

cinco años (denominada usucapión ordinaria). 5. De lo expuesto por las instancias de mérito y lo alegado por la recurrente, tenemos que, la cuestión controvertida para ser dilucidada es determinar desde cuándo viene poseyendo la actora, y luego determinar si dicha posesión cumple con los requisitos establecidos en la norma cuya infracción se denuncia, esto es pacífica, pública y como propietario durante diez años. 6. Dicho esto, tenemos que a fojas tres a doce, obran los autovalúos del inmueble sub litis correspondientes a los años 2006 a 2010 emitidos a nombre de la demandante, a fojas veintitrés obra el recibo de agua del mes de marzo del año 1995 a nombre de la demandante, a fojas veinticuatro obra la Resolución 495 del veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y tres que declara procedente la solicitud formulada por la aquí demandante, sobre erradicación del kiosco ubicado entre la avenida La Marina y Prolongación Echenique - Pueblo Libre, a fin de construir la vereda del inmueble sub litis, a fojas, veintisiete obra la guía de remisión emitida por Telefónica del Perú S.A.A. a nombre de la demandante en la que se consigna el domicilio sub litis; a fojas treinta y cuatro obra la solicitud suscrita por la demandante dirigida a SEDAPAL solicitando la instalación del servicio de agua en el inmueble sub litis, solicitud que cuenta con sello de recepción de fecha veintiocho de febrero de mil novecientos ochenta y siete, a fojas treinta y cinco, treinta y seis, treinta y siete, treinta y ocho, treinta y nueve, cuarenta y uno, cuarenta y dos, cuarenta y tres, cuarenta y cinco, cuarenta y seis, cuarenta y siete, cuarenta y ocho, cuarenta y nueve y sesenta y cinco obran los recibos de servicios y pagos municipales emitidos en los años 1989, 1991, 1992, 1993, 1994, 1996, 1997, 1998, 2000, 2001, 2003, 2004, 2005 y 2011 respectivamente, correspondientes al bien sub litis y emitidos a nombre de la demandante; a fojas cincuenta y nueve obra la solicitud de condonación de multas tributarias del impuesto predial en la que se consigna como titular del inmueble sub litis a la demandante. 7. De lo expuesto, se colige que, contrariamente a lo precisado por la instancia de mérito, la actora ha acreditado poseer el inmueble desde el año 1987 hasta la fecha de la interposición de la demanda, esto es, por más de diez años; por cuanto si bien la actora no ha presentado prueba de posesión de cada año desde que empezó a poseer, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, conforme a la presunción legal de continuidad de la posesión contenida en el artículo 915 del Código Civil, según el cual *“Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”*. 8. Habiéndose determinado el tiempo de posesión, corresponde analizar si concurren los demás requisitos establecidos en la norma para la declaración del derecho; así tenemos que, conforme a lo vertido por los testigos en la audiencia de autos, la posesión ejercida por la demandante ha sido pública; no existe prueba que la posesión de la demandante haya sido perturbada; y finalmente en mérito a las pruebas citadas en el ítem precedente, la posesión ejercida ha sido a título de propietaria, se ha conducido como tal al realizar los pagos de autovalúo y servicios del inmueble, al haber realizado acciones ante la Municipalidad requiriendo la erradicación de un kiosco con la finalidad de construir la vereda que da frente al inmueble que posee. De todo lo cual se colige que la instancia de mérito ha infringido el artículo 950 del Código Civil al desaprobar la consultada y declarar improcedente la demanda, por lo que corresponde declarar fundado el recurso de casación y en sede de instancia aprobar en todos sus extremos, la sentencia elevada en consulta que declaró fundada la demanda. V. **DECISIÓN:** Por los fundamentos precedentes y en aplicación de lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil: declararon: **a) FUNDADO** el recurso de casación de fojas trescientos uno, interpuesto por Lorenza Dulanto Quiñónez viuda de Lurita; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista recurrida de fojas doscientos setenta y dos; y **actuando como sede de instancia APROBARON** la sentencia obrante a fojas doscientos cuarenta y dos, su fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, que declara fundada la demanda interpuesta por Lorenza Dulanto Quiñónez viuda de Lurita **c) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a ley; y los devolvieron; en los seguidos por la recurrente con la Sucesión de José Agustín de la Puente sobre prescripción adquisitiva de dominio; intervino como ponente, el Juez Supremo **Cunya Celi.-SS. ALMENARA BRYSON, WALDE JAUREGUI, DEL CARPIO RODRIGUEZ, CUNYA CELI, CALDERON PUERTAS**

lo demás, la formalización de los contratos (en específico de la compraventa) no es solo es un asunto que interese a los particulares, sino que también importan a la sociedad, en orden a la protección de la propiedad y al tráfico comercial que conlleva ésta. Lima, veintitrés de abril de dos mil quince.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número mil cuatrocientos ochenta y siete del dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia: I. **MATERIA DEL RECURSO.** En el presente proceso de Otorgamiento de Escritura Pública la demandante Yolanda Mirtha Martínez Portilla ha interpuesto recurso de casación (página ciento cuarenta y seis) contra la sentencia de vista de fecha cinco de febrero del dos mil catorce (página ciento veinticuatro), dictada por la Sala Mixta Transitoria de Barranca de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que revoca la sentencia de primera instancia, del diez de setiembre del dos mil trece (página noventa y cinco) que declara fundada la demanda; y reformándola la declara infundada. II. **ANTECEDENTES. 1. Demanda.** Por escrito de página doce, Yolanda Mirtha Martínez Portilla, representada por su apoderado Fernando Luis Martínez Portilla, interpone demanda de otorgamiento de escritura pública contra Rafael Eduardo Valencia Mujica a fin de que éste le otorgue la escritura pública que corresponde a la minuta de compraventa de fecha veintidós de diciembre del año dos mil ocho, mediante el cual se transfirió a favor de la recurrente el inmueble construido con fines de vivienda, sito en Jirón La Mar N° 703 (Ex. Mz. 1 Lote 25) del Distrito de Supe, Provincia de Barranca y Departamento de Lima, cuya área es de 94.30m2 con Código de Predio P18021301 de la Oficina Registral de Barranca Zona Registral IX, Sede Lima. Alega como sustento de su pretensión que, con fecha veintidós de diciembre del dos mil ocho, Rafael Valencia Mujica transfirió a Yolanda Mirtha Martínez Portilla el inmueble en litigio, construido con fines de vivienda, conforme la minuta de compraventa. Señala que la demandante cumplió con el pago total del predio de la compraventa, mas, sin embargo, el demandado no cumplió con otorgar la correspondiente escritura pública. Indica que por medio de carta notarial N° 22-requerimiento de fecha veintiuno de febrero del dos mil nueve cursada al demandado- solicitó el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa en un término de veinticuatro horas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales pertinentes, sin obtener respuesta positiva hasta la fecha. **2. Intervención Litisconsorsial.** Mediante escrito de página veinticinco, la persona de Dora Elizabeth Palacios Taboada se apersona al proceso en calidad de litisconsorte necesario señalando ser cónyuge del demandado Rafael Valencia Mujica, conforme a la partida de matrimonio que adjunta, precisando que su matrimonio se celebró bajo el régimen de sociedad de gananciales; siendo el caso que en el año dos mil siete, por motivo de salud permaneció en la ciudad de Lima, circunstancias en las cuales su cónyuge Rafael Valencia adquirió del señor Víctor Estuardo Palacios Taboada el bien inmueble ubicado en el lote veinticinco de la Manzana 1, Centro Poblado Supe Pueblo, distrito de Supe. Provincia de Barranca, departamento de Lima, el cual tiene un área total de 94.30 m2, habiéndose pactado la suma de \$10.000.00 dólares americanos por el valor del bien, precisando que en el documento nacional de identidad tanto de la recurrente como de su cónyuge se ha consignado erróneamente su estado civil de soltero, razón por la que al momento de celebrarse el acto jurídico con fecha diez de octubre del dos mil siete ante la Notaría de la provincia de Barranca se consignó su estado civil como soltero. Indica que a fin de evitar perjuicios a la sociedad conyugal, con fecha veintiuno de octubre del dos mil diez, ha solicitado la corrección del asiento registral, específicamente en cuanto al estado civil de su cónyuge y luego de ello se procedió a efectuar la rectificación de compraventa inscrita en la partida electrónica N° P18021835 asiento 0011, para indicar la calidad del bien y el estado civil del propietario del inmueble materia de litis, y en tal sentido se rectificó dicho asiento precisándose que el predio es un bien social. Mediante resolución de fecha dieciséis de marzo del dos mil doce, de página cuarenta y cinco, se integró a la relación jurídica procesal a doña Dora Elizabeth Palacios Taboada en su calidad de litisconsorte necesario pasivo. Por resolución de fecha veintiuno de mayo del dos mil trece, página sesenta y siete se declaró rebelde a los demandados Rafael Valencia Mujica y Dora Palacios Taboada. **3. Puntos Controvertidos** Se señaló como punto controvertido determinar si corresponde que los demandados Rafael Eduardo Valencia Mujica y Dora Elizabeth Palacios Taboada otorguen la escritura pública a favor de la demandante Yolanda Mirtha Martínez Portilla respecto del bien inmueble materia de litis. **4. Sentencia de Primera Instancia** Culminado el trámite correspondiente el Juez del Segundo Juzgado Civil de Barranca de la Corte Superior de Justicia de Huaura, mediante resolución de fecha diez de setiembre del dos mil trece declaró fundada la demanda, considerando que se encuentra acreditado que por contrato privado de compraventa de fecha veintidós de diciembre del dos mil ocho, Rafael Eduardo Valencia Mujica, le vendió a la persona de Yolanda Mirtha Martínez Portilla, el inmueble ubicado en Jirón La Mar N° 703 del distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima, de un área de 94.30 m2, con los linderos

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

² De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, p. 241

C-1326176-98

CAS. Nº 1487-2014 HUAURA

Otorgamiento de Escritura Pública. Los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como finalidad formalizar un acto preexistente. Ello se desprende del propio mandato del artículo 1412 del código civil, ubicado en el Libro de Contratos, y de las exigencias derivadas del artículo 1549 del mismo cuerpo legal. Por

y medidas perimétricas señaladas en la minuta que se apareja en la demanda, inscrita en la partida P18021835, por el que se pagó la suma de S/. 21 000.00 nuevos soles a entera satisfacción de vendedor. Además se verifica de autos que la actora ha requerido al demandado el otorgamiento de escritura pública, sin que el obligado haya cumplido. La sentencia agrega que al haber sido el demandado y el litisconsorte necesario pasivo declarados rebeldes, crea convicción en el magistrado sobre la veracidad de los hechos que se expone en la demanda; asimismo se encuentra corroborado con el acto de la audiencia única, que la minuta fotocopiada y legalizada obrantes en autos en página cuatro, no ha sido cuestionado mediante cuestiones probatorias. **5. Apelación** Por escrito de página ciento uno los demandados Rafael Valencia Mujica y Dora Palacios Taboada apelan la sentencia de primera instancia alegando que a la fecha de celebrado el contrato de compraventa del inmueble materia de litigio, se encontraba casada con su codemandado y no habiendo suscrito del acto jurídico, carece de la manifestación de la voluntad para crear relaciones jurídicas. Agrega que se ha vulnerado lo establecido por el artículo 315 del Código Civil, en cuanto a la disposición de los bienes sociales. **6. Sentencia de vista** Elevados los autos en mérito a la apelación interpuesta contra la sentencia de primera instancia, la Sala Mixta Transitoria de Barranca de la Corte Superior de Justicia de Huaura, mediante sentencia de vista de fecha cinco de febrero del dos mil catorce, página ciento veinticuatro, resolvió revocando la sentencia de primera instancia, que declara fundada la demanda y reformándola declaró infundada la demanda; considerando que el acto jurídico de compraventa celebrado entre la demandante y el demandado se realizó sin las formalidades de ley (falta de manifestación de voluntad de la cónyuge); por tanto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1359 del Código Civil, el contrato no existió. Señala que el documento sobre el que recae el contrato privado de compraventa celebrado entre las partes, es un documento neurálgico en tanto que alberga en su interior el acto jurídico que se pretende formalizar, así pues, examinado el instrumento privado obrante a fojas cuatro, se tiene que éste ha sido suscrito por Rafael Eduardo Valencia y Yolanda Mirtha Martínez Portilla, sin embargo, fluye que este documento es presentado en copia legalizada por notario por la parte demandante, como medio probatorio, para acreditar que con fecha veintidós de diciembre del dos mil ocho, celebraron el acto jurídico ya mencionado, denominado erradamente a dicho instrumento como “minuta”, pretendiendo que por el sólo hecho de que el notario público haya cotejado la copia con el original y estampado su rúbrica y sello de certificación ya constituye un documento privado. El documento presentado para acreditar el acto jurídico celebrado, constituye un mero documento fotocopiado y legalizado fiel a su original, que contiene datos de las partes suscribientes y la demostración de su voluntad de celebrar el acuerdo que contiene, advirtiéndose pues a simple vista que este documento no contiene las prerrogativas que la da un notario, por lo que el documento no contiene los requisitos de un instrumento con fecha cierta, menos aun cuenta con legalización de firmas. **III. RECURSO DE CASACIÓN.** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciocho de julio de dos mil catorce, obrante en página veintinueve del respectivo cuaderno formado, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante Yolanda Mirtha Martínez Portilla, por infracción normativa de los artículos: i) 1412 y 1549 del Código Civil; ii) 235 y 245 del Código Procesal Civil; iii) 219 y 315 del Código Civil; y iv) segundo párrafo del artículo 367 del Código Procesal Civil. **IV. MATERIA EN CONTROVERSIA.** El debate se contrae a determinar si el documento que respalda la pretensión es uno que pueda valorarse para efectos de amparar la demanda. **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA. Primero.** Como ha señalado de manera reiterada este Tribunal Supremo, los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como finalidad formalizar un acto preexistente¹. Ello se desprende del propio mandato del artículo 1412 del código civil, ubicado en el Libro de Contratos, y de las exigencias derivadas del artículo 1549 del mismo cuerpo legal. Por lo demás, la formalización de los contratos (en específico de la compraventa), es solo es un asunto que interese a los particulares, sino que también importan a la sociedad, en orden a la protección de la propiedad y al tráfico comercial que conlleva ésta. **Segundo.** Por otra parte, la Sala Suprema –también en diversas ocasiones- ha sido uniforme al señalar que en este tipo de procesos no se discute la validez del acto jurídico, sino si debe cumplirse o no la formalidad requerida. Ello, además, es congruente con la pretensión y con la calidad sumarísima del proceso que impide discusión sobre temas que deben dilucidarse en procesos plenos. **Tercero.** En esa perspectiva, se observa que la Sala Superior desestima la demanda por dos razones fundamentales: (i) porque el bien es uno social y en la compraventa no intervino la esposa; y (ii) porque el documento que respalda el negocio jurídico es una fotocopia que no tiene fecha cierta y que no ha sido autorizado válidamente por el Notario Público. **Cuarto.** En cuanto a que el bien es social, este Tribunal Supremo advierte: 1. Que el considerando 3.5. de la sentencia impugnada refiere que “en el proceso de otorgamiento de escritura pública solo se discute: 1. Si se celebró o no el acto jurídico materia de la formalidad; y 2. Si quien intervino en la celebración del acto jurídico está obligado a

otorgarla”. No obstante tal afirmación, la Sala Superior discute la propia validez del acto jurídico y señala, en principio, la nulidad de éste, a tenor de lo dispuesto en el artículo 219.1 del código civil y por ser contrario al artículo V del Título Preliminar del mismo texto legal y, luego, la inexistencia del contrato, conforme lo dispuesto en el artículo 1359 del código civil. Es decir, ya por inexistente, ya por inválido decide sobre tema que no es materia de la pretensión. 2. Añade, además, en aras de justificación de la invalidez/inexistencia proclamada, que el demandante estuvo en la posibilidad de saber que se trataba de un bien social, en tanto la carta notarial que dirigiera al demandado fue “receptionada” (sic) por una señora que dijo ser “esposa del interesado”. En este caso ignora: (i) que al celebrarse el acto jurídico figuraba, en el documento nacional de identidad, como estado civil del demandado (Rafael Valencia Mujica) el de soltero; y (ii) que la prueba de certificación notarial que alude es de fecha 02 de febrero del 2009, esto es tiempo después de celebrado el contrato, fecha que es la que Sala Superior tuvo que tener en cuenta si quería realizar el análisis respectivo. 3. Asimismo, como se ha indicado en considerandos precedentes, no es materia de este proceso la nulidad o ineficacia del acto jurídico por disposición del bien conyugal; ello debe ser analizado en otra vía, pues lo que aquí se discute es saber si existe obligación de Rafael Valencia Mujica de formalizar el acto jurídico que suscribió con Yolanda Mirtha Martínez Portilla. **Quinto.** De otro lado, la sentencia menciona también que el documento que contiene el acto jurídico de ninguna forma es un documento público porque no contiene la legalización de las firmas. Tal discusión es irrelevante porque aún si no se tratara de un documento público, la fotocopia es un documento privado a tenor de lo expuesto en el artículo 234 del Código Civil y como tal medio probatorio que las partes pueden presentar y que el juez debe necesariamente de valorar. **Sexto.** Además para resolver el litigio, la Sala Superior ha referido que el documento privado no tiene fecha cierta, ignorando: 1. Que ninguna de las partes ha controvertido dicho documento. No solo porque no ha hay pruebas en contra, sino además porque dicho documento no ha sido tachado. 2. Que si bien de manera expresa la legalización del documento no otorga la calidad de fecha cierta, no es menos cierto que el artículo 245 del Código Procesal Civil solo es enumerativo y no norma de clausura y que el inciso 5 de dicho numeración agrega “otros casos análogos”, entre los que puede comprenderse la intervención de Notario para legalizar un documento. 3. Estando a lo expuesto se advierte vulneración al artículo 245 del Código Procesal Civil. **Sexto.** Siendo ello así, advirtiéndose la existencia de un acto jurídico preexistente y la obligación del demandado de formalizar el acto jurídico, la Sala Superior: 1. Ha vulnerado los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, referidos a la formalización de dichos actos jurídicos. 2. Ha vulnerado los artículos 219 y 315 del Código Civil, sobre nulidad e ineficacia de acto jurídico, que resultan inaplicables a la materia en discusión. **Sétimo.** Estando a lo expuesto, aunque ha existido quebrantamiento de normas procesales, la Sala Suprema estima que es posible pronunciamiento de fondo, toda vez que el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, prescribe que la infracción de norma procesal, objeto de la decisión impugnada, provoca la revocatoria de la decisión. En ese sentido: 1. A página cuatro corre el documento de fecha veintidós de diciembre de dos mil ocho, mediante el cual se celebra el acto jurídico que se pretende formalizar. 2. Tal acto jurídico es preexistente a la demanda y ha sido celebrado entre Rafael Eduardo Valencia Mujica y Yolanda Mirtha Martínez Portilla. 3. Los artículos 1412 y 1549 del Código Civil obligan a las partes a formalizar los actos jurídicos que hayan celebrado. 4. La pretensión solo se dirige a la formalización del acto jurídico antes señalado. Por esas razones, no solo debe casarse la sentencia, sino además ampararse la demanda. **VI. DECISIÓN.** Por esto fundamentos y en aplicación de artículo 396 del Código Procesal Civil: **a)** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Yolanda Mirtha Martínez Portilla (página ciento cuarenta y seis); en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha cinco de febrero de dos mil catorce. **b)** Actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la sentencia apelada que declara fundada la demanda. **c)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Yolanda Mirtha Martínez Portilla con Rafael Eduardo Valencia Mujica y otro, sobre otorgamiento de escritura pública. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.** - SS. ALMENARA BRYSON, WALDE JAUREGUI, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, CUNYA CELI, CALDERÓN PUERTAS

¹ Por ejemplo, casaciones 4336-2013-Callao, 999-2014-Lima. **C-1326176-99**

CAS. Nº 1523-2014 LA LIBERTAD

Reivindicación. **Motivación de resoluciones judiciales** La motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, pues ello implicaría considerar que no importa la decisión en sí misma, ni lo racional o arbitraria que ésta pueda ser, sino solo el proceso mental que llevó al juez a emitir el fallo. Por el contrario, la motivación como mecanismo democrático de control de los jueces y de control de la justicia de las decisiones exige que