**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 1032-2015**

**HUAURA**

**Otorgamiento de Escritura Pública**

> El proceso de otorgamiento de escritura pública, no es exclusivo para contratos de compraventa, sino a todo acto jurídico, salvo aquellos para los que la norma exija formalidad alguna bajo sanción de nulidad.
> Artículo 1412 del CC

Lima, diez de setiembre de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número mil treinta y dos – dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

## I. ASUNTO:

En el presente proceso de otorgamiento de escritura pública la demandante **Sucesión de Ermilio Monroy Santos** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas setecientos setenta y tres, contra la resolución de vista de fojas setecientos sesenta, su fecha treinta y uno de octubre de dos mil catorce, que confirmó la resolución de fecha treinta de julio de dos mil catorce, obrante a fojas setecientos treinta y seis que declaró improcedente la demanda.

## II. ANTECEDENTES:

### 1. DEMANDA

El dieciséis de julio de dos mil trece, mediante escrito obrante a fojas dieciséis, subsanado a fojas veintinueve, la Sucesión de Ermilio Monroy Santos interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública contra la

Asociación Pro Vivienda Propia San Martín de Porres; con ella pretende la adjudicación a favor de la Sucesión de Ermilio Monroy Santos y Ana María Gereda Galindo, respecto del predio denominado Lote N° 74, Manzana E, con un área de 247.50 metros cuadrados, inscrita en la Partida Registral N° 60027619 del Registro de Propiedad Inmueble de Huaral, argumentando que:

- Adquirieron la propiedad del inmueble antes mencionado mediante el Título Provisional otorgado por la demandada de fecha veinticuatro de setiembre de mil novecientos setenta y cuatro, en el que se expresa que se les transfiere el dominio del lote de terreno y libre disposición.
- En el Expediente N° 01580-2009 sobre nulidad de acto jurídico, seguido contra su hermano Augusto Monroy Gereda y su cuñada Amelia Reyes Flores, se ha declarado nula la adjudicación de la propiedad que hiciera la Asociación a favor de éstos últimos. Asimismo, se ha declarado nula la escritura pública de adjudicación de fecha veinticinco de junio de dos mil cuatro, respecto del terreno Lote 74, Manzana E ubicado en la Asociación demandada.
- Como consecuencia de dicha sentencia y en ejercicio legítimo de su derecho de propiedad, ha solicitado el otorgamiento de la escritura pública del inmueble, sin embargo, ante el incumplimiento de las obligaciones de la Asociación es que solicitan que judicialmente se le otorgue la Escritura Pública de Adjudicación.

## 2. CONTESTACIÓN

Mediante escrito de fojas cincuenta y siete, la Asociación Pro Vivienda Propia San Martín de Porres contestó la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, argumentando que:

- Al momento de interponer la demanda no se ha tenido en cuenta la declaratoria de herederos de Ana Maria Gereda Galindo, quien falleció el nueve de julio de dos mil once.
- No se ha tenido en cuenta que existe un proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, signado con el N° 2490-2011 que se tramita ante el Primer Juzgado Civil de Huaral, por lo que resulta falso que el Expediente N° 1580-2009 se encuentre terminado.
- De darse la escritura pública, ésta tiene que ser a favor de los hermanos José Antonio y Augusto Monroy Gereda ya que la madre de éstos ha fallecido con mucha antelación a la interposición de la presente demanda.
- Sobre el predio materia de *litis* existe renuncia expresa de sus propietarios por haberlo entregado en cesión de posesión a Augusto Monroy Gereda, ante ello, con fecha treinta de junio de dos mil trece por mandato de Asamblea se procedió a adjudicar el bien al socio y posesionario Augusto Monroy Gereda y a su cónyuge Amelia Flores Reyes.

## 3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

El veinte de diciembre dos mil trece, se llevó a cabo la Audiencia Única, expidiéndose la resolución número cinco, en la que se declaró saneado el proceso, fijándose como puntos controvertidos:

1. Determinar si le corresponde el derecho a otorgarse a la parte demandante Sucesión de Ermilio Monroy Santos la escritura pública conforme lo ha solicitado en su petitorio.
2. Determinar si la Asociación Pro Vivienda San Martín de Porres se encuentra obligada a otorgar escritura pública, respecto del inmueble en *litis*.

## 4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El treinta de julio de dos mil catorce, mediante resolución número nueve, obrante a fojas setecientos treinta y seis, el Primer Juzgado Civil de Huaral de la Corte Superior de Justicia de Huaura declaró improcedente la demanda; señalando que:

- Del "Titulo Provisional" cuya copia obra a fojas cuatro de autos, no se aprecia que en él se haya estipulado cláusula alguna que consigne el precio, siendo ello así, tal acto jurídico no puede equipararse a un contrato de compra venta, pues para que exista contrato de compraventa es necesario que exista el objeto y precio tal como se desprende de la lectura del artículo 1529 del Código Civil, por tanto, no le asiste lo dispuesto por el artículo 1549 del Código Civil; en consecuencia, no habría mandato de la ley para el otorgamiento de escritura pública de dicho documento.
- Por otro lado de la lectura del documento mencionado, no encontramos en ninguno de sus párrafos donde la Asociación demandada se haya obligado de manera expresa a otorgar escritura pública a favor de la sucesión demandante.
- El documento Título Provisional no es un contrato pues no contiene los elementos exigidos por el artículo 1351 Código Civil, asimismo, no hay acuerdo pues solo ha intervenido la Asociación demandada, mas no la parte demandante.
- Y en el hipotético caso de que se tratara de una donación, donde solo hay una parte, tenía que haberse realizado por escritura pública, como lo dispone el artículo 1625 del Código Civil.
- Así las cosas, se trata de un petitorio jurídicamente imposible, por lo que la demanda resulta manifiestamente improcedente.

## 5. RECURSO DE APELACIÓN

El once de agosto de dos mil catorce, mediante escrito de fojas setecientos cuarenta y cinco, la parte demandante apeló la citada resolución, bajo los siguientes argumentos:

- Como está acreditado en autos, Ermilio Monroy Santos y Ana María Gereda Galindo adquirieron el dominio del lote de terreno y libre disposición mediante el Título Provisional otorgado por la Asociación de fecha veinticuatro de setiembre de mil novecientos setenta y dos.
- La sentencia apelada ha señalado que el título provisorio no ha estipulado un precio, cuestión que contraviene el considerando 2.3 de su propia sentencia cuando señala que el otorgamiento de escritura pública procede para formalizar el acto celebrado por las partes, cuando así resulte de la ley o del convenio de las partes. Así pues, no se requiere necesariamente el precio, pues el presente caso se trata de una adjudicación a título gratuito.
- No es cierto que en el Título Provisional, no se haya obligado expresamente al otorgamiento de escritura pública, pues el mismo título indica que queda pendiente el título definitivo conforme a ley, demostrando así que existe una obligación de formalizar y sanear la transferencia.

## 6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

El treinta y uno de octubre de dos mil catorce, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura emite la resolución de vista de fojas setecientos sesenta que confirma la resolución número nueve, que declara improcedente la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- Como regla general tenemos que la voluntad constitutiva del contrato no requiere de formalidad salvo que la ley o las partes lo establezcan.

Además, en los procesos de otorgamiento de escritura pública el objetivo es otorgar formalidad al acto jurídico celebrado, conforme lo establece el artículo 1412 del Código Civil.

- La ley no establece "*numerus clausus*" los casos en los cuales procede específicamente su exigencia, por lo que serán las partes quienes lo fijen o la ley quien lo determine de forma expresa.
- El documento de fojas cuatro, denominado "Título Provisional", constituye una certificación de sus autoridades respecto a la persona que posee el lote 74 ubicado en la manzana E, reconociéndole el dominio de dicho lote y libre disposición, lo que acredita el derecho de posesión, derecho de contratar la construcción de la casa habitación, pago de arbitrios o impuestos. Sin embargo, ello no está sujeto a ningún perfeccionamiento convencional ya que no ha sido establecido en su texto.
- No constituye un contrato, ya que en ella no hay la conformidad expresa de las partes, siendo un documento unilateral de constancia o certificación de un presunto derecho, por tanto, no es aplicable el artículo 1412 del Código Civil.
- Tampoco podría tratarse de un acto jurídico gratuito, porque ello no se ha consignado en el documento de forma expresa, en todo caso, tratándose de bienes inmuebles en los cuales la transferencia es a título gratuito, debe exigirse la formalidad prevista por las normas que regulan la donación según el Código Civil de 1936[1], vigente a la fecha de su expedición. Concluyéndose que, el documento que obra a fojas cuatro, no puede ser perfeccionado, al no encontrarse dentro de los presupuestos establecidos en la norma material, y que si bien

[1] El cual en su artículo 1474 establecía: "[...] la donación de inmuebles debe hacerse por escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados, su valor y el de las cargas que debe satisfacer el donatario. La aceptación podrá otorgarse en la misma escritura de donación o en otra separada, pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante y se le notifica a éste." (lo subrayado es nuestro).

correspondería haber expedido una resolución de mérito; sin embargo, estando a que no puede empeorarse la situación de la apelante, la misma deber ser confirmada.

## III. RECURSO DE CASACIÓN

El primero de diciembre de dos mil catorce, la parte demandante Sucesión de Ermilio Monroy Santos, mediante escrito de fojas setecientos setenta y tres, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha veintinueve de abril de dos mil quince, por las siguientes infracciones:

a) **Infracción normativa del artículo 1412 del Código Civil,** señala que el juzgador de primera instancia y de grado superior han concluido que en el título provisional no se aprecia que se haya estipulado precio; por ende, no puede equipararse a un contrato de compra venta, en la cual es necesario para su validez que exista el precio, conforme al artículo 1529 del Código Civil, afirmación que contraviene lo expuesto por el propio juzgador, cuando señala que el otorgamiento de escritura pública procede para formalizar el acto celebrado por las partes intervinientes, cuando así resulte de la ley o del convenio de las partes. En tal sentido no se requiere necesariamente el precio, pues en el presente caso se trata de una adjudicación a título gratuito, por cuanto surge de la adquisición de propiedad de un grupo de personas, reunidas y conformantes de una Asociación, cuya finalidad es la adquisición de inmuebles para ser adjudicados a título gratuito a sus asociados.

b) **Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil,** indicando que en el expediente de nulidad de acto jurídico se ha determinado que la sucesión de Ermilio Monroy Santos y Ana María Gereda Galindo, adquirieron la propiedad en *litis*, mediante el Título Provisional otorgado por la Asociación Pro Vivienda Propia San Martín de Porres de fecha veinticuatro de setiembre de mil novecientos setenta y dos, con la cual transfieren al causante Ermilio Monroy Santos y Ana María Gereda Galindo el dominio del lote de terreno y libre disposición, estableciendo clara y literalmente "el dominio del lote de terreno y libre disposición, como para acreditar derecho de posesión, derecho de contratar la construcción de la casa habitación, pago de los arbitrios y además citar domicilio y que el título definitivo quedaba pendiente en tanto finalicen los trabajados de urbanización", lo que demuestra el otorgamiento de facultades inherentes al derecho de propiedad con arreglo al artículo 923 del Código Civil.

## IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala de mérito ha incurrido en infracción de los artículos 923 y 1412 del Código Civil, al considerar que no corresponde otorgar escritura pública al no haberse señalado el precio en el documento Título Provisorio.

## V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

**Primero.-** Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**Segundo**.- Que, la fundamentación de la infracción normativa material debe estar dirigida a cuestionar la inadecuada aplicación del derecho objetivo, que en concordancia con el artículo 386 del Código Procesal Civil debe incidir directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, esto es, debe ser determinante.

**Tercero.-** Que, corresponde emitir pronunciamiento en lo que respecta a las causales contenidas en la Sección referida al Recurso de Casación, esto es, la infracción normativa de los artículos 923 y 1412 del Código Civil.

**Cuarto**.- Que, el artículo 1412 del Código Civil prescribe 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.(...)"* (lo resaltado es nuestro).

**Quinto**.- Que, al respecto debe señalarse que los procesos de otorgamiento de escritura pública están destinados a la formalización de un acto jurídico cuya finalidad es otorgar seguridad al tráfico jurídico, y, si bien es cierto no es un elemento necesario para que se perfeccione la transferencia, constituye una formalidad establecida por ley o por convenio entre las partes, en el cual no se discute el derecho que emana, sino que solo se exige el cumplimiento de la formalidad pactada por ley o por convenio entre las partes.

**Sexto**.- Que, así pues, estando a lo expuesto en los antecedentes de la presente resolución, esta Sala Suprema considera que tanto el Juez de primera instancia, como la Sala revisora han errado al considerar que el Título Provisional otorgado por la Asociación Pro Vivienda Propia San

Martín de Porres a favor de Emilio Monroy Santos el veinticuatro de setiembre de mil novecientos setenta y cuatro no puede ser elevado a escritura pública porque del análisis de dicho documento no se advierte que se haya consignado el precio de la transferencia, por tanto, no sería un contrato.

**Sétimo**.- Que, el proceso de otorgamiento de escritura pública no es exclusivo para contratos de compraventa en el cual, por prescripción del artículo 1549 del Código Civil, es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad, sino a todo acto jurídico, salvo aquellos para los que la norma exija formalidad alguna bajo sanción de nulidad, ello por respeto a la libertad de contratación. Por tanto, el hecho de que en el Título Provisorio no se consigne precio por la transferencia, no es motivo para desestimar la presente demanda. Ello aunado a que en el proceso de nulidad de acto jurídico (Expediente N° 1580-2009) se ha declarado nula la adjudicación de la propiedad otorgada por la Asociación demandada a favor de Augusto Monroy Gereda y esposa, y si bien se ha interpuesto demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, ello no enerva la validez de lo resuelto en el proceso de nulidad de acto jurídico, mientras no exista sentencia judicial que declare lo contrario.

**Octavo**.- Que, siendo ello así, y teniendo en cuenta que del análisis del Título Provisorio se advierte que se ha señalado que el Título Definitivo quedaba pendiente, lo cual constituye el convenio de formalidad efectuado unilateralmente, convenio que debe ser observado, y por tanto, ante el incumplimiento de la formalidad convenida, puede compelerse a cumplir con ella. Además que, del texto del Título Provisorio se advierte que éste otorgaba facultades inherentes al derecho de propiedad establecidas en el artículo 923 del Código Civil, lo que ha sido corroborado también en el proceso de nulidad de acto jurídico antes mencionado.

**Noveno.-** Que, debe tenerse presente además lo estipulado en el artículo 140 del Código Civil, en cuanto señala que "El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.", de modo que, es por medio de los actos jurídicos que se producen las relaciones jurídicas de carácter patrimonial que hacen viable el trafico jurídico.

**Décimo.-** Que, entonces puede colegirse claramente que la intención del otorgante al momento de suscribir el mencionado acto jurídico, fue la de en un futuro formalizar la transferencia de propiedad del inmueble denominado Lote N° 74, Manzana E, inscrita en la Partida Registral N° 60027619; en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que merece ampararse el recurso de casación por las infracciones normativas de orden material denunciadas.

## VI. DECISIÓN

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, resuelve:

1. Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Sucesión de Ermilio Monroy Santos a fojas setecientos setenta y tres; en consecuencia, **CASARON** la resolución de vista de fojas setecientos sesenta, del treinta y uno de octubre de dos mil catorce, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura.

2. Actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la resolución apelada de fojas setecientos treinta y seis, su fecha treinta de julio de dos mil catorce, que declaró improcedente la demanda, REFORMÁNDOLA

declararon **FUNDADA** la demanda, en consecuencia la Asociación Pro Vivienda Propia San Martín de Porres debe otorgar escritura pública del Título Provisional de fecha veinticuatro de setiembre de mil novecientos setenta y cuatro.

3. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; notificándose; en los seguidos por la Sucesión de Ermilio Monroy Santos con la Asociación Pro Vivienda Propia San Martín de Porres sobre otorgamiento de escritura pública. Interviene el señor Juez Supremo Miranda Molina por licencia de la señora Juez Supremo Del Carpio Rodríguez. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.-

**SS.**

**WALDE JÁUREGUI**

**MIRANDA MOLINA**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

Khm

SE PUBLICO CONFORME A LEY

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

07 ABR. 2016

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción.

SAVIN CAMPAÑA CORDOVA
Relator
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema