

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

Los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como fin la formalización de un acto jurídico, porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes, siendo que cuando se trata de compraventa, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgarla. Así, aunque el Código Civil no exige el otorgamiento de escritura pública para el perfeccionamiento del contrato de compraventa de inmuebles, dado su carácter consensual, el mismo Código reconoce a los contratantes el derecho a compelerse recíprocamente a llenar dicha formalidad, no como requisito del contrato, sino como garantía de comprobación de la realidad del acto, debiendo para tal efecto verificarse el cumplimiento de las prestaciones a las que se han obligado las partes, que para el caso de la compraventa son la transferencia de la propiedad y el pago.

Lima, seis de noviembre
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número mil ochocientos cuarenta y tres – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Távara Córdova, Hurtado Reyes, Huamaní Llamas, Salazar Lizárraga y Calderón Puertas; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación de fecha tres de marzo de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas setecientos ochenta y tres, por **Caty Luz Meza Corasma en calidad de apoderada de Gina Rosa Rosas Valdivia**, contra la sentencia de vista de fecha diez de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos sesenta y tres, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que Revocó la sentencia apelada de fecha veintisiete de diciembre de dos mil trece, obrante a fojas cuatrocientos ochenta y tres, que declaró Fundada en parte la demanda interpuesta contra la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules (APCCPA)

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

y otros, sobre otorgamiento de escritura pública, y Reformándola declaró Infundada dicha demanda.

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha trece de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento quince del cuaderno de casación, ha declarado **PROCEDENTE** el recurso, por las siguientes infracciones normativas:

- i) Infracción normativa del artículo 1412° del Código Civil**, señala que toda su defensa ha estado direccionada a probar la existencia de las tres relaciones contractuales que han dado origen a su actual derecho de propiedad; agrega, que no se ha debatido durante el proceso la validez o nulidad de los actos jurídicos que se pretende formalizar, pero, sin embargo estos han sido analizados implícitamente en la sentencia de vista emitida por la Sala Superior, causándole con ello una grave vulneración a sus derechos jurisdiccionales.
- ii) Infracción normativa del artículo 220° del Código Civil**, precisa que en el presente proceso, los actos jurídicos que se pretenden formalizar reúnen todos los componentes del negocio jurídico válido, tal es así que durante todo el proceso ninguno de los codemandados ha impugnado o tachado los negocios jurídicos celebrados, por lo que, refiere que es evidente la inexistencia de una nulidad “manifiesta” dentro del proceso que justifique el análisis realizado por el Ad quem para declarar infundada la demanda, ya que el análisis esta realizado sobre medios probatorios no admitidos en el proceso, dado que el codemandado Sergio Fernández Cantoral se encuentra en rebeldía.
- iii) Infracción normativa del artículo 197° del Código Procesal Civil**, alega que la sentencia de vista vulnera el derecho a la prueba que posee, pues no hay referencia o valoración alguna de las pruebas

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

ofrecidas por su parte, pruebas que fueron válidamente admitidas en la audiencia de saneamiento. Añade, que algunas de las pruebas más importantes ofrecidas por su parte y que no han sido materia de valoración individual ni conjunta con otros medios probatorios, son: la copia legalizada de la carta de renuncia de Sergio Fernández Cantoral, de fecha cinco de diciembre de dos mil tres; la copia legalizada de la Ficha Padrón de Asociado Titular N° 000080; la copia legalizada de la carta de renuncia de Jean Export Corporation SAC; la copia legalizada de la solicitud remitida a la Presidenta de la APCCPA, del siete de marzo de dos mil ocho; la copia legalizada del recibo de pago a favor de la APCCPA, del siete de marzo de dos mil ocho; la copia legalizada de la constancia emitida por el Consejo Directivo de la APCCPA; y la copia legalizada de la Ficha Padrón de Asociado Titular N° 000097. Agrega, que la Sala Superior tampoco ha valorado diversos pagos que ha realizado como asociada y dueña del bien sub litis, documento que le permitiría acreditar que se encuentra plenamente reconocida por la APCCPA como socia y propietaria del bien sub litis. Igualmente, indica que el Ad quem ha incurrido en la afectación del derecho a la prueba, dado que, no ha valorado en absoluto los medios probatorios ofrecidos por su parte ni por los demandados APCCPA.

- iv) **Infracción normativa del artículo 200° del Código Procesal Civil**, manifiesta que el Colegiado Superior incurre en error al aplicar indebidamente el artículo denunciado, señalando que los medios ofrecidos por la demandante no acreditan los hechos demandados, aún peor la sentencia de vista analiza medios probatorios que no fueron admitidos por el juzgado y que pretenden cuestionar la validez de los actos jurídicos que se busca formalizar.
- v) **Infracción normativa del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y del artículo 139° incisos 3 y 14 de la Constitución Política del Estado**, señala que se observa de la sentencia de vista

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

emitida por la Sala Superior, que los considerandos han sido emitidos como si se tratara de un proceso de nulidad de acto jurídico y no de otorgamiento de escritura pública, pues, la valoración de los medios probatorios se dirigen a atacar implícitamente la validez de los actos jurídicos celebrados, sin que su parte haya ejercido un derecho de defensa y contradicción sobre esta supuesta invalidez, de manera que se ha vulnerado su derecho de defensa.

3.- ANTECEDENTES

3.1. Demanda

Mediante escrito de fecha uno de setiembre de dos mil once, obrante a fojas cincuenta y cinco, subsanado a fojas ochenta y siete, Gina Rosa Rosas Valdivia interpuso la presente demanda de otorgamiento de escritura pública, la que dirigió contra Jean Export Corporation SAC, Sergio Fernández Cantoral y la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules (APCCPA); solicitando que se le otorgue la escritura pública de la Tienda N° 05, Block 20, Edificio "C", Primer Nivel, Rubro: ropa, sito en el Centro Comercial Polvos Azules, Jirón Antonio Raymondi número ciento ochenta – La Victoria, inscrita en la Partida N° 12 200081 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima; asimismo solicitó la inscripción de todos los intervinientes en los contratos de compraventa del predio antes señalado. Como fundamentos de su demanda, sostuvo que:

- En el año mil novecientos noventa y siete los comerciantes del Campo Ferial Polvos Azules fueron reubicados en el jirón Antonio Raymondi número ciento ochenta, distrito de La Victoria, a través de la Asociación demandada, es así que los pagos por conceptos de arras fueron financiados en diez cuotas, siendo la cuota inicial el veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y seis y las nueve cuotas restantes se pagaron entre el año mil novecientos noventa y siete y mil novecientos noventa y ocho.

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

- Al señor Sergio Fernández Cantoral se le adjudicó dos tiendas (acciones) del Centro Comercial: Tienda N° 05, Block 20 Edificio "C", primer nivel, Rubro: ropa; y la Tienda N° 01, Block 07, nivel sótano, tal como figura en su Ficha Padrón N° 0691, en las observaciones se inscribió la transferencia de la citada Tienda N° 05, a favor de la empresa Jean Export SA.
- El cinco de diciembre de dos mil tres, el codemandado Sergio Fernández y Jean Export Corporation celebran una minuta de reconocimiento de deuda y compraventa, respecto a la tienda sub litis; como consecuencia de dicho contrato y en aceptación definitiva de la venta realizada, el demandado Sergio Fernández remite al Consejo Directivo de APCCPA la respectiva carta de renuncia.
- El seis de marzo de dos mil ocho, con la empresa Jean Export representada por Luis Márquez Flores, celebró una minuta de compraventa respecto al inmueble materia de la pretensión, siendo que en la misma fecha de celebración del contrato, el representante de Jean Export presenta carta de renuncia con carácter de irrevocable, a su condición de asociado, ante el Consejo Directivo de la APCCPA.
- El siete de marzo de dos mil ocho, solicitó a la APCCPA su incorporación como asociada titular, respecto a la tienda sub judice; en la misma fecha, el Consejo Directivo expide una constancia de transferencia de la tienda.
- Se observa que el predio sub litis, ha sufrido en el tiempo tres transferencias de propiedad; que no llegó a inscribir su derecho de propiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble, luego de la venta que le hizo Jean Export, del mismo modo su anterior propietario el señor Sergio Fernández. Por tanto es imposible inscribir su derecho en el registro correspondiente dado que debe cumplirse con el tracto sucesivo.
- Finalmente indica que actualmente la propiedad se encuentra inscrita a nombre de la Asociación demandada en partida N° 122 00081 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

Medios probatorios

- Partida N° 12200081 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima (fojas seis a once)
- Copia legalizada de la Constancia de las aportaciones (fojas doce)
- Ficha Padrón de Asociado Titular N°0691 a nombre de Sergio Fernández (fojas trece)
- Copia legalizada del contrato de reconocimiento de deuda y compraventa (fojas catorce a diecisiete).
- Copia legalizada del Depósito al Banco Interbank (fojas veintidós)

Por resolución de fecha once de octubre de dos mil once, obrante a fojas noventa y uno, se admitió la demanda de otorgamiento de escritura pública en la vía del proceso sumarísimo.

3.2. Allanamiento y Rebeldía

Mediante escrito de fecha quince de noviembre de dos mil once, obrante a fojas ciento veintisiete y subsanado a fojas ciento cuarenta y cuatro, la codemandada **Jean Export Corporation SAC** se allanó a la demanda, la cual fue aceptada mediante resolución número seis del veintidós de diciembre del año citado, obrante a fojas ciento cuarenta y cinco.

Mediante resolución de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, obrante a fojas ciento cincuenta, se declaró Rebeldes a los codemandados **Sergio Fernández Cantoral y Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules (APCCPA)**.

3.3. Puntos Controvertidos

Mediante Audiencia Única realizada el diez de abril de dos mil doce, obrante a fojas ciento sesenta y dos, se procedió a fijar el siguiente punto controvertido:

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

- Determinar si es exigible a los demandados el otorgamiento de escritura pública solicitada, en atención a los medios probatorios que se adjuntan al proceso

3.4. Primera sentencia de Primera Instancia

Tramitada la causa conforme al proceso sumarísimo, el Juez del Trigésimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha diecinueve de junio de dos mil doce, obrante a fojas ciento ochenta y dos, declaró Infundada la demanda. Debido a ello, la parte demandante Katy Luz Meza Corasma, en calidad de apoderada de Gina Rosa Rosas Valdivia, interpuso recurso de apelación.

3.5. Primera sentencia de Vista

Mediante sentencia de vista de fecha once de setiembre de dos mil doce, obrante a fojas doscientos treinta y cuatro, la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, declaró Nula la sentencia apelada, ordenando que el A quo expida nueva sentencia.

3.6. SEGUNDA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez del Décimo Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha veintisiete de diciembre de dos mil trece, obrante a fojas cuatrocientos ochenta y tres, declaró **Fundada en parte** la demanda y, en consecuencia, ordenó: **1)** Que la codemandada Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules cumpla con otorgar la escritura pública, respecto de la adjudicación realizada, conforme al acta de adjudicación N° 378, de fecha veinticinco de abril de dos mil uno, respecto a la Tienda N°05, B lock 20 Edificio "C", Primer Nivel, Rubro: Ropa a favor del codemandado Sergio Fernández Cantoral; **2)** Que Sergio Fernández Cantoral cumpla con otorgar escritura pública del contrato de reconocimiento de deuda y la compraventa con pacto de

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

retroventa, a favor de la codemandada Jean Export Corporation S.A.C., respecto a la tienda sub judice tienda N° 05, Block 20, Edificio “C”, Primer Nivel, Rubro: Ropa; y, **3)** Que Jean Export Corporación S.A.C., cumpla con otorgar escritura pública del contrato de compraventa de fecha seis de marzo a favor de la demandante Gina Rosa Rosas Valdivia respecto de la tienda sub judice, tienda N° 05, Block 20 Edificio “C”, Primer Nivel, Rubro: Ropa, ubicada dentro del Centro Comercial Polvos Azules, situado en la Avenida Paseo La República número cuatrocientos setenta y cinco, Jirón García Naranjo números uno, quince y setenta y cinco, Avenida José Gálvez número doscientos cincuenta, y Jirón Antonio Raymondi número ciento ochenta, ciento noventa, ciento setenta, y ciento setenta y seis, distrito de La Victoria; e **Improcedente** la demanda en el extremo que solicita la inscripción registral de los contratos de compraventa del predio sub judice. Sustentó su decisión, principalmente en lo siguiente:

- a. La tienda sub judice, ha sido objeto de transferencia en tres oportunidades: 1) la codemandada Asociación de Propietarios Polvos Azules transfiere en propiedad al codemandado Sergio Fernández Cantoral, la tienda sub judice según acta de adjudicación que en copia legalizada obra a folios trescientos cuarenta y seis; 2) Luego el codemandado Sergio Fernández transfiere a la codemandada Jean Export Corporación, la propiedad de la tienda sub judice según el contenido del documento denominado Reconocimiento de deuda y la compraventa con pacto de retroventa que en copia legalizada obra a fojas catorce; y, 3) Finalmente la codemandada Jean Export transfiere en propiedad a la demandante Gina Rosa Rosas Valdivia la tienda materia de la pretensión, según el contenido del contrato de compraventa que en copia legalizada obra a fojas veinte.
- b. Con los documentos adjuntados se acreditan los actos de disposición que antecedieron a la demandante, los cuales mantienen su validez, habiéndose acreditado además que la demandante tiene la condición de

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

socia, con todo lo cual se acredita que la demandante es la actual propietaria del bien sub litis.

- c. Los codemandados Sergio Fernández Cantoral y Centro Comercial Polvos Azules fueron declarados rebeldes, concurriendo la presunción relativa establecida en el artículo 461° del Código Procesal Civil. Con el objeto de dar mayor seguridad jurídica al contrato y como una garantía de la comprobación del acto.
- d. Respecto a la pretensión accesorias sobre inscripción registral de los contratos de compraventa del predio sub-litis, esta no se deriva necesariamente de la principal, pues, la intervención del Juzgado en un proceso de otorgamiento de escritura termina con la formalización del acto jurídico sub-judice, si se tiene en cuenta su finalidad, no adecuándose entonces a lo previsto por el artículo 87° del Código Procesal Civil, determinando evidentemente la improcedencia de la pretensión hecha valer como accesorias.

3.7. Apelación

Mediante escrito de fecha catorce de enero de dos mil catorce, obrante a fojas quinientos treinta y uno, el codemandado Sergio Fernández Cantoral interpuso recurso de apelación contra la mencionada sentencia de primera instancia, alegando lo siguiente:

- I. Que el Juzgado no ha tenido en cuenta al momento de sentenciar que la Tienda (inscrita a nombre de la Asociación), fue adjudicada al recurrente en abril del año dos mil uno, es decir, dentro de la vigencia de la sociedad conyugal que se originó como consecuencia del Matrimonio Civil que contrajo con Marleni Rosario López Tito, por tanto, como en el primer contrato no ha intervenido la cónyuge, el contrato es nulo.
- II. Indica que la Asociación no ha intervenido en el primer ni segundo contrato, añade, que Jean Export Corporation no quiso formalizar el primer contrato para que no opere el plazo de retroventa, asimismo,

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

refiere que no se ha tenido en cuenta que Jean Export es una persona jurídica y que la Asociación demandada está formada sólo por personas naturales, por ende, el primer contrato no es válido.

- III. Del mismo modo alegó, que las constancias, fichas de socio (entiéndase de Jean Export y la demandante), informe, etc., expedidos por la Asociación (entiéndase Secretario General), después del catorce de junio de dos mil seis, son inválidas, pues la Asociación no tiene representantes legales vigentes.
- IV. Por último, manifestó que existe afectación a la garantía del debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, pues no se notificó al recurrente los escritos de la parte contraria.

3.8. Segunda sentencia de Vista

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de vista de fecha veintisiete de enero de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos ochenta y ocho, Confirmó la sentencia (Resolución número veinticuatro) que declaró Fundada en parte la demanda.

3.9. Recurso de Casación

Mediante escrito de fecha veinte de febrero de dos mil quince, obrante a fojas setecientos diez, el codemandado Sergio Fernández Cantoral interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de enero de dos mil quince.

3.10. Ejecutoria Suprema

Esta Sala Suprema, mediante sentencia de fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis, recaída en la Casación N° 1467-2015- Lima, cuya copia obra a fojas setecientos veintisiete, declaró Fundado el recurso de casación

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

interpuesto por Sergio Fernández Cantoral, en consecuencia anuló la sentencia de vista y ordenó que el Colegiado Superior expida nueva resolución subsanando la omisión anotada. Sostuvo básicamente que resulta evidente que la solución de la presente controversia exige mínimamente que el órgano jurisdiccional determine en qué medida el argumento expresado por la demandante para exigir el otorgamiento de escritura pública a personas con las cuales no ha mantenido vínculo contractual y, sobre todo, analice si existen razones adecuadas para exigir a Sergio Fernández Cantoral y a la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules (APCCPA) cumplir con la prestación de escritura exigida en la demanda; y ello debido a que, de otro modo, no se apreciarían razones para comprender dentro de la obligación de escriturar a sujetos que *prima facie* serían ajenos a los acuerdos contractuales celebrados por la actora.

3.11. TERCERA SENTENCIA DE VISTA

Devueltos los autos a la Sala Superior conforme a lo ordenado por la Corte Suprema, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de vista de fecha diez de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos sesenta y tres, **Revocó** la sentencia apelada que declaró Fundada en parte la demanda, y **Reformándola** declaró Infundada la demanda. Siendo sus fundamentos más trascendentes los siguientes:

- a) Que no se advierte que la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules hubiera intervenido en los contratos de reconocimiento de deuda y compraventa con pacto de retroventa celebrado entre el recurrente (Sergio Fernández Cantoral) y Jean Export Corporation S.A.C. de fecha cinco de diciembre de dos mil tres, y en el de compraventa de fecha seis de marzo de dos mil ocho.
- b) Indica que al no haber participado la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules en los actos materia de formalización no

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

se le puede compeler a otorgar las escrituras públicas solicitadas por la demandante.

- c) Finalmente resulta importante agregar que se evidencia del contrato de reconocimiento de deuda y compraventa con pacto de retroventa celebrado entre el recurrente (Sergio Fernández Cantoral) y Jean Export Corporation S.A.C. de fecha cinco de diciembre de dos mil tres, que el comprador Jean Export Corporation S.A.C. es una persona jurídica; situación que no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 41 del Estatuto de la Asociación demandada. De tal forma al no ser la codemandada Jean Export Corporation S.A.C., asociada de la codemandada Asociación de Propietarios Polvos Azules no está en condiciones de poder transferir el inmueble materia de litis a favor de la demandante.

4.- RECURSO DE CASACIÓN

Este Supremo Tribunal conforme a los términos del auto de fecha trece de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento quince del cuadernillo de casación, ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por **Caty Luz Meza Corasma en calidad de apoderada de Gina Rosa Rosas Valdivia**, por infracción normativa de los artículos 220° y 14 12° del Código Civil, artículos I del Título Preliminar, 197° y 20 0° del Código Procesal Civil y el artículo 139° incisos 3 y 14 de la Constitución Política del Estado (conforme a lo reseñado en el ítem 2 de esta resolución).

5.- CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad en esta resolución, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si al expedirse la sentencia de vista, que revoca la apelada, se han respetado las garantías del debido proceso y en caso de desestimarse

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

esta causal se procederá a dilucidar las infracciones normativas materiales por las cuales también se ha declarado procedente el recurso.

6.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Que conforme se tiene expuesto precedentemente, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto procesales como sustantivas, por lo que, coexistiendo ambas causales, corresponde pronunciarnos en primer lugar sobre la infracción procesal denunciada, la que deberá entenderse como principal, dado su efecto anulatorio si es que fuese amparada. Siendo pertinente, debido a ello, pronunciarnos respecto de la infracción material, si es que previamente se han desestimado las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas.

Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

Segundo.- Entrando al análisis de la causal procesal, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139° numeral 3 de la Constitución Política del Estado, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”¹.

Tercero.- Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”².

Cuarto.- En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139°, numeral 5, de la Norma Fundamental, que implica que los jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

Quinto.- Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un

¹ STC N°7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.

² LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”³.

Sexto.- Igualmente, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”⁴.

Sétimo.- Por su parte, se debe agregar que el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, concordante con el artículo 122° inciso 3 del Código Procesal Civil, prescribe que: “Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.” En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: “La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar

³ GRÁNDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.

⁴ STC Exp. N.º 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4.

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente ”.

Octavo.- Que, precisamente, regulando este derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al Juez, en los términos que señala el artículo 197° del Código Procesal Civil, la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral; por lo que, es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, pues sólo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso y sujetándose a las alegaciones expuestas por las partes a lo largo de todo el proceso.

Noveno.- Efectuadas las precisiones precedentes, este Supremo Tribunal considera que en el presente caso la sentencia de vista se encuentra formalmente motivada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes conforme a su criterio; debiendo hacerse la atinencia de que un parecer o criterio distinto al que ha arribado la Sala de mérito, no puede ser materia de cuestionamiento mediante el presente medio impugnatorio, que conlleve a un reenvío del proceso, **razón por la cual la infracción normativa procesal denunciada debe ser desestimada, privilegiándose la solución definitiva del caso sub litis.**

Décimo.- De manera preliminar corresponde mencionar que, la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme menciona el artículo 384° del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto. En tal sentido se advierte que se ha denunciado la infracción normativa de los artículos 1412° y 220° del Código Civil. Debe precisarse que, sin desconocer los fines del recurso de casación, ni los fundamentos del recurso extraordinario, este Supremo Tribunal se encontrará legalmente facultado para realizar un análisis respecto a la pretensión postulada y a los juicios de valor emitidos tanto por el *A quo* como por el *Ad quem* en cuanto al fondo de la materia controvertida. Lo que se justifica aún más por cuanto el Juez de la causa emitió un pronunciamiento de fondo.

Décimo Primero.- El artículo 1412° del Código Civil establece 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...”*. El artículo 1549° del Código acotado establece, por su parte, que: *“Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”*. En este entendido, los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como fin la formalización de un acto jurídico, porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes, siendo que cuando se trata de compraventa, el adquiriente podrá compeler a su vendedor a otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos mencionados. Así, aunque el Código Civil no exige el otorgamiento de escritura pública para el perfeccionamiento del contrato de compraventa de inmuebles, dado su carácter consensual, el mismo Código reconoce a los contratantes el derecho a compelerse recíprocamente a llenar dicha formalidad, no como requisito del contrato, sino como garantía de

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

comprobación de la realidad del acto, mutar un documento privado en público; acceder a su inmatriculación en Registros Públicos, etc; debiendo para tal efecto verificarse el cumplimiento de las prestaciones a las que se han obligado las partes, que para el caso de la compraventa son la transferencia de la propiedad y el pago.

Décimo Segundo.- De lo antes expuesto se desprende que según lo establecido por las normas materiales antes señaladas, en los procesos que versen sobre otorgamiento de escritura pública derivados de un acto de compraventa, corresponderá determinar la identificación del vendedor, la identificación del comprador, si se ha determinado el inmueble sub litis, así como si se ha pactado el precio; ello con la finalidad de establecer si el documento privado anexado a la demanda reúne los requisitos establecidos para el perfeccionamiento de la misma.

Décimo Tercero.- El artículo 220° del Código Civil señala que: *“La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público. Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta. No puede subsanarse por la confirmación”*. En el segundo precedente del Noveno Pleno Casatorio Civil sobre Otorgamiento de Escritura Pública, Casación N° 4442-2015-MOQUEGUA, se señala: *“2. En un proceso de otorgamiento de escritura pública el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señalada en el fundamento 60. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además, infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar no es manifiestamente nulo, expresará las razones de ello en la parte*

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

considerativa de la sentencia y en la parte resolutive únicamente se pronunciará sobre la pretensión de Otorgamiento de Escritura Pública”.

Décimo Cuarto.- La trascendencia de este punto se haya en esa posibilidad expresa que señala la Corte Suprema que tienen los jueces de poder declarar de oficio “la nulidad manifiesta” del acto jurídico materia de formalización. Algo que muchas veces parecía impensable en razón a que “la norma no permitía esta posibilidad” o muchas veces los jueces preferían resolver solamente en base a la pretensión propuesta y estando a que la nulidad del acto jurídico debía ventilarse en otra vía, se declaraba la improcedencia del proceso. Mediante este precedente, se le permite al Juez que en un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública en el cual se advierta la nulidad manifiesta del negocio jurídico, este lo pueda declarar así, siempre que se garantice el derecho al contradictorio. En tal sentido, al declararlo de esta manera, también declarará infundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública. Obviamente, en el caso de autos no estamos ante este supuesto como se desarrollará seguidamente.

Décimo Quinto.- La nulidad manifiesta que se hace referencia en el pleno casatorio en mención, es aquella que no tiene la complejidad, ni trascendencia de aquella que se postula en un proceso de conocimiento (nulidad de acto jurídico) en el cual se requiere mayores elementos probatorios así como un mayor análisis de la cuestión de fondo; siendo que resulta necesario precisar que según el Noveno Pleno Casatorio Civil, en su precedente 4 ha sostenido: *“La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino*

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil”.

Décimo Sexto.- Al respecto, y teniendo en cuenta lo expuesto precedentemente, en la sentencia de vista impugnada en casación, la Sala para revocar la sentencia apelada y declarar infundada la demanda ha señalado en sus considerandos octavo, noveno y décimo lo siguiente: “...no se advierte que la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules hubiera intervenido en los contratos de reconocimiento de deuda y compra venta con pacto de retroventa celebrado entre el recurrente y Jean Export Corporation S.A.C, de fecha 05/12/2003; y en el de compra venta de fecha 06/03/2008 (...) de tal forma, al no haber participado la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules en los actos materia de formalización no se puede compeler a otorgar las escrituras públicas solicitadas por la demandante (...) Asimismo resulta importante agregar que se evidencia del contrato de reconocimiento de deuda y compra venta con pacto de retroventa celebrado entre el recurrente y Jean Export Corporation S.A.C. de fecha 05/12/2003 que el comprador Jean Export Corporation S.A.C. es una persona jurídica; situación que no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 41 del Estatuto de la Asociación demandada. De tal forma al no ser la co-demandada Jean Export Corporation S.A.C asociada de la co-demandada Asociación de Propietarios Polvos Azules no está en condiciones de poder transferir el inmueble materia de litis a favor de la demandante” (SIC). Al respecto la Sala de mérito considera que el documento materia del presente proceso de otorgamiento de escritura pública no es válido, pues no intervino la asociación demandada; sin embargo, para este Supremo Colegiado no se advierte la nulidad manifiesta a que hace referencia el Noveno Pleno Casatorio mencionado, puesto que dicha alegación requiere de un proceso más lato en donde se pueda evaluar si resultaba necesario la intervención o no de la Asociación demandada, al

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

momento de la suscripción del contrato de compra venta materia de demanda; tanto más, si al momento de aplicar el artículo 220° del Código Civil, no se advierte conforme al precedente segundo del Noveno Pleno Casatorio Civil, que el *Ad quem*, haya promovido previamente el contradictorio entre las partes; en tal sentido se evidencia la infracción normativa del mencionado artículo, y por ende la nulidad de la sentencia de vista impugnada. Tampoco se ha incluido como punto controvertido.

Décimo Sétimo.- Lo contrario sucede con lo sostenido por el *A quo*, quien acertadamente ha determinado en sus considerandos sexto y sétimo de la apelada, que: *“Que probada la relación contractual entre la titular registral y la demandante y Sergio Fernández Cantonal, a su vez de este con Jean Export Corporation SAC y finalmente del citado con la demandante debe entenderse que Gina Rosa Rosas Valdivia, acciona al amparo del artículo 1219 inciso 4 del Código Civil ejerciendo la acción oblicua o subrogatoria a efecto de lograr que se perfeccione el contrato existente entre: a) el Centro de Comercial "Polvos Azules" y Sergio Fernández Cantonal; b) entre Sergio Fernández Cantonal y Jean Export Corporation SAC y 3) entre Jean Export Corporation. SAC y la accionante (...)* En este sentido, resulta de aplicación al caso lo previsto en el artículo 1412 del código sustantivo, que faculta a las partes contratantes a compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida si por mandato de ley o por convenio se ha pactado el otorgamiento de la escritura pública respectiva, supuestos de hecho que se presentan en el caso de autos, por lo que la pretensión contenida en la demanda incoada debe ser amparada, más aún si los codemandados Sergio Fernández Cantoral y Centro Comercial Polvos Azules, fueron declarados rebeldes...” (SIC). En efecto, se puede advertir de la sentencia de primera instancia, y de lo actuado en el proceso que el bien materia del proceso de otorgamiento de escritura pública es la Tienda 05, Block 20, Edificio C, Primer Nivel, Rubro Ropa del Centro Comercial Polvos Azules, ubicado en el

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

Jirón Antonio Raimondi número ciento ochenta, del Distrito de La Victoria - Lima, siendo que la titularidad primigenia de la tienda sub litis, la tuvo el señor Sergio Fernández Cantoral, pues la Asociación demandada, le transfirió conforme se puede observar del acta de adjudicación de fojas trescientos cuarenta y seis; quien posteriormente celebra un Contrato de Reconocimiento de deuda y compraventa con la Empresa Jean Export Corporation S.A.C. el fecha cinco de diciembre del dos mil tres (fojas catorce), siendo que con el fin de que la Asociación de Polvos Azules reconozca esta transferencia, Sergio Fernández Cantoral remite ante el Consejo Directivo su carta de renuncia de acciones y derechos sobre el bien en mención (fojas dieciocho); habiendo la empresa solicitado a la Asociación su incorporación como socio y propietario del bien sub materia (fojas diecinueve). Luego de ello, el seis de marzo de dos mil ocho, Jean Export Corporation transfiere, a la demandante Gina Rosa Rosas Valdivia, el bien por contrato de compra venta, por el monto de \$ 25,000 (veinticinco mil dólares americanos), por lo que también presenta su carta de renuncia de acciones y derechos (fojas veintitrés); transferencia que fue reconocida por la Asociación del Centro Comercial Polvos Azules, quien a través de su Consejo Directivo le otorga la constancia de transferencia y su ficha de padrón N° 000097 (fojas veintiséis y veintisiete); siendo esto así, se acredita la titularidad del bien por parte de la demandante, quien además ha realizado los pagos y aportes a la demandada; por lo que corresponde se le ampare la presente demanda, y la respectiva formalización de la propiedad de conformidad con el artículo 1219° del Código Civil.

Décimo Octavo.- Debe señalarse, conforme lo ha sostenido el *A quo*, “que probada la relación contractual entre la titular registral y la demandante y Sergio Fernández Cantoral, a su vez de este con Jean Export Corporation SAC y finalmente del citado con la demandante debe entenderse que Gina Rosa Rosas Valdivia, acciona al amparo del artículo 1219 inciso 4 del

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

Código Civil ejerciendo la acción oblicua o subrogatoria a efecto de lograr que se perfeccione el contrato existente entre: a) el Centro de Comercial “Polvos Azules” y Sergio Fernández Cantonal; b) entre Sergio Fernández Cantonal y Jean Export Corporation SAC y 3) entre Jean Export Corporation SAC y la accionante” (sic). Téngase presente además que la demandante no impugnó el extremo de la sentencia de primera instancia que desestimó la pretensión accesoria; por lo que dicho extremo quedó consentido y por ende firme.

Décimo Noveno.- En tal sentido, este Supremo Tribunal concluye que el recurso extraordinario de casación planteado por la demandante debe ser declarado fundado, por haberse infringido el artículo 1412° del Código Civil, debiendo resaltarse que se ha resuelto la causa privilegiando los fines del proceso establecidos en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

7.- DECISIÓN

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 396° del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha de fecha tres de marzo de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas setecientos ochenta y tres, por Caty Luz Meza Corasma apoderada de Gina Rosa Rosas Valdivia; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha diez de enero de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos sesenta y tres; y, **actuando en sede de instancia**: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fecha veintisiete de diciembre de dos mil trece, de fojas cuatrocientos ochenta y tres, que declaró **FUNDADA EN PARTE** la demanda, con lo demás que contiene y es materia del recurso; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos con la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules y otros, sobre otorgamiento de escritura

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

**CASACIÓN N° 1843 - 2017
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

pública y otro; y los devolvieron. Intervino como ponente el Señor Juez Supremo **Távora Córdova.-**

SS.

TAVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Jbs