

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

El otorgamiento de escritura pública, consiste únicamente en determinar si en realidad existe la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada, lo cual ya se ha acreditado en autos, al haberse probado la existencia del contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de pago, mutuo, constitución de hipoteca cuya formalización se pretende.

Lima, veintidós de marzo de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa N° 3498-2016, en audiencia pública realizada en la fecha; oído el informe oral y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por los demandantes **Jeremy Godofredo Becerra Castelo y Yanet Marisol Oribe Alva**, a fojas trescientos treinta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha primero de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos tres, que **revoca** la sentencia apelada obrante a fojas doscientos treinta, de fecha veintidós de setiembre de dos mil quince, que declara **fundada** la demanda; y **reformándola** declararon **infundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Por escrito obrante a fojas sesenta y ocho, **Jeremy Godofredo Becerra Castelo y Yanet Marisol Oribe Alva** interponen demanda en contra de Giovanna Esperanza Guerrero Campos y Gustavo José Chumbiauca

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

Carbajal, sobre otorgamiento de escritura pública de compraventa del inmueble urbano identificado como el departamento 206 del Conjunto Habitacional Las Flores, Edificio I, ubicado en el Distrito de Samuel Pastor, Provincia de Camaná, Departamento de Arequipa, inscrito en la Partida 01108098, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa.

Para sustentar este petitorio, sostienen que la demandada, adquiere el bien materia de *litis*, mediante escritura pública de compra venta a plazos con garantía hipotecaria de fecha ocho de agosto de dos mil trece, siendo el precio de venta la suma de doce mil cuatrocientos veinte dólares americanos con cuarenta y cinco centavos (US\$ 12, 420.45), la cuota inicial equivalente al cinco por ciento del valor de la compra venta, esto es, la suma de seiscientos veintiun dólares americanos con dos centavos (US \$ 621.02), y el saldo se pagaría en doscientas cuarenta cuotas mensuales por veinte años, con intervención del Banco de Materiales. En el mes de marzo de dos mil siete, acordaron los accionantes con la demandada que éstos le devolverían las cuotas ya canceladas lo que cumplieron (calculado en la suma de cinco mil dólares) y que realizarían el pago del resto de las cuotas al Banco de Materiales, y que cumpliendo esto la demandada procedería a extenderle la escritura pública de compraventa a su favor. Señalan que han pagado las cuotas restantes como se acordó (a nombre de la demandada) hasta que por disposición gubernamental se condonó parte de la deuda de BANMAT S.A.C. (en la suma aproximada de S/. 17,739.9); para ello se necesitaba que la titular (demandada) solicite tal condonación, para luego suscribir el contrato de reestructuración de la deuda, con el pago de nuevos montos mensuales, para lo cual entregó a la demandada la suma de mil soles (S/. 1,000.00), para los gastos de trámite y otros mil soles (S/. 1,000.00) más para que se pague a BANMAT para acogerse a tal beneficio. Refiere que con

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

posterioridad, la demandada solicitó que se pagara algo más por la condonación, lo cual no accedió, por lo que con pretexto que el demandante había incurrido en mora en el pago de algunas armadas mensuales, la demandada acudió a la entidad acreedora y procedió a cancelar el íntegro del saldo existente, e inscribir el inmueble materia de controversia como su propiedad. En ese sentido, solicita que se disponga el otorgamiento de escritura pública a su favor, al haberse cumplido con los tres elementos esenciales de compra venta: cosa, precio y consentimiento.

2. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Por escrito obrante a fojas ciento cuarenta y nueve, **la demandada Giovanna Esperanza Guerrero Campos**, contesta la demanda señalando que jamás ha celebrado contrato de compra venta en favor de los demandantes respecto del departamento que hacen mención en la demanda; que se demanda el otorgamiento de escritura pública y de acuerdo a nuestro sistema jurídico, la escritura pública es un documento final que tiene como documento preparatorio o inicial la celebración de un contrato a través de una minuta suscrita por un abogado; siendo así el petitorio deviene en un petitorio jurídicamente imposible, por cuanto no ha celebrado con el actor un contrato de compra venta. Refiere que es cierto que la demandada suscribió una escritura pública mediante la cual adquiere la propiedad del inmueble *sub litis* y que en la cláusula octava del contrato de compra venta se establece prohibiciones para los beneficios de departamentos y entre ellos se encuentran la de no subdividir, vender o transferir hasta que el beneficiario se convierta o constituya en total y absoluto propietario. En ese sentido, señala que la demandada hizo un traspaso del bien a favor de los actores para que lo usaran pero jamás en compra venta como pretenden hacer ver y que los pagos efectuados por los actores era un pago simbólico por el uso del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

bien cinco mil dólares (US\$ 5,000.000). Argumenta, que los cinco mil y 00/100 dólares americanos fueron recibidos por el uso del bien mas no por la transferencia de la propiedad, pues la prohibición existente en el contrato celebrado con ORDESUR generaba que mi poderdante pudiera perder el departamento, es por ello que nunca se decidió su transferencia. La demandada ha cancelado hasta el último recibo por la suma de seis mil cuatrocientos noventa y seis soles (S/. 6, 496.00) ante el Banco de la Nación, a fin que se efectuó la transferencia del bien a su favor, caso contrario qué interés hubiere podido tener si ya el bien no le pertenecía. En consecuencia, la demandada cumplió con pagar a su vendedor e inscribió su derecho de propiedad como es de ley, por consiguiente se cumplió con la obligación derivada del contrato celebrado con ORDESUR.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Por resolución de fojas doscientos siete, se ha establecido como punto controvertido determinar si corresponde a la demandada otorgar escritura pública a favor de los demandantes.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Por sentencia de fecha veintidós de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas doscientos treinta, el Primer Juzgado Civil Transitorio de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, se declara **fundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública. Ello al considerar que con los recibos acompañados por los accionantes se acredita que han suscrito un contrato de compra venta (formalidad *ad probationem*) pues se evidencia que las partes han tenido la voluntad de transferir el bien ubicado en Edificio Las Flores, Bloque I, Departamento 206 Distrito de Samuel Pastor, Provincia de Camaná, concluyéndose que los compradores son los ahora demandantes y la vendedora es la actual demandada por tanto el acto jurídico contenido en los recibos antes

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

indicados contienen los requisitos del acto jurídico como son: capacidad, objeto, causa – fin y forma. Con respecto a la forma de pago de los demandantes, señala que se ha realizado de la forma establecida con la parte demandante cuyo monto ha sido debidamente cancelado por los demandantes, tal como se acredita con la exhibición y presentación de las boletas de pago originales en audiencia única, siendo inconcebible que un tercero pague una deuda ajena. Argumenta que también se acredita el pago por parte de los demandantes con el depósito judicial/administrativo (fojas cuarenta y cinco) dando un total aproximado de S/. 67,108.93 (sesenta y siete mil ciento ocho y 93/100 nuevos soles) cumpliendo de esta manera con el acuerdo entre las partes. Refiere que se llega a tal conclusión de la declaración realizada en audiencia única, la carta notarial de fecha doce de diciembre de dos mil doce de las cuales se colige que existe el compromiso de la transferencia (traspaso) del bien inmueble materia de *litis*, por lo que se puede aseverar que existió la manifestación de voluntad por parte de la demandada así como el compromiso de contratar con los demandantes. En conclusión, se ha cumplido con los requisitos del compromiso de contratar; es decir, la manifestación de voluntad, el objeto y la forma de pago, por ende, los accionantes ante la negativa de la parte demandada, pueden acudir y exigir judicialmente la celebración del contrato (compra venta) pues la parte accionada se niega a suscribir la escritura pública de compra venta.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia es apelada por **Giovanna Esperanza Guerrero Campos**, mediante escrito obrante a fojas doscientos cuarenta y siete, alegando que el caso que nos ocupa debe tratarse de una minuta, es decir el acto previo a la celebración de una escritura pública debe ser la existencia de una minuta que tiene formalidades específicas. El acto cuya formalización se pretende es un contrato de cesión no así una

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

compraventa. En el presente caso no se ha podido establecer la existencia real de la minuta en la cual obra la manifestación de voluntad de transferir, por lo que no tiene nada que formalizar.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Mediante sentencia de vista de fecha de fecha primero de julio de dos mil dieciséis, la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná **revoca** la sentencia apelada de fecha veintidós de setiembre de dos mil quince, y **reformándola** declara **infundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública.

Para ello, sostiene que, en los documentos presentados se consigna que se hace entrega de diferentes sumas de dinero a la demandada que en total hacen la suma de cinco mil dólares americanos (US\$ 5,000.00 dólares) por el concepto de traspaso del departamento *sub litis*, al respecto se tiene que la demandante alega que los pagos efectuados son por concepto de compraventa y la demandada alega que es por traspaso de uso, sin embargo debe tenerse presente que existe un contrato celebrado con ORDESUR y la demandada que prohíbe subdividir, vender o transferir, esto hasta cuando se dé el pago total de las cuotas convenidas, advirtiendo que los demandados sabían de la existencia de dicha cláusula, pues así lo afirman en su demanda, y pese a ello celebran un contrato-ya sea de compraventa o traspaso- que contiene prohibiciones expresas, es decir los demandantes y la demandada pese a conocer de la prohibición existente en el contrato, procedieron a celebrar un acto que carecía de sustento, por cuanto el impedimento anotado nace de los acuerdos de las voluntades de las partes, y al existir dicho impedimento, restringe a la demandada a celebrar cualquier tipo de contrato, pues aun no era propietaria del bien y los demandados sabían eso, siendo notorio y negligente el comportamiento de los demandantes y la demandada.

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

**CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

III. RECURSO DE CASACIÓN

Los demandantes **Jeremy Godofredo Becerra Castelo y Yanet Marisol Oribe Alva** interponen recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, mediante resolución de fecha diecinueve de abril de dos mil diecisiete, por las siguientes causales:

Infracción normativa de los artículos 1354 y 1412 del Código Civil.

Refieren que el artículo 1354 del Código Civil establece que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, y que éste no es contrario a la norma legal de carácter imperativo; señala que la cláusula que prohíbe vender o transferir, ceder en uso, el bien *sub litis* no resulta contraria a ninguna norma de carácter legal por cuanto la demandada cesó la prohibición contractual con ORDESUR al momento de titularse el inmueble a su nombre con los pagos realizados por los accionantes al Banco de Materiales. El artículo 1412 del Código Civil establece que si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse con otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida, empero, el *Ad quem* se aparta sin sustento de dicho dispositivo al señalar que *“los demandantes pese a conocer de la prohibición existente en el contrato procedieron a celebrar un acto que carecía de sustento por cuanto el impedimento anotado nace del acuerdo de las voluntades de las partes celebrantes al existir dicho impedimento restringe a la demandada a celebrar cualquier tipo de contrato, pues aun no era propietaria del bien”* olvidando que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes en el intervinientes, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

Es necesario determinar si la decisión judicial dictada por la Sala Superior ha infringido los artículos **1354 y 1412 del Código Civil**, esto, es si se ha acreditado que la parte demandada se encuentra obligada o no otorgar escritura pública de compraventa a favor de los accionantes.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

1. Es necesario recordar que a través de la pretensión de otorgamiento de escritura pública la parte demandante acude al juez para exigir esencialmente el cumplimiento de una obligación de hacer a cargo de la parte demandada, consistente en la formalización –a la forma de documento público– de un contrato que ha sido celebrado en un modo distinto. *“Por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se peticiona mutar la forma de un negocio jurídico, de escritura privada a escritura pública, porque así lo determina o permite la ley o porque así lo han acordado las partes y, en ambos casos, siempre que la forma a la que se pretende mutar no constituya una forma solemne, así lo establece el artículo 1412 del Código Civil en su primer párrafo, el referido dispositivo establece, además, en su segundo párrafo, que esta pretensión se sustanciará como proceso sumarísimo”¹.*
2. Siendo ello así, se desprende que el meollo de este tipo de pretensiones no consiste en establecer debates exhaustivos en relación al contrato cuya formalización se pretende, como podrían ser los referidos a su validez (exceptuando la nulidad manifiesta), interpretación o alguna otra particularidad del mismo, sino únicamente en determinar si en realidad existe la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada.

¹ Fundamento 15 de la sentencia del Pleno Casatorio Casación N° 4442-2015-Moquegua

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

3. En este contexto, el artículo 1412 del Código Civil declara que *si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida*; en tanto que el artículo 1549 del mismo cuerpo legal declara que *es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien*.
4. A partir del contenido de estas normas jurídicas puede desprenderse con claridad la obligación que pesa sobre el vendedor de revestir al contrato de compraventa de forma de escritura pública cuando ello sea necesario para *perfeccionar* sus efectos. Y esto último debe implicar también todo aquello que sea necesario para dotar al contrato de compraventa ya celebrado de toda cualidad que aporte a su beneficio, incluyendo evidentemente la seguridad registral que nuestro ordenamiento jurídico ofrece para este tipo de actos.
5. En el presente caso, a partir de los antecedentes reseñados en el acápite II de esta resolución, puede desprenderse que la decisión contenida en la sentencia de vista objeto de impugnación ha sido sustentada por la Sala Superior esencialmente en base a que la demandada se encontraba prohibida de transferir el inmueble hasta el pago total de las cuotas convenidas, ello de acuerdo con el contrato suscrito por la demandada con ORDESUR; en consecuencia existía impedimento de la demandada de celebrar cualquier tipo de contrato al no ser aun propietaria.
6. Esta razón ha servido a la Sala Superior para declarar infundada la demanda de otorgamiento de escritura. No obstante ello, debe advertirse que el *Ad quem* no ha determinado la existencia real de la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

compraventa cuya formalidad se pretende, a pesar que este análisis particular era necesario en vista a su especial naturaleza.

7. La existencia de este vicio de motivación dentro de la sentencia de vista (no ha determinado la existencia real de la compraventa cuya formalidad se pretende) sería suficiente para declarar fundado el recurso de casación objeto de decisión, y aplicar al presente caso las consecuencias anulatorias previstas en el artículo 396, inciso 1, del Código Procesal Civil, devolviendo los autos al *ad quem* para que dicte un nuevo pronunciamiento. No obstante, debe recordarse que, de acuerdo a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 397 del mismo cuerpo legal, *“la Sala no casará la sentencia por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho. Sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación”*.

El precepto contenido en esta disposición legal faculta claramente a la Sala de Casación a optar por la preservación de la sentencia dictada por el *ad quem*, en los casos en los que las infracciones normativas que ésta contenga se limiten únicamente a deficiencias de motivación que puedan ser superadas a través de un pronunciamiento que rectifique los fundamentos de lo decidido.

8. Ahora bien, según lo declarado por esta Suprema Corte en la Casación N° 10660-2012-Lima, la norma bajo comentario *“(…) no puede ser leída, de ningún modo, como un mandato absoluto que deba ser aplicado mecánicamente por la Sala de Casación para convalidar o sobreponerse a cualquier perjuicio causado al derecho de las partes a obtener una respuesta motivada a sus alegaciones, por agravante que éste fuera [sino] como un precepto facultativo dirigido a la Sala de Casación, por el cual se le reconoce la posibilidad (y no tanto la obligación) de convalidar la sentencia del ad quem en los casos en los*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

que los vicios que la afectan se refieran únicamente a defectos de motivación, y siempre que las circunstancias del caso permitan razonablemente optar por una decisión revalidatoria, con la correspondiente rectificación de sus fundamentos”.

9. En esta ocasión, este Colegiado considera que el defecto de motivación que afecta a la sentencia de vista objeto de casación no es de carácter gravoso o insoportable, puesto que, a pesar que la Sala Superior no analizó específicamente la existencia real de la compraventa cuya formalidad se pretende como pretensión, sí contiene argumentos que son suficientes para desestimar esta pretensión.
10. En efecto, al señalar que la demandada se encontraba impedida de suscribir contrato de transferencia de la propiedad, la Sala Superior desestima el argumento de la parte demandante quien aduce que celebró un contrato de compraventa con la demandada, restándole validez a dicha manifestación; ello en base a lo alegado por la demandada en su escrito de contestación a la demanda obrante a fojas ciento cuarenta y nueve; siendo dicho argumento el que esencialmente ha sustentado su defensa en el proceso.
11. En consecuencia, las razones expresadas por la Sala Superior para desestimar la demanda de otorgamiento de escritura pública son apropiadas. Por estas razones, este Colegiado considera conveniente optar por la preservación de la sentencia de vista objeto de impugnación, con estas atingencias antes descritas, en uso de la facultad prevista en el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil.
12. Empero, esta Sala Suprema considera imperativo señalar que de la revisión exhaustiva del expediente, no se advierte la existencia de documento alguno cuya formalización se pretenda a través del presente proceso, no pudiendo inferir de los recibos adjuntados por la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

parte accionante que realmente se ha efectuado la compraventa que alega la demandante, más aún, si de los medios probatorios actuados se verifica que no se ha aportado documento en el cual conste el “precio pactado” por la venta del bien y que éste haya sido cancelado en su totalidad, elemento esencial para determinar si ha habido o no transferencia de la propiedad, conforme lo estipula el artículo 1529 del Código Civil, por lo que se concluye que no existe la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada, al no haberse probado la existencia del contrato de compraventa cuya formalización se pretende.

- 13.** Por último, en cuanto a las infracciones denunciadas, se advierte que las mismas se dirigen a cuestionar la decisión de la Sala Superior al no amparar la demanda de otorgamiento de escritura pública, pues afirma que las partes pueden libremente determinar el contenido del contrato; y que consecuencia de ello (de la celebración de contrato), debe otorgarse la escritura pública de compraventa a su favor. En relación a ello, debe entenderse que la pretensión del presente proceso es el otorgamiento de escritura pública, el cual consiste en determinar si en realidad existe o no la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada, en el presente caso, habiéndose desestimado dicha pretensión conforme se ha señalado en los considerandos precedentes, por no haberse probado la existencia del contrato de compraventa cuya formalización se pretende, no procede amparar la demanda propuesta; por lo que la decisión de la Sala de mérito ha sido la correcta; en consecuencia debe desestimarse las infracciones denunciadas al advertirse que no existe convenio que formalizar.

IV. DECISIÓN:

- A)** Por estas razones, y de conformidad con el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes **Jeremy**

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

**CAS. N° 3498- 2016
AREQUIPA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

Godofredo Becerra Castelo y Yanet Marisol Oribe Alva, a fojas trescientos treinta y cinco, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha primero de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos tres.

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; *bajo responsabilidad*; en los seguidos por Jeremy Godofredo Becerra Castelo y otra con Giovanna Esperanza Guerrero Campos, sobre otorgamiento de escritura pública. Interviene como ponente, el señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

RC/sg