

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

**CASACIÓN 3943-2015**  
**LA LIBERTAD**  
**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SUMILLA:** *Cuando el Juez advierta alguna situación irregular, no cabe le otorgue prevalencia y mayor solemnidad más aun si se observa que tal situación anómala, promueve el ejercicio abusivo del derecho.*

Lima, veintiséis de setiembre  
de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número tres mil novecientos cuarenta y tres – 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 Representaciones e Inversiones Los Ángeles Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas quinientos cincuenta y tres, contra la resolución de vista de fojas quinientos diecisiete, de fecha once de mayo de dos mil quince, emitida por la Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, en el extremo que revocó la sentencia apelada de fojas cuatrocientos veinte, de fecha treinta de octubre de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda; en consecuencia ordenó que el demandado otorgue la Escritura Pública correspondiente; y reformándola declara infundada la misma. -----

**II. ANTECEDENTES:** -----

**1. DEMANDA:** -----

El siete de agosto de dos mil doce, mediante escrito obrante a fojas veinticuatro-A, Representaciones e Inversiones Los Ángeles Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada interpuso demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, pretendiendo que se le otorgue la Escritura Pública del inmueble ubicado en la Manzana 8, Lote 2, Pueblo Joven La Esperanza -

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

**CASACIÓN 3943-2015**  
**LA LIBERTAD**  
**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Sector Santa Verónica, distrito de la Esperanza, Trujillo, inscrito en la Partida número 14014170, argumentando que: -----

- El once de mayo de dos mil doce, celebró un contrato de compraventa con Ignacio Vicente Castillo respecto del mencionado inmueble, por la suma de cincuenta mil soles (S/50,000.00), el que fue adquirido por el vendedor de sus anteriores propietarios en mérito a la Escritura Pública de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, inscrita en el Asiento número 00008 de la Partida número 14014170. Indica que a la firma de la minuta se pagó el íntegro del precio pactado; sin embargo, pese a los requerimientos no se ha cumplido con firmar la Escritura Pública correspondiente. -----
- Manifiesta además, que el quince de mayo de dos mil doce, realizó el bloqueo registral; y el dos de agosto de dos mil doce, solicitó una prórroga del bloqueo. -----

**2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA:** -----

El dieciocho de setiembre de dos mil doce, Ignacio Vicente Castillo contestó la demanda, solicitando la nulidad del Acta de Conciliación ya que la fecha indicada en la invitación a conciliar es errada. Argumenta además que: -----

- Si bien es cierto suscribió dicho contrato, no fue con la intención de transferir la propiedad, sino solo para sustentar un desembolso de su tía Leonila Castillo Acevedo (quien era representante legal de la demandante) ante la empresa demandante, puesto que en realidad el inmueble había sido vendido al conviviente de su tía, esto es, a Hipólito Wilberto Negreiros Flores. Indica además que la demandante nunca le hizo desembolso alguno. -----
- La demandante pretende que se otorgue Escritura Pública de un acto jurídico nulo, ya que este no contiene la verdadera voluntad del recurrente y su objeto es física y jurídicamente imposible. -----

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

**CASACIÓN 3943-2015**  
**LA LIBERTAD**  
**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**3. RESOLUCIÓN FINAL DE PRIMERA INSTANCIA: -----**

El treinta de octubre de dos mil catorce, mediante Resolución número veinte, obrante a fojas cuatrocientos veinte, el Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, declaró fundada la demanda; señalando que: -----

- La demandante ha logrado acreditar a través de los medios probatorios ofrecidos oportunamente que en efecto el demandado no ha cumplido con la prestación asumida en el Contrato de Compraventa de fecha once de mayo de dos mil doce, consistente en formalizar y perfeccionar el referido contrato, por lo que los medios probatorios han cumplido con acreditar los hechos expuestos por la parte demandante, los que han producido certeza en el juzgador. -----
- Si bien es cierto el demandado señaló que no fue su intención la transferencia de propiedad, ello debe hacerlo valer en vía de acción, dado que la voluntad de las partes se encuentra plasmada en la minuta de fojas cinco, cuyo perfeccionamiento se solicita. -----

**4. RECURSOS DE APELACIÓN: -----**

El diez de noviembre de dos mil catorce, mediante escrito de fojas cuatrocientos treinta y cuatro, el demandado Ignacio Vicente Castillo apeló la citada sentencia, señalando que nunca transfirió el bien inmueble a la empresa demandante, por tanto, los procesos iniciados en su contra son injustos e ilegales. Manifiesta además que, no ha existido pago alguno por la supuesta compraventa, ni se ha exhibido el documento de pago mediante el cual se habría cancelado la suma de cincuenta mil soles (S/50,000.00); asimismo, no es posible que Leonila Castillo Acevedo haya comprado el inmueble ya que ella sabía que había sido vendido a su conviviente. -----

Asimismo, Hipólito Wilberto Negreiros Flores interpuso recurso de apelación la misma fecha, mediante escrito de fojas cuatrocientos cincuenta y tres, señalando que no se ha tenido en consideración el carácter ilícito del acto jurídico, ni la declaración que hiciera Leonila Castillo Acevedo ante La

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

**CASACIÓN 3943-2015**  
**LA LIBERTAD**  
**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Gobernación de La Libertad, en la que la misma accionante desvirtúa la existencia de una compraventa legítima, de modo que, el acto jurídico se encuentra afectado de simulación absoluta. -----

No se ha pronunciado respecto si hubo o no pago por la supuesta compraventa, ni si existe acuerdo societario para celebrar la compraventa, por tanto, el inmueble del cual se pretende el Otorgamiento de la Escritura Pública es de su propiedad, derecho que se encuentra inscrito. -----

**5. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:** -----

El once de mayo de dos mil quince, la Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, emitió la resolución de vista de fojas quinientos diecisiete, en el extremo que revocó la sentencia apelada de fojas cuatrocientos veinte, de fecha treinta de octubre de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda; en consecuencia, ordenó que el demandado otorgue la Escritura Pública correspondiente; reformándola declara infundada la misma, bajo los siguientes argumentos: -----

Carece de objeto que la Sala Superior se pronuncie sobre la materia, por cuanto sobre el mismo inmueble el litisconsorte ya tiene una Escritura Pública debidamente registrada a su favor, resultando así jurídicamente imposible que se superponga una Escritura Pública sobre otra, por lo que la pretensión deviene en infundada. -----

**III. RECURSO DE CASACIÓN:** -----

El ocho de setiembre de dos mil quince, la empresa Representaciones e Inversiones Los Ángeles Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, mediante escrito de fojas quinientos cincuenta y tres, interpuso recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha siete de enero de dos mil dieciséis, por las siguientes infracciones: -----

- a) Infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil, concordante con el artículo 1412 del mismo cuerpo legal, ya que la Sala Superior ha**

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

**CASACIÓN 3943-2015**  
**LA LIBERTAD**  
**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

perdido de vista que su obligación de otorgar Escritura Pública constituye una formalidad indispensable a cargo del demandado, obligación que surge del contrato, y que el conflicto que pudiera presentarse respecto del Derecho de Propiedad en relación a terceros es materia de otro proceso.

**b) Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, ya que la Sala ha desnaturalizado el objeto del presente proceso, generando una gravísima vulneración del Principio de Imparcialidad y del Derecho de Defensa, apartándose de la línea interpretativa de la jurisprudencia de la Corte Suprema. -----

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:** -----

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en error desnaturalizando el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública. -----

**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 de la República, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil. -----

**SEGUNDO.-** Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debería dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil –modificado por Ley número 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio o revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante. Sin embargo, debe tenerse presente además, que en el presente proceso, ambas causales están destinadas a denunciar lo mismo, esto es, la

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

**CASACIÓN 3943-2015**  
**LA LIBERTAD**  
**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

desnaturalización del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, en tal sentido, se procederá a analizarlas de manera conjunta. -----

**TERCERO.**- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales. Asimismo, 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. -----

**CUARTO.**- Que, habiéndose alegado como fundamento de ambas causales que se ha desnaturalizado el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, debe señalarse que, este tipo de procesos están destinados a la formalización de un acto jurídico con la finalidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico, y que si bien no es necesaria 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. Debiendo por tanto remarcarse que, este tipo de proceso no se trata de uno exclusivo para contratos de compraventa, 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 la formalidad exigida bajo sanción de nulidad, en respeto de la libertad de contratación. -----

**QUINTO.**- Que, debe tenerse presente lo estipulado en los artículos 1351 y 1402 del Código Civil, en cuanto señalan que: *“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”*, y que *“El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones”*; por tanto, es por medio de los contratos que se

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

**CASACIÓN 3943-2015**  
**LA LIBERTAD**  
**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

producen las relaciones jurídicas de carácter patrimonial que hacen viable el tráfico jurídico. -----

**SEXTO.**- Que, sin embargo, debe tenerse presente además, tal y como lo señala el artículo II del Título Preliminar del Código Civil, *“La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho (...)”*, al respecto, Juan Espinoza Espinoza ha señalado que: *“El abuso del derecho, en tanto principio general, es un instrumento del cual se vale el operador jurídico para lograr una correcta y justa administración de justicia. Es aquí donde juega un rol decisivo la labor creativa y prudente del juez que, debe estar atento a reconocer nuevos intereses existenciales y patrimoniales, enfrentando audazmente modelos legislativos que los pretenden inmovilizar”*<sup>1</sup>. -----

**SÉTIMO.**- Que, en concordancia con lo mencionado en el considerando precedente, se tiene que, cuando el Juez advierta alguna situación irregular, no debe darle prevalencia, que en lo que concierne al caso de autos, disponer su formalización, ya que con ello le daría mayor solemnidad a lo defectuoso, o a la situación anómala. Esta Sala Suprema llega a dicha conclusión en mérito a la revisión de los medios probatorios actuados a lo largo del proceso, de los que se puede advertir que, Ignacio Vicente Castillo vendió el inmueble materia de *litis* a Hipólito Wilberto Negreiros Flores el siete de marzo de dos mil doce, por la suma de treinta y cinco mil soles (S/35,000.00), de modo que al once de mayo de dos mil doce, fecha en la que realizó la compraventa a favor de la empresa Representaciones e Inversiones Los Ángeles Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, por la suma de cincuenta mil soles (S/50,000.00), el bien ya no estaba dentro de la esfera patrimonial del vendedor Ignacio Vicente Castillo, con lo cual se advierte la mala fe de éste, quedando a salvo el derecho de la ahora demandante de hacer valerlo en la vía pertinente. Por tales fundamentos, esta Suprema Sala considera un contrasentido avalar esta circunstancia, en vía judicial, con una formalización del mencionado acto jurídico; amparando de ese modo situaciones jurídicas contradictorias; por el

---

<sup>1</sup> Espinoza Espinoza, Juan. En: Código Civil Comentado. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica. pág. 30.

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

**CASACIÓN 3943-2015**  
**LA LIBERTAD**  
**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

contrario, comprende a los tribunales promover el esclarecimiento de los hechos. -----

**OCTAVO.**- Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que el presente recurso de casación debe ser desestimado, al no apreciar que con tal fundamentación se hayan infringido las normas de derecho procesal o material denunciadas. -----

**V. DECISIÓN:** -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: -----

- a) **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Representaciones e Inversiones Los Ángeles Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada a fojas quinientos cincuenta y tres; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fojas quinientos diecisiete, de fecha once de mayo de dos mil quince, emitida por la Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad. ---
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Representaciones e Inversiones Los Ángeles Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada contra Ignacio Vicente Castillo y otro, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia del Juez Supremo Señor Romero Díaz. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**