



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 02325-
2012-0-1601-JR-CI-06**



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

**LIMA – PERÚ
2024**

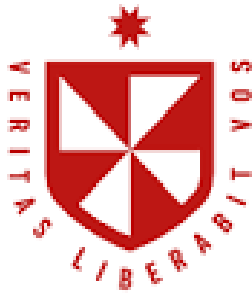


CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

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

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



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada

Informe Jurídico sobre Expediente N° 02325-2012-0-1601-JR-CI-06

Materia : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA
PÚBLICA

Entidad : PODER JUDICIAL

Bachiller : ALICIA DEL PILAR OLIVERA PAREDES

Código : 2018138222

LIMA – PERÚ

2024

En primer lugar, este Informe Jurídico se realizó con el motivo de examinar el Exp. N° 02325-2012 sobre una demanda de Otorgamiento de Escritura Pública. Lo cual se llevó a cabo en un proceso de la vía sumarísima, que se inició con fecha 25 de junio del año 2012, donde la demanda la interpusieron los señores C.M.M.A y J.G.G contra C.M.N.O y R.E.C.M con el único objetivo de que se les otorgue ESCRITURA PÚBLICA de un estacionamiento ubicado en la ciudad de Trujillo, departamento de la Libertad.

Como segundo punto tenemos, que luego de haber pasado todos los filtros del proceso, en primera instancia el Sexto Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia De La Libertad decidió declarar infundada la demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública, razón por lo cual los demandantes interpusieron un recurso de apelación con la intención de que la demanda sea revocada por el Superior.

Tercero es, que en segunda instancia también se declaró infundada la demanda por la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia, prácticamente esta Sala sostuvo los mismos argumentos de primera instancia, otro de los motivos por el cual los demandantes interpusieron un recurso de casación porque no se encontraban conformes con la sentencia.

Finalmente, luego de que se interpuso el recurso de Casación señalando los artículos 144, 949 del CC y el artículo 386 del CPC como infracción normativa, es que la Corte Suprema decidió declarar fundada, casaron y declararon nula la sentencia de segunda instancia, reformándola, y por lo tanto ordenó se extienda la Escritura Pública del Estacionamiento materia de la controversia, ubicado en la ciudad de Trujillo, departamento de la Libertad.

NOMBRE DEL TRABAJO

OLIVERA PAREDES.docx

RECUENTO DE PALABRAS

7549 Words

RECUENTO DE CARACTERES

38418 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

30 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

76.8KB

FECHA DE ENTREGA

Jun 10, 2024 8:57 AM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Jun 10, 2024 8:58 AM GMT-5**● 12% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 11% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 9% Base de datos de trabajos entregados
- 3% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Mg. Augusto Renzo Espinoza Bonifaz
Responsable Turnitin
Pregrado - FADE

GRP/
REB

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA	4
a. Petitorio.....	4
b. Fundamento de Hechos:.....	4
c. Fundamentos de derecho:	5
d. Medios Probatorios	5
2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA	6
a. Petitorio.....	6
b. Fundamentos de hecho:	6
c. Fundamentos de derecho.....	7
d. Adjuntaron los siguientes medios de prueba:	7
3. SÍNTESIS DE AUDIENCIA ÚNICA	7
a. Saneamiento del Proceso y Fijación de los puntos controvertidos.....	7
b. Admisión de Medios Probatorios:	8
4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.....	8
5. SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN	9
a. Fundamentos del agravio.....	9
b. Error de hecho y de derecho	10
6. SENTENCIA DE VISTA:.....	10
7. SÍNTESIS DEL RECURSO DE CASACIÓN 1659-2014.....	11
II. IDENTIFICACION Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE	13
¿El <i>NOMEN IURIS</i> de un contrato es determinante para identificar si estamos frente a una Promesa de Venta o una Compraventa?.....	13
¿Es posible pactar un precio global de dos o más bienes en una compraventa?.....	16
III. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS IDENTIFICADOS....	19
Sobre si el <i>NOMEN IURIS</i> de un contrato es determinante para identificar si estamos frente a una Promesa de Venta o una Compraventa	19
Sobre la posibilidad de pactar un precio global de dos o más bienes en una compraventa..	20
IV. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.....	23
Sentencia de Primera Instancia:	23
Sentencia de Vista.....	24
Resolución de la Sala de la Corte Suprema.....	25
V. CONCLUSIONES	27
VI. BIBLIOGRAFÍA	28
VII. JURISPRUDENCIA Y NORMAS LEGALES CONSIGNADAS EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME JURÍDICO	29
VIII. ANEXOS	30

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

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Con fecha 25 de junio del año 2012, el señor C.M.M.A y la señora R.E.C.M. interpusieron una demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra los señores M.L.N.O y J.G.G, con el propósito que cumplan en otorgar **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE ESTACIONAMIENTO**, acto jurídico que fue celebrado el 19 de enero del año 2012.

a. Petitorio

Se estableció que los demandados deberían cumplir con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa de un Estacionamiento celebrado el día 19 de enero del año 2012, ubicado en el distrito de Vista Hermosa, Provincia de Trujillo y departamento de La Libertad.

b. Fundamento de Hechos:

1. Los demandantes afirmaron, que el día 19 de enero del año 2012, mediante contrato privado de Compraventa los demandados M.L.N.O y J.G.G. vendieron a los demandantes dos inmuebles; cada uno inscritos en sus respectivas Partidas Registrales. Además, señalaron que, dentro de las condiciones de la compraventa, el precio fue pactado en conjunto por 180,000 mil soles por ambos inmuebles, lo cual se pagó 27, 000 mil soles a la suscripción de dicho contrato y los 153, 000 mil soles restantes se pagaron al momento de la formalización con la Escritura Pública; que fue con posterioridad.

2. En efecto, los demandantes cumplieron con cancelar la totalidad del precio pactado, mediante un préstamo hipotecario que fue otorgado por el BCP, conforme se estableció en la Escritura Pública de compraventa que se suscribió el 03 de abril del 2012 ante el Notario Público de La Libertad.
3. Sin embargo, pese a que se cumplió con pagar la totalidad del precio que se pactó por los dos inmuebles en conjunto, los señores no habían cumplido con otorgar la correspondiente Escritura Pública del Estacionamiento, puesto que solamente lo hicieron, pero del departamento. En consecuencia, solicitaron a los demandantes, que cumplan con el otorgamiento de la escritura pública del contrato de compraventa del estacionamiento que se celebró el 19 de enero del 2022, además manifestaron que, al tratarse de un inmueble inscrito en una partida registral diferente, se debió otorgar por documentos diferentes.
4. A causa al incumplimiento requirieron la obligación a través de una Carta Notarial de fecha 30 de mayo del año 2012, donde los demandados expresaron abiertamente que no cumplirán con esa obligación, porque no la tienen, tildando así a la legítima pretensión como oscura.

c. Fundamentos de derecho:

- Art. 1412 del C.C. referido al otorgamiento de escritura pública.
- Art. VII del T.P.CPC - Principio de IURA NOVIT CURIA

d. Medios Probatorios

- Adjuntaron a su demanda los siguientes medios de prueba:
 - Copia legalizada del Contrato Privado de Compra Venta de fecha 19 de enero del año 2012.

- Copia legalizada de la Escritura Pública de Compraventa de Inmueble Urbano y Contrato de Préstamo Hipotecario, suscrita con fecha 03 de abril del año 2012 ante Notario.
- Copia legalizada de la Carta Notarial de fecha 30 de mayo del año 2012.
- Copia legalizada de la Carta Notarial remitida a los suscritos por los demandados.
- Copia Certificada de la Partida Registral donde se encuentra inscrito el estacionamiento.
- Acta de Conciliación como anexo.

2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Mediante un escrito del 13 de septiembre de 2012, M.L.N.O y J.G.G. contestaron la demanda.

a. Petitorio

Solicitaron que se declare infundada y el archivamiento definitivo de la demanda interpuesta por los demandantes, por los fundamentos de hecho y de derecho que sustentaron en su oportunidad.

b. Fundamentos de hecho:

1. Las partes demandadas establecieron que con fecha 19 de enero del 2012 suscribieron un CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE BIEN INMUEBLE y no un Contrato definitivo.
2. Así pues, el 19 de marzo del 2012 celebraron el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE URBANO ante el notario, documento que las partes demandantes ocultaron maliciosamente.

3. Además, señalaron que los demandantes pretendían inscribir un acto preparatorio, lo cual era un imposible jurídico, ya que posterior a ese acto suscribieron un documento definitivo el mismo que fue elevado a escritura pública.
4. Finalmente, los demandados resaltaron que en el contrato definitivo demostrado Y ELEVADO A ESCRITURA PUBLICA, inscrito en los REGISTROS PÚBLICOS de Trujillo se efectuó solo y únicamente la venta del Departamento, mas no del ESTACIONAMIENTO, por lo que sería mal registrar algo que no estaba establecido en el mismo CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE URBANO.

c. Fundamentos de derecho

- Art. 140 y 141 referentes al Acto Jurídico y Manifestación de la Voluntad.
- Art. 2012 referente al Principio de Publicidad.

d. Adjuntaron los siguientes medios de prueba:

- CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE URBANO de fecha 19 de marzo del 2012.

3. SÍNTESIS DE AUDIENCIA ÚNICA

a. Saneamiento del Proceso y Fijación de los puntos controvertidos

El día 13 de noviembre del año 2012, con una Resolución N°4 se declaró saneado el proceso pues verificó que existía una relación jurídica procesal válida entre las partes que intervinieron.

Luego él mismo dejó constancia de la inasistencia de la parte demandante.

Después solo se estableció como único punto controvertido lo siguiente:

- Determinar si correspondía se ordene a la parte demandada J.G.G y M.L.N.O, que otorgue a favor de la parte demandante C.M.M.A y R.E.C.M la Escritura Pública del Estacionamiento ubicado en Trujillo, Departamento de La Libertad.

b. Admisión de Medios Probatorios:

- Medios probatorios de los demandantes y demandados.
- Finalmente, los informes no fueron solicitados.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Con fecha 09 de mayo del 2013, mediante Sentencia N°02325-2012-0-1601-JR-CI-06 contenida en la Resolución N° 6 del Sexto Juzgado Especializado Civil De La Corte Superior De Justicia La Libertad, resolvió: Declarando INFUNDADA la demanda interpuesta, por Otorgamiento de Escritura Pública sobre el estacionamiento.

Señalando los siguientes fundamentos:

- El señor Juez estableció claramente que el día 19 de enero del año 2012, las partes celebraron un Contrato de Promesa de Venta. Sosteniendo que, conforme a ese contrato preparatorio, el compromiso de vender de los propietarios demandados comprendió el estacionamiento, además que se pactó el precio total de S/. 180,000.00 mil soles, y que se pagó los 27,000 mil soles cuando se suscribió el contrato, teniendo en consideración que, además pusieron como una fecha límite para el pago del saldo, los últimos días del mes de marzo.

- Sostuvo que, en la minuta insertada en la Escritura Pública de 03 de abril del 2012, los sujetos celebraron un Contrato de Compraventa del Departamento ubicado en Trujillo; en el que se pactó el precio por la suma de S/.200,000.00, y que la Compraventa no comprendía el estacionamiento. Es decir, confirmó que en ese contrato los sujetos si llegaron a celebrar un contrato definitivo, pero que este contaba con términos, precio y condiciones diferentes; contrato que además fue elevado a Escritura Pública el 03 de abril del 2012, es así como ello comprobaba de manera contundente que el contrato celebrado entre las partes con fecha 19 de enero del mismo año, si era un contrato preparatorio.
- Respecto al estacionamiento inmueble materia de la controversia de fecha 19 de enero del 2012, se advirtió que solamente se fijó un precio global, en el cual no se especificó el precio de cada bien, pero que en la escritura si se detallaba el precio, pero solamente del departamento, y por estas razones el Juez decide declarar infundada la pretensión.

5. SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 06 de junio del 2013, los demandantes interpusieron un recurso de apelación contra la Sentencia de primera instancia, de la Resolución N° 6, que declaró infundada la demanda en todos sus extremos. El objetivo de la apelación fue que la sentencia debía ser revocada por el Superior.

a. Fundamentos del agravio

La resolución apelada resultó ser lesiva para los intereses legítimos de los demandantes, al fundarse un fallo injusto, el agravio era de naturaleza patrimonial y

moral, lo cual afectaba los intereses económicos de los demandantes, privando el derecho del uso y disfrute de la propiedad. Perdiendo de vista el art III del T.P del CPC, con la ausencia de los principios del derecho, el Aquo realizó imprecisiones que no coincidían con lo actuado.

b. Error de hecho y de derecho

- De la finalidad del proceso materia de análisis: el primer error que se pudo verificar es que el Juzgado pretendió establecer que en los procesos sumarísimos se podían discutir, la revocación, existencia y validez de los actos jurídicos.
- En cuanto a la fijación de puntos controvertido, se señaló como único punto controvertido algo que no ha sido señalado en la audiencia única, alterando así lo establecido.
- Error en cuanto a la interpretación de la naturaleza del primer contrato de compraventa, al denominarlo contrato de Promesa de Venta, lo cual no tiene sustento legal ni factico.
- Vulneración al Principio de Libertad Contractual, al establecer la obligación a las partes de pactar el precio de cada inmueble, cuando las partes lo pactaron de manera global.

6. SENTENCIA DE VISTA:

Mediante resolución N°10 de fecha 25 de setiembre del 2013, la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior De Justicia La Libertad, emitió los mismos argumentos y razonamientos de primera instancia, es decir resolvió confirmando la sentencia de primera instancia de fecha 09 de mayo del 2013, fue expedido por el

Juez del Sexto Juzgado Especializado Civil de Trujillo, quien resolvió: Declarando **INFUNDADA** la demanda.

Señalando los siguientes fundamentos:

- Qué no se había individualizado el precio del estacionamiento y que se estableció un precio global.
- Que el contrato de 19/01/12 era una promesa de venta que incluía dos inmuebles, por lo tanto, luego se cumplió con celebrar el contrato definitivo, pero solo en cuanto al departamento. Y que por ende se estaría en el incumplimiento de celebrar el contrato definitivo del estacionamiento, que no existe una minuta que pueda ordenar su formalización.
- Por último, señalaron que el contrato de 19 de enero no era un medio idóneo para que se otorgue la escritura pública al ser un preparatorio.

7. SÍNTESIS DEL RECURSO DE CASACIÓN 1659-2014

Con fecha 07 de febrero del año 2014 los demandantes el señor C.M.M.A y la señora R.E.C.M., interponen Recurso de Casación al no encontrarse conforme con la Sentencia de Vista. Señalando como infracción normativa los artículos; 140, y 949 del C.C y el art. 386 C.P.C.

Por lo tanto, solicitaron que se Revoque el extremo de la sentencia de segunda instancia que confirmando la de primera instancia se declaró infundada la demanda, la misma que debía ser revocada y declarada fundada.

Por consiguiente, la Corte Suprema declaró fundada el Recurso de Casación, CASARON, y en consecuencia NULA la sentencia de vista, y procediendo en sede de instancia: REVOCÓ la sentencia apelada que declaraba Infundada la demanda, la misma que REFORMÁNDOLA declararon Fundada la demanda; motivo por el cual se

ordenó que se expidan la Escritura Pública del Estacionamiento ubicado en Trujillo departamento de La Libertad en base a los siguientes argumentos:

- La Corte Suprema estableció que el contrato celebrado por las partes involucradas el día 19 enero del año 2012, era en realidad un contrato de Compraventa, porque contenía todos y cada uno de los elementos de un Contrato Definitivo:
 - Se identificó el **precio** que fue pactado de manera global, y pagado en dos partes, un 15% a la suscripción del contrato y el precio restante a la formalización de la Escritura Pública.
 - También se verificó a los vendedores quienes se obligaron a transferir las dos propiedades inmuebles.
- Analizaron que en la SEGUNDA CLÁUSULA del contrato de 19/01/12 no se habla de promitentes vendedores y promitentes compradores, por el contrario, se habla de VENEDORES Y COMPRADORES que dan en venta real y enajenación perpetua y definitiva a favor de los vendedores.
- Finalmente, la Corte agregó que no se dejó sin efecto el primer contrato como lo señalaron en primera y segunda instancia, sino que al momento de formalizar el contrato de compraventa teniendo que recurrir al financiamiento bancario debieron agregarse el precio a la garantía, pero ello no implica pacto nuevo.

II. IDENTIFICACION Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE

Durante el desarrollo de todo el proceso han sobresalido diversos problemas jurídicos que describiré a continuación:

¿El *NOMEN IURIS* de un contrato es determinante para identificar si estamos frente a una Promesa de Venta o una Compraventa?

En la Resolución N°6 con fecha 09 de mayo del año 2013 el Juez de primera instancia emitió la sentencia en el cual se confirmó que el 19 de enero del 2012, las partes no celebraron una Compraventa (contrato definitivo) sino por el contrario celebraron una Promesa de Venta (contrato preparatorio), a pesar de que se pagó el 15% del precio. Seguidamente llegaron a la conclusión que efectivamente sí hubo una celebración del Contrato definitivo (compraventa), pero en una fecha posterior realizada el día 19 de marzo del 2012 tal y como se señala en la Escritura Pública del 03 de abril del mismo año, pero que dicho acto jurídico fue celebrado en términos, precio y condiciones diferentes al contrato primigenio.

Empezaré definiendo los contratos mencionados, establecer cuáles son sus elementos y en qué momento se celebran.

El Art. 1529° CC define que: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”. (Decreto Legislativo N°295, 1984)

Se debe entender este artículo que, por un lado, tenemos una enajenación o venta de un bien a cambio de dinero por parte de un sujeto denominado vendedor y por otro lado también existe una compra en el cual un sujeto denominado comprador adquiere un bien por un precio.

De acuerdo con León Barandiarán “el contrato de compraventa importa un acto de disposición en cuanto el objeto de aquél es una transferencia, en el sentido de que el comprador venga a ser el nuevo dueño de la cosa, que deja de ser propiedad del anterior dueño, por lo común el vendedor, o un tercero, desde que se admite la venta de cosa ajena”. (León Barandiarán, 2002, pág. 729)

El contrato de Compraventa tiene como elementos esenciales al consentimiento, bien y precio. Además se caracteriza por ser consensual, autónomo, y obligacional. Es decir por el solo consenso se crea una obligación , también se dice que es autónomo porque la compraventa puede manejarse independientemente del resto de contratos, y es obligacional porque crea la obligación de hacerle propietario al adquirente.

“El consentimiento es, junto con el objeto y la causa, un elemento esencial del supuesto de hecho contractual, constituyendo, por tanto, un elemento indispensable para la validez y la existencia del contrato”. (Castillo Freyre, Lecciones de Contratos, 2016, pág. 53)

En cambio, según nuestro Código Civil, el Art.- 1414 que “por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo”. (Decreto Legislativo N°295, 1984)

Nuestra legislación regula al Compromiso de Contratar como un contrato preparatorio, primigenio. A través de este una parte se obliga frente a la otra, a celebrar un contrato definitivo en una fecha futura; teniendo en consideración que por lo menos cuente con los elementos esenciales.

Por otro lado, en el Código Civil Peruano, no existe un artículo que establezca “Promesa de venta” como tal, pero al analizar los contratos preparatorios podemos

inferir que la “Promesa de Venta” se encuentra ubicado dentro de ellos, específicamente dentro del compromiso de contratar.

Es por ello, que cuando se hace referencia a la “Promesa de Venta”, nos estamos refiriendo al compromiso en el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo de compraventa y que este debe contar por lo menos con los elementos esenciales del contrato de compraventa que es el bien y el precio, con esto de alguna forma se delimita y se asegura la formalización de la compraventa, evitando que una de ellas desista del Compromiso, en caso una de ellas incumpla, se podrá pedir una indemnización.

“Contrato por el cual una parte se obliga frente a la otra, o ambas se obligan recíprocamente, a celebrar en el futuro otro contrato, cuyos elementos, por lo menos los esenciales, se especifican, que actualmente no quieren o no pueden celebrar”. (De la Puente y La Valle, 2017, pág. 822)

Siguiendo con la interpretación, la pregunta planteada sería ¿en qué momento se produjo la Compraventa del Estacionamiento bien materia de la controversia?

Pasando al análisis del problema, se puede entender que el contrato celebrado por las partes con fecha 19 de enero del 2012, en donde se establece al estacionamiento y al departamento como bienes, siendo el primero inmueble materia del conflicto, se pactó el precio por ambos por la suma de 180, 000 mil soles. Ese mismo día las partes acuerdan las condiciones, los términos y forma de pago, siendo así que al finalizar el acto jurídico los demandantes otorgaron 27, 000 mil soles equivalentes al 15% del precio a los demandados.

Si bien es cierto el contrato tenía como título “Promesa de Venta” entendido como un contrato preparatorio o también llamado precontrato, pero se identifica que el contenido es netamente una Compraventa. Porque dentro de los elementos de la Compraventa se verifica que existe el bien y el precio, pero un precio que se pagó en dos armadas. Por ende, ya hubo un adelanto a la suscripción del contrato, que se terminó de cancelar la totalidad del precio posteriormente como las partes habían acordado.

No puede ser una promesa de venta, porque con la promesa de venta (contrato preparatorio) las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo de compraventa y en el contrato se estableció que los VENEDORES daban en venta real y enajenación perpetua y definitiva a favor de los compradores, claramente desnaturaliza a la Promesa de Venta como contrato preparatorio, porque dentro de su esfera de este contrato preparatorio no se admite la transferencia del bien, eso implica que tiene características del Contrato definitivo.

Promesa de Venta no es sinónimo de Compraventa, ambos son diferentes porque ambos se celebran en diferentes momentos.

¿Es posible pactar un precio global de dos o más bienes en una compraventa?

En la resolución de primera instancia, el Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, declaró INFUNDADA la pretensión sobre otorgamiento de escritura pública, y uno de los fundamentos fue porque en lo referido al estacionamiento bien materia de la controversia, dentro del contenido del primer contrato no se había establecido el precio, sino que fue global. Y que posteriormente solo en la minuta se especificó el precio, pero solo del departamento. Por lo tanto,

señalaron que en el primer contrato denominado promesa de venta no concurría uno de los requisitos esenciales de la compraventa que es el precio y el pago y o la forma de pago, es por ello por lo que consideraron que sí era una promesa de venta como tal y no una compraventa.

En Derecho, se suele denominar, en sentido amplio, como precio a la prestación consistente en una cantidad de dinero, que debe pagar una de las partes contratantes, frente a otra, la que se obliga a realizar determinadas prestaciones de dar, de hacer o de no hacer. (Castillo Freyre, Tratado de la Venta, 2010, pág. 103)

Empezaré por señalar que todo contrato de Compraventa tiene como elementos esenciales al bien y al precio. Esta es la naturaleza de una compraventa, donde tienen que existir los mencionados elementos que son de suma importancia para que el acto jurídico celebrado sea válido.

“La existencia del precio es imprescindible para la propia existencia del contrato de compraventa, ya que constituye el objeto de la principal prestación de una de las partes: el comprador, tal como el bien cuya propiedad se va a transferir, constituye el objeto de la principal prestación del vendedor, siendo un elemento esencial-especial del acto”. (Castillo Freyre, Tratado de la Venta, 2010, pág. 109)

Después de haber definido el precio pasaré a profundizar sobre los requisitos que debe cumplir como mínimo este elemento esencial del contrato de compraventa. Es así, que mayoritariamente la doctrina reconoce a cuatro requisitos para la configuración del precio, los cuales son los siguientes: 1). Debe consistir en dinero que lo represente. 2). Debe ser verdadero; es decir debe existir ese precio en la

realidad pactado por las partes contratantes. 3. Debe ser serio; y esto tiene que ver con el monto que se establece. 4) Debe ser cierto; aquí tiene que ver con que el precio tiene que ser determinado o también puede ser determinable al momento de la celebración del contrato.

Al ser el precio uno de los elementos esenciales-especiales del contrato de compraventa, para que se considere celebrado un contrato de esta naturaleza, será necesario, en principio, que ambas partes contratantes determinen el precio al momento de la celebración de dicho contrato. (Castillo Freyre, Tratado de la Venta, 2010, pág. 885)

En esta situación recae la necesidad de que las partes involucradas en el negocio jurídico determinen el precio de la compraventa, aunque se debe considerar que el precio también puede ser determinable; es decir aquí no se ha fijado el precio, pero las partes han estipulado los requisitos fundamentales para que posteriormente se determine.

La determinación del precio en la compraventa debe existir, y al dirigirnos al primer contrato denominado PROMESA DE VENTA, se determinó un precio total por un estacionamiento y un departamento. Ambos inmuebles fueron pactados por un precio total de 180.000 mil soles, además a la suscripción de dicho contrato se pagó el precio de 27.0000 mil soles y los 153.000 restantes se pagaría con posterioridad. Tanto en la sentencia de primera instancia los jueces señalaron que no era un contrato de compraventa ya que se puso un precio en conjunto por ambos inmuebles, y que debería determinarse el precio del estacionamiento para ser considerado una compraventa como tal, en razón a ello en segunda instancia confirmaron la sentencia pronunciando de igual manera.

III. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS IDENTIFICADOS

Sobre si el *NOMEN IURIS* de un contrato es determinante para identificar si estamos frente a una Promesa de Venta o una Compraventa

La parte demandada , incluyendo al propio Órgano Jurisdiccional no supieron interpretar al acto jurídico y esto ha llevado que confundan el contenido del contrato con el título del contrato, se ha celebrado un contrato que incluye como título “Promesa de Venta”, aunque el contenido es estrictamente el de una Compraventa; porque tiene todos los elementos esenciales que la conforman que vendrían a ser: el bien y el precio, pero al parecer aquí las partes demandadas y en especial el Juez no hizo una debida motivación al resolver el caso.

En el primer contrato se pagó una parte del precio y esto fue el 15% del monto total, por lo tanto, ya se había ejecutado una de las prestaciones que vendría a ser el pago del precio en dinero.

Considero que en este caso el Órgano Jurisdiccional, debió recurrir a los criterios de interpretación del acto jurídico, y hay uno que dice que el acto se debe interpretar por lo que dice su contenido y no por la denominación que tengan sus cláusulas o su propio acto, es decir el título puede decir tal cosa; pero la naturaleza jurídica de ese contrato se va a determinar con lo que se señale en el contenido del acto.

Según el Código Civil la interpretación objetiva en su artículo 168 señala que “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él, y según el principio de la buena fe” (Decreto Legislativo N°295, 1984)

“La interpretación del Acto Jurídico es la técnica dirigida al conocimiento del contenido, sentido y alcance del acto, o sea de la regulación establecida por el agente o agentes que lo crean. En otras palabras, se trata de determinar el contenido del acto atribuyéndole su exacto significado que determine los deberes u obligaciones y los derechos que de él derivan”. (Torres Vásquez, 2015, pág. 549)

Los criterios de interpretación del acto jurídico existen en nuestra legislación, las palabras o expresiones que usan en un determinado contrato tienen diversos significados, por esa razón es aplicador de la Ley debe recurrir a ellos al momento de pronunciarse, ya que la declaración de las partes no está libre de confusiones.

En ese sentido se finaliza, que en la fecha 19 de enero del año 2012 de celebración del primer contrato, al cual se denomina Promesa de Venta, es un contrato de Compraventa al identificarse los elementos, entre ellos; el precio, el bien, y definitivamente el consentimiento.

Sobre la posibilidad de pactar un precio global de dos o más bienes en una compraventa.

Reiterando que tanto en primera como en segunda instancia, los magistrados señalaron que en el primer contrato denominado promesa de venta no se había determinado el precio y citando la cláusula tercera se puede entender todo lo contrario:

TERCERO. -Los COMPRADORES se COMPROMETEN a pagar el precio pactado por acuerdo entre las partes es la suma de s/ 180,000.00(CIENTO OCHENTA MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES) que serán pagados de la

siguiente manera: a la suscripción del presente contrato LOS COMPRADORES cumplirán con el pago del 15% del total pactado, esto es con el pago de la suma de S/.27,000.00(VEINTISIETE MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES), y el estado restante, es decir la suma de S/. 153,000.00(CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES) serán cancelados al momento de la formalización del contrato de compraventa, poniéndose como fecha de pago los últimos días del mes de marzo del presente año.

Entonces después de haber analizado la cláusula tercera ¿cómo se puede decir que no se ha determinado el precio?, está determinado, algo muy diferente es que se ha pactado un precio total por ambos inmuebles, pero eso no significa que no se haya determinado. Para cumplir con los uno de los requisitos del precio es que bien claro se estipuló la determinación del precio.

La estipulación conjunta del precio por ambos inmuebles en un contrato no determina que sea una promesa de venta. Porque sí existe determinación, entonces, además también se cumplió con los otros requisitos del precio, porque se habló de un precio serio, de un precio en dinero y un precio verdadero, conjuntamente configuraban al precio.

Por lo tanto, al existir la presencia del bien y el precio, sobre todo que ambas prestaciones ya se habían ejecutado se trataba de una compraventa y no una promesa de venta, y me centro en el hecho de que ya se había ejecutado el precio no en su totalidad, pero si parcialmente.

Mi otra duda es, por qué los magistrados se cerraron y no analizaron mas a fondo respecto al precio, al considerar que no se había determinado en el primer

contrato y que posteriormente sí se hizo, pero solo única y exclusivamente sobre el estacionamiento.

En el primer contrato se individualizó a cada bien con su respectiva partida registral tal y como lo suscribió el contrato, pero se pactó un precio conjunto por ambos bienes inmuebles. La legislación exige el precio y el bien para formarse una compraventa, y esta contaba con ambos elementos que estaban determinados.

Se exige el precio determinado, pero no se exige que en caso exista dos o más bienes en una compraventa el precio debe ser determinado en cada bien. Se puede pactar un precio global o conjunto y la norma no lo prohíbe.

Según lo señalado en el Art.1354 “las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a la norma legal de carácter imperativo”. (Decreto Legislativo N°295, 1984)

Por último, debo resaltar que el hecho que se haya pactado un precio conjunto por los dos inmuebles tampoco es determinante para decidir que un contrato es una promesa de venta. Hay que recordar que por la promesa de venta; las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato y este por lo menos debe contar con los elementos esenciales de la compraventa que son el bien y el precio. Si se pactó un precio conjunto por dos o más inmuebles no determina si se trata de un precontrato o un contrato definitivo, por el contrario, se debe analizar detalladamente lo que se pacta en el contenido y no lo que dice el *NOMEN IURIS*.

IV. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

Sentencia de Primera Instancia:

Con fecha 09 de mayo del 2013, mediante Sentencia N°02325-2012-0-1601-JR-CI-06 contenida en la Resolución N° 6 del Sexto Juzgado Especializado Civil De La Corte Superior De Justicia La Libertad, declaró INFUNDADA la demanda interpuesta, sobre Otorgamiento de Escritura Pública sobre el estacionamiento.

Señalando los siguientes fundamentos:

- El contrato celebrado 19 de enero del 2012 las partes celebraron un Contrato de Promesa de Venta.
- Se sostuvo que, en la minuta insertada en la Escritura Pública de 03 de abril del 2012, los sujetos celebraron un Contrato de Compraventa, pero no comprendía el estacionamiento. Es decir, los sujetos si celebraron el contrato definitivo de compraventa, pero en términos, con precio y con condiciones muy diferentes.
- Respecto al estacionamiento inmueble materia de la controversia de fecha 19 de enero del 2012, no se fijó un precio.

No me encuentro de acuerdo con esta sentencia, porque no hubo una debida motivación, ya que el Juez no se tomó el tiempo de acudir a los criterios de interpretación del acto Jurídico, por lo que debe interpretar el acto de acuerdo con el contenido y no al título del contrato. Además, lo que debió hacerse también fue recurrir a la interpretación de los contratos y no solo detenerse en el NOMEN IURIS sino por el contrario acudir también a la jurisprudencia. Por ejemplo, la CAS-2875-2012- Ucayali menciona algunos tipos de interpretación contractual.

También se menciona que no se determinó el precio, lo cual a mi parecer si lo hicieron solo que lo hicieron de manera conjunta.

¿Qué pasó con el primer contrato?

Este razonamiento es contrario a lo manifestado en el contrato inicial, el Juez opta por considerar la versión de los demandados como la más adecuada, sin llegar a evaluar que el precio pactado en el denominado promesa de venta, que incluía el departamento y el estacionamiento, se cumplió e incluso se incrementó, por lo que más razonable era entender que habría existido un error en la redacción de la minuta y escritura pública definitiva, en la que no se habría consignado la transferencia del estacionamiento.

Sentencia de Vista

Con fecha 25 de setiembre del 2013, la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior De Justicia La Libertad, confirmó la sentencia de primera instancia contenida en la resolución N°6 del 09 de mayo del 2013, expedido por el Juez del Sexto Juzgado Especializado Civil de Trujillo, quien resolvió Declarando INFUNDADA OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, sobre el estacionamiento

- Señalaron que los demandados pretendían que se formalice el documento denominado contrato de promesa de venta del estacionamiento de fecha 19 de enero del 2012. Es decir que, conforme a ese contrato preparatorio, el compromiso de vender de los propietarios demandados comprendía el estacionamiento, pactándose el precio total de SI. 180,000.00 mil soles, pagándose 27, 000 mil soles a la suscripción del contrato primigenio, y poniendo como fecha límite para el pago del saldo los últimos días del mes de marzo del año 2012.
- Luego de celebrado el contrato de promesa de venta con fecha 19 de enero del 2012, en forma posterior esto es con fecha 19 de marzo del 2012, se

celebró el contrato definitivo de compraventa de bien inmueble en el cual las partes únicamente acordaron la transferencia del departamento mas no del estacionamiento, contrato que se formalizó en por Escritura Pública de, el día 03 de abril del 2012.

Esta resolución prácticamente confirma los argumentos de primera instancia. Lo cual no sería justificable, ya que podían haber analizado más el caso y así poder emitir una sentencia más razonable.

Según la Casación N°768-02, 2002, "el compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio en dinero. En consecuencia, el pago de una parte del precio importa la ejecución del contrato definitivo, por cuanto en el contrato de promesa de venta se han determinado los elementos esenciales del contrato definitivo". (Cas N°768-02)

Esta casación establece que el pago de una parte del precio importa la ejecución del contrato definitivo, por lo que tal vez se debió haber analizado más fondo estas figuras, también si era posible verificar cual era la voluntad de las partes.

Resolución de la Sala de la Corte Suprema

La Corte Suprema señaló, que el contrato del 19 de enero de 2012 sí era una compraventa definitiva y no una Promesa de venta (contrato preparatorio), porque claramente se evidenciaron las características propias que debe de tener un contrato definitivo: estas vendrían a ser las partes, el monto y el bien materia de enajenación.

Estoy de acuerdo con la decisión de la Corte Suprema; porque al contar con los elementos esenciales de una compraventa y al haber sido ejecutadas, claramente

ya no estaríamos hablando de una promesa de venta. Hay que tener en consideración que la promesa de venta es el acuerdo donde las partes se obligan a celebrar un contrato definitivo de compraventa en el futuro, y este debe cumplir con los requisitos esenciales para que el definitivo surta efectos. Es así como la promesa de venta tiene que establecer todas esas condiciones en las que se ejecutará en el futuro.

En el contrato del 19 de enero del 2012 los demandados alegan que era un contrato preparatorio, pero me pregunto si era una promesa de venta ¿por qué se pagó una parte del precio?, con esto realmente se desnaturaliza la promesa de venta que alegan los demandados, porque ya no estamos hablando de un contrato preparatorio, sino de una compraventa como tal, porque ya se ejecutó el pago del precio en dinero.

Cuando recurrimos al contrato denominado promesa de venta, dentro de las cláusulas se habla de compradores y vendedores que daban en venta real, y perpetua y definitiva, con eso se sobreentiende que nos estamos refiriendo a una compraventa. Este contrato tenía todos los requisitos que son propios de la naturaleza de la compraventa.

De acuerdo con nuestro Código Civil Peruano en el art 1351.- Los contratos son acuerdos de dos o mas partes en las cuales se regulan, modifican, crean o extinguen relaciones jurídicas patrimoniales.

Las partes contratantes tiene la libertad contractual y tiene además la posibilidad de modificar sus acuerdos de un contrato, y en lo que se refiere al segundo contrato de fecha 19/03/12 posterior al primero se pudo haber realizado una especie de adenda en cuanto al precio del contrato de compraventa ya que este aumentó. Pero eso no significa que era un nuevo contrato, por lo tanto, el primero sí era una compraventa.

V. CONCLUSIONES

- Promesa de Venta no es sinónimo de Compraventa, ambos son diferentes porque ambos se celebran en diferentes momentos.
- Todo contrato de Compraventa tiene como elementos esenciales al bien y al precio. Esta es la naturaleza de una compraventa.
- La doctrina reconoce a cuatro requisitos para la configuración del precio, los cuales son los siguientes: precio en dinero, debe ser verdadero, serio y cierto.
- La Corte Suprema concluyó que el primer contrato fue un una compraventa, es decir definitivo, porque se ejecutaron las prestaciones, en base a ello es que ordenó que se expida la correspondiente escritura pública del estacionamiento, declarando fundada el recurso de casación.
- Se ha celebrado un contrato que incluye como título "Promesa de Venta", aunque el contenido es estrictamente el de una Compraventa; porque tiene todos los elementos esenciales que la conforman bien y precio, pero al parecer aquí las partes demandadas y en especial el Juez no hizo una debida motivación al resolver el caso.
- No puede ser una promesa de venta, porque con la promesa de las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo y en el contrato se estableció que los VENDEDORES daban en venta real y enajenación perpetua y definitiva a favor de los compradores
- El Órgano Jurisdiccional, debió recurrir a los criterios de interpretación del acto, y hay uno que dice que el acto se debe interpretar por lo que dice su contenido y no por la denominación
- La estipulación conjunta del precio por ambos inmuebles en un contrato no determina que sea una promesa de venta.

- Al existir la presencia del bien y el precio, sobre todo que ambas prestaciones ya se habían ejecutado se trataba de una compraventa y no una promesa de venta.
- La legislación exige el precio y el bien para formarse una compraventa, y esta contaba con ambos elementos que estaban determinados.
- Se exige el precio determinado, pero no se exige que en caso exista dos o más bienes en una compraventa el precio debe ser determinado en cada bien.
- La existencia del precio en conjunto por los dos inmuebles tampoco es determinante para decidir que un contrato es una promesa de venta.
- Si se pactó un precio conjunto por dos o más inmuebles no determina si se trata de un precontrato o un contrato definitivo, por el contrario, se debe analizar detalladamente lo que se pacta en el contenido y no lo que dice el NOMEN IURIS.
- Con la compraventa de un bien inmueble las partes se comprometen y a la vez emanan obligaciones para ambos, uno se obliga a comprar y la otra a vender el inmueble.

VI. BIBLIOGRAFÍA

Castillo Freyre, M. (2010). *Tratado de la Venta*.

Castillo Freyre, M. (2016). *Lecciones de Contratos*. Motivensa.

De la Puente y La Valle, M. (2017). *EL CONTRATO EN GENERAL*.

León Barandiarán, J. (2002). *Tratado de Derecho Civil*. Gaceta Jurídica.

Torres Vásquez, A. (2015). Instituto Pacífico.

VII. JURISPRUDENCIA Y NORMAS LEGALES CONSIGNADAS EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME JURÍDICO

1. JURISPRUDENCIA

- **CAS. N° 646-1997- LIMA**

Un contrato denominado promesa de venta donde existe un acuerdo sobre la cosa, precio y que se hayan establecido obligaciones propias del vendedor en realidad es un contrato definitivo independientemente del título que se haya puesto cas 646-1997- lima

- **CAS. N° 2150-2016 - CAJAMARCA**

Según la casación N° 2150-2016 – Cajamarca “el contrato preparatorio conocido también como un precontrato, promesa de contratar, contrato preliminar, que es un compromiso de las partes de celebrar un contrato definitivo en el futuro, para el cual ambas partes señalan un plazo, de modo tal que la injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo dentro del plazo previsto, otorga a la otra parte, alternativamente, el derecho de exigir judicialmente la celebración del contrato, o dejar sin efecto el compromiso de contratar” (Cas N°2150-2016-CAJAMARCA)

- **CAS. N°768-02 – LIMA**

- Es así como en la Cas N°768-02 Lima, desarrolla la distinción entre promesa y venta, porque en muchas circunstancias se trata de llegar a la compraventa engañando a la persona, diciéndole que solamente está firmando una promesa, cuando en realidad es una compraventa. O por el contrario muchos hacen referencia de que es una promesa de venta, cuando en realidad tiene el contenido propio de una compraventa. Es por ello por lo que debe tenerse en consideración que prima el contenido, y no necesariamente lo que el título diga. (Cas N°768-02)
- Según la Casación N°768-02, 2002, “el compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio en dinero. En consecuencia, el pago de una parte del precio importa la ejecución del contrato definitivo, por cuanto en el contrato de promesa de venta se han determinado los elementos esenciales del contrato definitivo”. (Cas N°768-02)

- **CAS. N° 3608-2018-ICA**

En la Casación- 3608-2018-ICA se estableció que “el compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez crea la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio en dinero. En consecuencia, el pago de una parte del precio importa la ejecución del contrato definitivo, por cuanto en el contrato preparatorio solo se determinan los elementos esenciales del contrato definitivo”. (Cas-3608-2018-Ica)

2. NORMAS LEGALES CONSIGNADAS EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME JURÍDICO

- Código Civil Artículo. 140° referentes al Acto Jurídico
- Código Civil Artículo 141° referido a la manifestación de la Voluntad del Acto Jurídico
- Código Civil Artículo 168° sobre la interpretación del Acto Jurídico
- Código Civil Artículo 2012° referente al Principio de Publicidad
- Código Civil Artículo 1351° sobre la definición del Contrato
- Código Civil Artículo 1354° sobre el contenido del contrato
- Código Civil Artículo 1412° del referido al otorgamiento de escritura pública.
- Código Civil Artículo 1414° referido al compromiso de contratar
- Código Civil Artículo 1529° referido al contrato de compraventa
- Código Procesal Civil Artículo VII del Título Preliminar referido al Principio de IURA NOVIT CURIA
- Código Procesal Civil: Artículo 442°, referido a los requisitos y contenido de la contestación de la demanda.
- Código Procesal Civil: Artículo 444°, referido a los anexos de la contestación de la demanda.

VIII. ANEXOS

Los anexos que se adjunta al presente informe, de acuerdo con la naturaleza del expediente, son los siguientes:

- Demanda de otorgamiento de Escritura Pública.
- Contestación de la demanda de Escritura Pública.
- Sentencia de Primera Instancia.
- Sentencia de Vista
- Sentencia de Casación emitida por la Corte Suprema

202

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014

LA LIBERTAD

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

SUMILLA: Otorgamiento de Escritura Pública

El compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien; por tanto si no se indica la obligación de celebrar un contrato a futuro, es evidente que estamos ante un contrato definitivo y no una promesa de venta.

Lima, diecisiete de junio de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil seiscientos cincuenta y nueve – dos mil catorce, con los acompañados y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Que, se trata del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] (fojas 182), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número diez (fojas 161), de fecha veinticinco de setiembre de dos mil trece, que confirma la sentencia contenida en la Resolución número seis (fojas 96), del nueve de mayo de dos mil trece, que declaró infundada la demanda interpuesta por [redacted] v [redacted] contra [redacted] y [redacted] sobre Otorgamiento de Escritura Pública respecto al estacionamiento ubicado en la [redacted] [redacted] ciento uno de la Urbanización Vista [redacted], cuyo título corre inscrito en la Partida Electrónica número [redacted]

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

203

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014

LA LIBERTAD

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Que, esta Sala Suprema por resolución de fecha veintitrés de octubre de dos mil catorce (*fojas 57 del cuaderno de casación*), declaró procedente el recurso de casación por las causales de:

- a) **Artículos 140 y 949 del Código Civil**, sosteniendo que las partes pactan en el contrato de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, lo siguiente: *"Segundo.- Por el presente documento los vendedores dan en venta real y enajenación perpetua y definitiva a favor de los compradores, los inmuebles descritos en la cláusula anterior; esto es, el departamento ciento uno y el estacionamiento que forma parte del inmueble ubicado en la [REDACTED] número nueve; es decir, que no se pacta el compromiso de celebrar un contrato de compra venta a futuro sino que se pacta ya definitivamente la compra venta de los inmuebles; y lo que es más, se pacta el precio, la forma de pago, en la cláusula tercera"*; es decir, manifiestan su voluntad los vendedores de transferir la propiedad no solo del departamento sino también del estacionamiento; operando lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil; es decir, con esta voluntad se transfirió la propiedad.
- b) **Artículo 1414 del Código Civil**, alegando que en el contrato de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, las partes no pactaron el compromiso de contratar en el futuro un contrato definitivo, sino que transfirieron la propiedad del estacionamiento.
- c) **Artículo 1529 del Código Civil**, señalando que las instancias de mérito infraccionan dicho artículo cuando pretenden argumentar que el contrato de fecha diecinueve de enero de dos mil doce no es un contrato definitivo de compra venta sino uno preparatorio; y siendo que la obligación esencial que nace del contrato de compra venta es la del vendedor, debe perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien; ello se hizo respecto del departamento, mediante escritura pública de compra venta con garantía hipotecaria a que se refiere la de fecha tres de abril de dos mil doce, encontrándose pendiente de formalizar la

701

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014

LA LIBERTAD

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

minuta y escritura pública de compra venta del estacionamiento y por ello es que se interpuso la presente acción.

3.- ANTECEDENTES:

Que, para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa reseñada en los párrafos que anteceden, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada, materia del presente recurso:

3.1. Que, [redacted] y [redacted] a través del escrito que presentaron el veinticinco de junio de dos mil doce (fojas 21 y subsana a foja 33), **interponen demanda** contra [redacted] y [redacted] sobre Otorgamiento de Escritura Pública respecto al estacionamiento ubicado en la [redacted] [redacted] ciento uno, así como el

estacionamiento de la [redacted] Trujillo, cuyo título corre inscrito en las Partida Electrónica número [redacted]

Para cuyo efecto alega los siguientes fundamentos: **a)** Los demandados mediante Contrato Privado de Compraventa de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, transfirieron en venta a favor de los suscritos, los inmuebles ubicado en la [redacted] Departamento número ciento uno de la [redacted]

[redacted], cuyo título corre inscrito en la Partida Electrónica números [redacted] respectivamente; **b)** Las condiciones de la compra venta, la descripción de los inmuebles, el precio pactado en conjunto por ambos, y la forma de pago de dicho precio, se encuentran debidamente detallados en dicho documento, habiéndose cumplido con cancelar la totalidad del precio pactado, como puede verificarse de la escritura pública de compra venta de inmueble urbano y contrato de préstamo hipotecario, suscrita el tres

205

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014

LA LIBERTAD

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

de abril de dos mil doce ante el Notario Público [REDACTED] García; c) Pese haber cumplido con el pago total del precio pactado por ambos inmuebles, conforme lo acreditan con los documentos que anexan, los demandados no han cumplido con otorgar la correspondiente minuta y escritura pública de transferencia de propiedad respecto del estacionamiento, pues únicamente lo han hecho respecto del departamento, manifestando que por tratarse el estacionamiento de una unidad en otra partida registral, se deberían otorgar por documento diferente; sin embargo, pese a los constantes requerimientos, a la fecha se niegan a otorgar dichos documentos, razón por la cual han requerido el cumplimiento de esta obligación mediante carta notarial de fecha treinta de mayo de dos mil doce, pese a ello, han hecho caso omiso a su requerimiento y hasta la fecha no cumplen con su obligación; por el contrario, han manifestado que no cumplirán con dicha obligación, porque supuestamente no la tienen; y d) Ante el centro de conciliación, los demandados reiteraron su negativa de no cumplir con su obligación.

3.2. Que, [REDACTED] y [REDACTED] contestan la demanda (fojas 52) negando la misma y manifestando lo siguiente: a) Con los demandantes suscribieron un contrato de promesa de compra venta de bien inmueble, de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, en el mismo se detallan el bien, el precio y la penalidad de la futura compra venta, es por ello, que es usual y frecuente realizar pre contrato o lo que se le suele llamar contratos preparatorios, tal como la promesa de venta, el mismo que dista mucho de ser un contrato definitivo, la finalidad de esta clase de contratos es afinar la documentación para arribar a un último documento; b) Suscribieron el contrato de compra venta de inmueble urbano, documento celebrado ante Notario Público, de fecha diecinueve de marzo de dos mil doce, el mismo que oculta maliciosamente los demandantes y tiene carácter definitivo, por lo que se elevó a escritura pública, documento que contiene diferencias sustanciales, por tratarse de carácter definitivo, ahora los demandantes pretenden desconocer

206

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014

LA LIBERTAD

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

dicho documento, pues la manifestación de voluntad otorgada es expresa, ya que es requisito indispensable para la celebración del contrato definitivo; c) Lo que pretenden los demandantes es un imposible jurídico, ya que buscan por medio de la presente demanda inscribir un acto preparatorio o contrato preparatorio, que posteriormente a este se suscribió un documento definitivo el que fuera elevado a escritura pública, con ello la seguridad está plenamente establecida; d) El contrato de compra venta de inmueble urbano, como acto jurídico, celebrado de fecha diecinueve de marzo de dos mil doce, es un acto jurídico que contiene los elementos necesarios para la validez del mismo, donde claramente se señala la conformidad de la equivalencia entre el precio y el bien materia de venta y que se efectúan mutua y recíproca donación en caso de existir exceso, además declarar voluntaria y sin coacción alguna y que no ha mediado error, dolo, simulación o vicio alguno que pudiera invalidar el acto; e) En el Registro de Propiedad de Inmuebles se inscribe únicamente la venta del departamento, la misma que tiene su partida registral, más no del estacionamiento con distinta partida registral, por lo que mal sería registrar algo que no se encuentra consignado en el mismo contrato de compra venta de inmueble urbano; y f) Los actores del contrato definitivo, al momento de suscribir dicho documento, estuvieron de acuerdo en todos y cada una de las cláusulas contenidas en el mismo contrato, es por ello que únicamente se celebró con referencia al departamento más no del estacionamiento.

[Handwritten marks and scribbles on the left margin]

3.3. Que, el trece de noviembre de dos mil doce (fojas 64) se fijó como puntos controvertidos: 1) Determinar si corresponde ordenar a la parte demandada otorgar a favor de los demandantes, la escritura pública respecto del estacionamiento ubicado en la ([redacted] número nueve Departamento número ciento uno de la [redacted] cuyo título corre inscrito en la Partida Electrónica número [redacted]

207

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014

LA LIBERTAD

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

3.4. Que, la **sentencia de primera instancia**, contenida en la Resolución número seis (fojas 96), del nueve de mayo de dos mil trece, declaró infundada la demanda por cuanto: **a)** Conforme al documento (fojas 04), las partes celebraron un contrato de promesa de venta del inmueble ubicado en la Calle J [REDACTED] uno de la [REDACTED] Provincia de Trujillo, cuyo título corre inscrito en la Partida Electrónica número [REDACTED] así como son propietarios del estacionamiento ubicado en el inmueble antes descrito, cuya Partida Electrónica es el número [REDACTED] es decir, que conforme a este contrato preparatorio, el compromiso de vender de los propietarios demandados comprendía el estacionamiento inscrito en la Partida Electrónica número [REDACTED] pactándose el precio total de ciento ochenta mil nuevos soles (S/.180,000.00), que debió pagarse en la forma descrita en la cláusula tercera del mencionado contrato, poniendo como fecha límite para el pago de saldo del precio los últimos días del mes de marzo del año dos mil doce; **b)** De la minuta inserta en la escritura pública (fojas 06), se advierte que las partes celebraron contrato de compra venta del inmueble ubicado en la [REDACTED] uno de la U [REDACTED] cuyo título corre inscrito en la Partida Electrónica número [REDACTED], pactándose el precio en la suma de doscientos mil nuevos soles (S/.200,000.00), a pagarse en la forma precisada en la cláusula 2.1 y 2.2, de la mencionada Escritura Pública del tres de abril de dos mil doce, se advierte de la literalidad del referido acto jurídico, que la compraventa no comprende el estacionamiento ubicado en dicho inmueble. Es decir, que las partes llegaron a celebrar el contrato definitivo de compra venta, en términos, precio y condiciones diferentes, contrato que ha sido elevado a Escritura Pública del tres de abril de dos mil doce, lo que corrobora de manera contundente que el contrato celebrado entre las partes el diecinueve de enero de dos mil doce, si era un contrato preparatorio; **c)** Del contrato de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, se advierte que el

208

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014

LA LIBERTAD

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

precio de compra venta pactada por el inmueble y el estacionamiento, fue por la suma de ciento ochenta mil nuevos soles (S/.180,000.00), es decir, que no se precisó cuál es el precio de compra venta por cada uno de dichos inmuebles, como correspondía, teniendo en cuenta que eran totalmente independientes uno del otro, al tener sus propias Partidas Registrales. En efecto, el citado inmueble ubicado en la [REDACTED] inscrito en la Partida Electrónica número [REDACTED], el estacionamiento que corresponde a dicho inmueble se encuentra en la Partida Electrónica número [REDACTED]. Siendo así, resulta definitivo que las partes, al momento de celebrar el contrato definitivo, consensuaron nuevas pautas, dejando así sin efecto el contrato preparatorio, el cual deja de tener eficacia jurídica entre las partes; d)

En relación al inmueble materia de controversia, esto es, el estacionamiento ubicado en la citada [REDACTED] se encuentra inscrito en la Partida Electrónica número [REDACTED] que comprende la pretensión de los demandantes, en el contrato preparatorio (fojas 04), no se ha especificado el precio de compra venta, pues el precio establecido en dicho contrato fue global, esto es, por el inmueble y el estacionamiento, es decir, solo en la minuta de compra venta elevada a escritura pública se tiene especificado el precio, la forma de pago del bien, esto es, del citado inmueble ubicado en la [REDACTED] de [REDACTED] cuyo título se encuentra inscrito en la Partida Electrónica número [REDACTED] por lo tanto, en el Contrato de Promesa de Compraventa del diecinueve de enero de dos mil doce no concurre uno de los requisitos esenciales de la compra venta que es la indicación del precio y el pago o la forma de pago.

3.5. Que, la **sentencia de segunda instancia**, contenida en la Resolución número diez (fojas 161), del veinticinco de setiembre de dos mil trece, confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda.

4.- CONSIDERANDO:

209

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014

LA LIBERTAD

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

PRIMERO.- En primer lugar corresponde indicar que el proceso de otorgamiento de escritura pública regulado por el artículo 1412 del Código Civil 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 y los relativos a la intervención de quien es requerido por la negación de la autógrafa que pueda aparecer en ellos), como tampoco aquellos referidos a su pago o a la transferencia efectiva de un derecho real o, a su oposición frente a terceros ajenos al acto.

SEGUNDO.- El proceso de otorgamiento de escritura pública importa que exista un acto jurídico al cual se busca revestir de determinada formalidad; por tanto a través de este proceso no se puede pretender la celebración de un acto jurídico sino que este previamente ha sido acreditado.

TERCERO.- Al respecto el artículo 140 del Código Civil señala: *"El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1.- Agente capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin lícito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad."*; a su vez, el artículo 1529 del acotado código sustantivo refiere: *"Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero"*.

CUARTO.- Según la definición del artículo 1529 del Código Civil, la compraventa posee un carácter consensual, de buena fe, en donde una de las partes, llamada vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa a la otra parte, que es el comprador, a cambio de una cantidad de dinero, dispositivo legal que debe ser concordado con el artículo 949 que establece: *"La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor"*

210

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014

LA LIBERTAD

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario"; por tanto el contrato de compraventa queda perfeccionado en el momento y lugar que la aceptación es conocida por el oferente y cuando se exterioriza la voluntad de vender y de pagar el precio.

QUINTO.- Si bien, la formalidad del otorgamiento de escritura pública no constituye, un requisito del contrato de compraventa, toda vez que en nuestro ordenamiento jurídico dicho contrato es de carácter consensual; sin embargo, tal formalidad es una garantía de comprobación de la realidad del acto y su inscripción en el Registro correspondiente permitirá al adquirente ejercer su derecho de propietario plenamente.

SEXTO.- En el caso de autos, si bien a fojas 04, obra el "Contrato de Promesa de Compraventa de bien inmueble" de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, debe indicarse que en aplicación del principio de irrelevancia del *nomen iuris*, los contratos se celebran y ejecutan según las reglas de la buena fe y común intención de las partes, según lo establece el artículo 1362 del Código Civil.

SÉTIMO.- Siendo así, del citado "Contrato de Promesa Compraventa de bien inmueble" que obra de fojas 04, se aprecia que la sociedad conyugal conformada por _____ y _____ dieron en "venta real y enajenación perpetua y definitiva" a favor de la sociedad conyugal conformada por _____ y _____ el Departamento número ciento uno y estacionamiento que forman parte inmueble ubicado en la C _____ número nueve, por el precio de ciento ochenta mil nuevos soles (S/.180,000.00), de los cuales veintisiete mil nuevos soles (S/.27,000.00) fueron pagados a la suscripción del contrato y el saldo de ciento cincuenta y tres mil

211

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014
LA LIBERTAD
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

nuevos soles (S/.153,000.00) se acordó que serían pagados al momento de la formalización del mismo.

OCTAVO.- De lo señalado precedentemente, podemos establecer que el contrato de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, es un acto jurídico que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 1529 del Código Civil, en tanto se ha identificado a los vendedores que se obligaron a transferir la propiedad del departamento número ciento uno y su estacionamiento, así como a los compradores (ahora demandantes), así como se fija el precio en dinero, incluso se indica que se ha cumplido con abonar una determinada cantidad de dinero como adelanto hasta la formalización del contrato, siendo ello así, resulta errado lo alegado por las instancias de mérito cuando refieren que estamos frente a un contrato preparatorio de promesa de venta.

NOVENO.- Conforme lo señala el artículo 1414 del Código Civil: "*Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo*". El compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio en dinero; por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato preparatorio, en el que existen los elementos inherentes a la contratación, como son el concierto de voluntades, el consentimiento, el objeto y la causa; se trata de un verdadero contrato, cuya finalidad consiste en el compromiso de celebrar otro a futuro.

DÉCIMO.- Estando a lo indicado, es evidente que en el caso de autos, no estamos frente a un contrato de promesa de venta, puesto que no se ha señalado la obligación de celebrar un contrato a futuro, en tanto, ya se había celebrado el contrato definitivo.

212

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014

LA LIBERTAD

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

DÉCIMO PRIMERO.- Por estas consideraciones, este Supremo Tribunal considera que las instancias de mérito han incurrido en la causal de infracción normativa denunciada en tanto le han atribuido una condición al contrato de compraventa de fecha diecinueve de enero de dos mil doce que no tiene, por lo que debe ordenarse se expida la respectiva escritura pública, cuya validez no puede ser analizada a través de este proceso, sino en vía de acción, como se ha indicado.

DÉCIMO SEGUNDO.- Finalmente, es preciso indicar que si bien es cierto mediante minuta de compraventa de inmueble urbano, de fecha diecinueve de marzo de dos mil doce, de fojas 50, se transfirió a favor de los demandantes únicamente el inmueble urbano ubicado en el departamento número ciento uno,

_____ por el precio de doscientos mil nuevos soles (S/.200,000.00), de los cuales veintisiete mil nuevos soles (S/. 27,000.00) se cancelaba con anterioridad a la suscripción de la minuta el diecinueve de enero de dos mil doce, y el saldo sería cancelado a la suscripción de la escritura pública, debe indicarse que esta omisión de consignar el estacionamiento que si había sido señalado en el contrato de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, implicaría un abuso del derecho que la Constitución Política del Perú proscribe, según lo indica el último párrafo del artículo 103, motivo por el cual debe ordenarse se otorgue la respectiva escritura pública, máxime si el precio de venta fue mayor en el contrato de fecha diecinueve de marzo de dos mil doce.

5.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por _____ y _____ (fojas 182), **CASARON**, en consecuencia **NULA** la resolución de vista contenida en la Resolución número diez (fojas 161), de fecha veinticinco de

213

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1659-2014

LA LIBERTAD

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

setiembre de dos mil trece, y actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia apelada contenida en la Resolución número seis (fojas 96), del nueve de mayo de dos mil trece que declara Infundada la demanda, la misma que **REFORMÁNDOLA** declaran **Fundada la demanda**; en consecuencia **DISPUSIERON** que la parte demandada cumpla con otorgar a favor de los demandantes, la Escritura Pública respecto del estacionamiento ubicado en la

_____ Provincia de

Trujillo, cuyo título corre inscrito en la Partida Electrónica número _____

DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por _____

_____ y _____ contra _____ y

_____, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron. Ponente Señora _____

S.S.

DAC / MMS / KPF

SE PUBLICO CONFORME A LEY

D/

Secretario(a)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

**RESOLUCIÓN QUE DECLARA
CONSENTIDA LA SENTENCIA**

