en la Audiencia Única, asintiendo que efectuó la venta en su condición de Administrador y con plenos poderes, al precio de quince mil dólares americanos (US\$ 15,000.00).

DÉCIMO PRIMERO.- De similar modo, determina la Sala Superior que si bien es cierto que el Poder del casacionista a [REDACTED] se otorgó en el año dos mil cuatro, según inscripción en el Registro de Mandatos y Poderes obrante a folios dieciocho, esto es con posterioridad a la suscripción de los recibos ya mencionados, también lo es que [REDACTED] en su referida declaración de parte<sup>5</sup> aseveró que celebró la venta en su condición de Administrador, precisando además que el pretensor por escrito de fecha once de octubre de dos mil doce<sup>6</sup> presentó el Certificado de Consignación Judicial número 2012009916142 por la suma de tres mil cien dólares (US\$ 3,100.00), con el que se prueba el cumplimiento del acuerdo de voluntades ocurrido con [REDACTED], análisis global sujeto a lo actuado y conforme a la normativa legal aplicable, que le permitió

<sup>3</sup> Actuados insertos de folios 04 a 97.

<sup>4</sup> Inserto a folios 21.

<sup>5</sup> Folios 320 y 321.

<sup>6</sup> Inserto a folios 179 y 180.

*Lo Pedero*

449

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

**CASACIÓN 4388-2015  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

determinar a la Sala de origen que en el caso particular el Contrato Verbal<sup>7</sup> de Compra Venta<sup>8</sup> suscrito entre las partes aparece materializado<sup>9</sup> a través de los recibos presentados, sus contenidos, lo declarado por las partes tanto en forma íntegra (*Prueba Anticipada*), como en forma expresa (*declaración de parte actuada en la Audiencia Única*), además del reconocimiento de documentos, conociéndose así los términos del mismo y los obligados del vínculo surgido, de acuerdo a los términos del documento corriente a folios veintiuno. En ese sentido, la Sala de mérito ha resuelto la controversia en función a lo pretendido (Otorgamiento de Escritura Pública), examinando de modo previo la existencia o no del Contrato materia de la formalización reclamada, sin que ello constituya una situación jurídica compleja (sino por el contrario propia de lo que fue materia de debate), origine un pronunciamiento *ultra petita*, ni sustituya a una pretensión que por lo demás no fue planteada (de Otorgamiento de Título Supletorio).

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En lo que se refiere a las denuncias detalladas en los literales a) y c) de las Infracciones Normativas Materiales, es pertinente remitirnos para su desestimación a lo expresado en los dos últimos considerandos precedentes, a partir de los cuales se determina que la Sala Superior absolvió el grado con sujeción a lo actuado y al derecho aplicable, estableciendo la existencia del Contrato de Compra Venta cuya escrituración se reclama y la obligación de formalización a cargo de [REDACTED] en representación del casacionista.

**DÉCIMO TERCERO.-** La inconsistencia de las denuncias examinadas se extiende a la detallada en el literal c) de las Infracciones Normativas Materiales, dado que en el año de celebración del Contrato *-mil novecientos noventa y siete-* el casacionista *no era menor de edad, al haber nacido el veintiocho de mayo de mil novecientos setenta y cinco*, según su Ficha del Registro Nacional

<sup>7</sup> Artículo 1352° del Código Civil. Principio de Consensualidad. Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.

<sup>8</sup> Artículo 1329° del Código Civil. Por la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

<sup>9</sup> Debe tenerse en cuenta que caracteriza al contrato de compra venta su carácter consensual, por el que la propiedad se transfiere por el simple consentimiento de las partes, por lo que la formalidad del otorgamiento de escritura pública no constituye un requisito del contrato de compra venta, aunque tal formalidad pueda ser una garantía de comprobación de la realidad del acto.

La ley era Unilateral  
de O.E.P.  
Mientras un proceso

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

450  
que

CASACIÓN 4388-2015  
LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

de Identificación y Estado Civil<sup>10</sup> y contar entonces con veintidós años, por lo que en ese contexto no era exigible que el transferente en su nombre obtuviera una autorización judicial para la celebración de la compra venta. Igualmente, en cuanto a lo denunciado en el literal d), el Tribunal *Ad quem* en el acápite 2.11 de la recurrida, expresa que si bien no se encuentra probado que al tiempo de la celebración del Contrato de Compra Venta [REDACTED] haya contado con Poder expreso de parte de su hijo (el recurrente) que lo autorizara a vender, tal realidad trasluce en primer orden la ineficacia del acto jurídico respecto del casacionista, de acuerdo lo preceptuado por el Artículo 161° del Código Civil, afirmación que no desvirtúa lo concluido por la Sala Superior en cuanto establece que el demandado [REDACTED] al prestar su declaración de parte<sup>11</sup>, reconoció que en su condición de Administrador y con poderes amplios ofreció vender al pretensor el departamento ya precisado, y que con el Poder que el casacionista otorgó a favor de su padre mediante Escritura Pública del nueve de diciembre de dos mil cuatro, se infiere razonablemente que éste tenía conocimiento de la venta que realizó su progenitor en el año mil novecientos noventa y siete.

Entre pretacado y 203066.  
(más pidiendo empadronamiento de casacionista)

**DÉCIMO CUARTO.-** De otro lado, también se denuncia el Apartamiento Inmotivado del Precedente Judicial, constituido por la Casación número 1757-2009-AREQUIPA, en la que se sostiene que la libertad de contratación es un derecho fundamental reconocido por la Carta Magna y que la Minuta debe protocolizarse previo acuerdo, ya que en caso contrario resulta de aplicación lo previsto por el Artículo 1426° del Código Civil. Sobre el particular, la infracción al derecho de libertad de contratación que alega el recurrente, sustentado en habersele conminado para el otorgamiento de escritura pública de un acto del que no formó parte, carece de sustento, desde que como ya se ha explicitado, la Sala Superior, de acuerdo a lo actuado en el proceso y a uno de los dos puntos controvertidos fijados, ha determinado la obligatoriedad del impugnante de materializar la formalidad requerida, basada en la probanza de la existencia

<sup>10</sup> Obtenida del Sistema Informático del Poder Judicial.  
<sup>11</sup> Folios 320 y 321

471

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

**CASACIÓN 4388-2015**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

del Contrato y de las personas que lo suscribieron y, específicamente, que lo hizo como transferente en su representación. Por lo demás, en el orden lógico jurídico desarrollado por la Sala de mérito, respaldado en el material probatorio recaudado, se estableció que el precio de venta ascendente a quince mil dólares americanos (US\$ 15,000.00) ha sido satisfecho, conforme a los recibos de pago reconocidos fictamente, más el Certificado Judicial número 2012009916142 por la suma de tres mil cien dólares americanos (US\$ 3,100.00) que el pretensor acompañó a su escrito presentado ante el órgano judicial de trámite, sin cuestionamiento formal por parte de los interesados, por lo que la Casación que se invoca, además de no contener un precedente vinculante bajo los lineamientos del Artículo 400° del Código Procesal Civil, se refiere a hechos en los que no se subsume la situación debatida y establecida por las instancias de mérito.

**DÉCIMO QUINTO.**- Finalmente: i) Si bien el casacionista ha precisado que su pedido casatorio es anulatorio y subordinadamente revocatorio, cumpliendo la exigencia que informa el inciso 4) del Artículo 388° del Código Procesal Civil, ello es insuficiente para la procedencia del Recurso interpuesto, pues los requisitos que prevé aquella disposición son necesariamente concurrentes; y, ii) Advierte este Supremo Tribunal que con las denuncias planteadas por el casacionista se manifiesta una intención de modificarse la conclusión arribada por la Sala Superior, sin tener en cuenta que la situación fáctica establecida en sede de instancia no puede variarse, al implicar la revalorización del caudal probatorio ofrecido, admitido y actuado en el transcurso de la causa, aspecto que generalmente resulta ajeno al debate en Sede Extraordinaria, atendiendo a las finalidades del Recurso previstas en el Artículo 384° del Código Procesal Civil, circunscritas a 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.

Por las consideraciones anotadas y en aplicación de lo preceptuado además por el Artículo 392° del Código Procesal Civil, declararon: IMPROCEDENTE el

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

**CASACIÓN 4388-2015  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Recurso de Casación interpuesto por [REDACTED] contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución número cuatro obrante de fojas trescientos ochenta y siete a trescientos noventa y tres dictada por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el diez de julio de dos mil quince; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] y otro sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron, Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia de la Jueza Suprema Señora Cabello Matamala. Ponente Señor Yaya Zumaeta, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA

MAM/JMT/JJA

SE PUBLICO CONFORME A LEY

  
SALVADOR CÁCERES PRADO  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

34° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 04107-2012-0-1801-JR-CI-34

MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

ESPECIALISTA : GARCIA ZAMORA ISABEL SABINA

DEMANDADO : [REDACTED]

REPRESENTADO POR, [REDACTED]

DEMANDANTE : [REDACTED]

Resolución Nro. 29

Lima trece de Febrero del dos mil diecisiete.-

Por devueltos los presentes autos por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú; CUMPLASE LO EJECUTORIADO y a conocimiento de las partes.- Notificándose Avocándose al conocimiento de la presente causa la señora Juez Titular que suscribe por disposición Superior.-