



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

**CASACIÓN 314-2018**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SUMILLA.-** El artículo 977 del Código Civil regula el derecho de los copropietarios para disponer de la cuota ideal que le corresponde en el bien sujeto a copropiedad.

Lima, seis de agosto de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número trescientos catorce - dos mil dieciocho, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por los demandantes **Jaime Tomás Antonio Marimon Pizarro** y **Jesús Vivien Cruz Vergani** (folios 475), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número once-II, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete (folios 455), expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia apelada contenida en la Resolución número seis, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil catorce (folios 244) que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por los recurrentes, y reformándola la declaró improcedente.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución emitida con fecha veinte de marzo de dos mil dieciocho [folios 42 del cuadernillo de casación], ha declarado procedente el recurso de casación, por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; e, inciso 6 del artículo 50 del Código**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 314-2018

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

**Procesal Civil**, por haberse transgredido el principio de congruencia que se encuentra dentro del contenido constitucional del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, y cuya inobservancia se sanciona con nulidad; se señala que la verdadera finalidad del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública es formalizar la celebración de un acto jurídico, revistiéndolo de determinada formalidad, mas no la discusión sobre la validez o eficacia de dicho acto jurídico, ni tampoco la transmisión de la propiedad, la entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes deban cumplir, y que acorde a ello se fijó como único punto controvertido *«Determinar si la parte demandada está obligada a otorgar a favor de la parte demandante la escritura pública de compraventa conforme a los términos estipulados en la minuta de fecha 28 de febrero del 2001 respecto del 50% de las acciones y derechos del Departamento N° 301 del tercer piso, del edificio sito en Fernando Castrat N° 431-433, Urbanización Chama, Surco»*, punto controvertido con el cual ambas partes manifestaron su conformidad; no obstante, la Sala Superior se ha pronunciado sobre un tema que no corresponde a la *litis contestatio* en este litigio, existiendo un divorcio entre lo resuelto y lo que es objeto de este proceso, pues advirtiéndose que la pretensión de los demandantes es el otorgamiento de la escritura pública de independización, reglamento interno y compraventa del cincuenta por ciento de las acciones y derechos del departamento de su propósito y otros alcances, contenido en la minuta del veintiocho de febrero de dos mil uno, y que la parte demandada la contradujo alegando la falsedad del documento, se resolvió declarar improcedente la demanda porque *«el inmueble materia de litis no ha sido debidamente identificado»* y que *«la minuta no correspondería a la realidad externa del bien en referencia»*, errando la Sala además porque el objeto de derecho en esta litis no es un inmueble corpóreo que goza de materialidad susceptible de ser medido y aprehendido por los sentidos, sino que se trata de una transferencia de acciones y derechos de un inmueble y no de una parte física de él, no



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

**CASACIÓN 314-2018**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

pudiendo sostenerse que la transferencia recae sobre parte material del bien; y, **b) Infracción normativa material del artículo 977 del Código Civil**, según el cual, cada propietario puede disponer libremente de la cuota ideal que le corresponde sin requerir de la intervención de todos los copropietarios del bien, siendo que en el caso de autos, nos encontramos ante una transferencia de acciones y derechos de un inmueble y no de una parte física de él, sino una cuota ideal de un bien plenamente identificado.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación examinado, es necesario hacer un recuento de lo acontecido en el presente proceso, a fin de poder evaluar si efectivamente se incurrieron en las infracciones normativas denunciadas.

**a) DEMANDA: Jaime Tomás Antonio Marimon Pizarro y Jesús Vivien Cruz Vergani** (folios 18) interponen demanda contra Ada Mavis Cruz Vergani a fin de que se le otorgue la escritura pública de independización, reglamento interno y compraventa del cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos del departamento número trescientos uno, tercer piso, con sus aires y/o azotea, del edificio sito en Fernando Castrat número cuatrocientos treinta y uno – cuatrocientos treinta y tres, urbanización Chama, distrito de Surco. Los demandantes alegan que mediante minuta del veintiocho de febrero de dos mil uno como sociedad conyugal adquirieron de la demandada Ada Mavis Cruz Vergani el cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos del inmueble en mención, y que la referida minuta contiene la independización del departamento y reglamento interno, no habiéndose formalizado aun por escritura pública por renuencia de la emplazada, siendo que la minuta fue ingresada a la Notaría del doctor Alfredo Paino Scarpatti.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 314-2018

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

**b) CONTESTACIÓN:** La demandada **Ada Mavis Cruz Vergani** (folios 121) contesta la demanda señalando concretamente que es falso que haya celebrado la compraventa con los demandantes, desconociendo la minuta de compraventa del veintiocho de febrero de dos mil uno, que ha sido exprofesamente elaborada con la intención de apropiarse de la parte alícuota que tiene sobre el referido bien inmueble, consignándose también a su hermana Esperanza Lourdes Cruz Vergani quien no ha suscrito el contrato; agrega que el contrato registra un documento de identidad que no le correspondía para la época y que además contiene agregados entre líneas y enmendaduras que corroboran su fraudulento contenido, habiendo formulado la respectiva denuncia penal por los delitos de usurpación agravada, falsificación de documentos y otros; finalmente indica que en la Notaría Alfredo Paino Scarpatti se le niega el acceso a la minuta lo que se debería a la relación de amistad del notario con Jaime Tomás Marimón Pizarro, siendo socios en la empresa El Alambique de Azpitia Sociedad Anónima.

**c) PUNTO CONTROVERTIDO:** Durante la Audiencia Única (folios 160) se fijó como punto controvertido: *«Determinar si la parte demandada está obligada a otorgar a favor de la parte demandante la escritura pública de compraventa conforme a los términos estipulados en la minuta de fecha 28 de febrero del 2001 respecto del 50% de las acciones y derechos del Departamento N° 301 del tercer piso, del edificio sito en Fernando Castrat N° 431-433, Urbanización Chama, Surco».*

**d) SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** El **Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, (fojas 244) mediante la Resolución número seis, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil catorce declaró fundada la demanda y ordena a la demandada Ada Mavis Cruz Vergani otorgue escritura pública de independización, reglamento



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

**CASACIÓN 314-2018**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

interno y compraventa del cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos del departamento número trescientos uno, con sus aires o azotea del edificio sito en Fernando Castrat número cuatrocientos treinta y uno – cuatrocientos treinta y tres, Urbanización Chama, Surco. Se fundamentó la decisión señalando que el artículo 1412 del Código Civil reconoce el derecho de los contratantes de una compraventa a compelerse recíprocamente el otorgamiento de la escritura pública como garantía de comprobación de la realidad del acto, siendo que en el caso de autos, de fojas quince a diecisiete se observa la minuta del veintiocho de febrero de dos mil uno conforme a la cual, los demandantes y la demandada celebraron un contrato de independización, reglamento interno y compraventa en el que la demandada decidió independizar el citado departamento, constando la venta a los actores del cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos del departamento y de sus aires o azotea, y si bien la demandada señala que la minuta es falsa, no ha aportado medio probatorio que sustente su aseveración, siendo la minuta un elemento de prueba suficiente para ordenar el otorgamiento de la escritura pública respectiva.

**e) PRIMERA SENTENCIA DE VISTA:** La **Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, (folios 400) mediante sentencia de vista contenida en la Resolución número seis, de fecha diecinueve de mayo de dos mil quince revocó la sentencia apelada, declarándose improcedente la demanda. Se fundamenta la decisión señalando que del tenor original de la minuta de fecha veintiocho de febrero de dos mil uno se evidencia que la demandada Ada Mavis Cruz Vergani y Esperanza Cruz Vergani declaran ser propietarias del inmueble multifamiliar de tres plantas, que consta de los departamentos números ciento uno, doscientos uno y trescientos uno, sito en Fernando Castrat número cuatrocientos treinta y tres, Urbanización Chama, distrito de Surco, con lo cual decidían independizar y establecer el reglamento



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 314-2018

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

interno del departamento trescientos uno para venderlo a los demandantes, sin embargo, una vez que la minuta fue modificada mediante las enmiendas que en ella se aprecian, sólo interviene la demandada Ada Mavis Cruz Vergani, por lo que se advierte la no preexistencia del acto jurídico de independización y reglamento interno cuya formalización también se solicita, en tanto que la independización y el reglamento interno sólo puede llevarse a cabo con la manifestación de voluntad respecto de la otra copropietaria no interviniente; que, conforme a los medios probatorios aportados por la parte demandada y admitidos como pruebas de oficio mediante la resolución número tres de fecha catorce de abril de dos mil quince, en autos sólo se ha acreditado el cuestionamiento que la parte demandada ha hecho respecto a la minuta objeto de formalización en la vía penal, sin embargo, ello no afecta el valor del referido documento ni la decisión adoptada anteriormente, al no existir pronunciamiento judicial firme que declare su falsedad.

**f) ANTERIOR SENTENCIA CASATORIA:** Mediante sentencia casatoria de fecha once de noviembre de dos mil dieciséis, (folios 435). se declaró fundado el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de vista de fecha diecinueve de mayo de dos mil quince, declarándola nula y ordenando la emisión de nuevo fallo. Se fundamentó la decisión indicando que para desestimar la demanda la sentencia de vista recurrida había incurrido en un razonamiento incongruente, toda vez que si bien por un lado determina que con el cuestionamiento efectuado por la demandada en el proceso penal no se afecta el valor de la minuta materia de formalización, por otro lado de manera inconsistente sostiene que el acto de independización y reglamento interno son inexistentes para colegir que la independización del mismo solo puede llevarse con la intervención de la copropietaria, sin tener en cuenta, en primer lugar, que se estaría pronunciando sobre un extremo no peticionado por la actora; en segundo lugar, tampoco se observó que con dicho pronunciamiento se estaría





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

**CASACIÓN 314-2018**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

declarando un derecho de una parte no interviniente en el proceso; y, por último, que no se había tomado en consideración que para establecer si debe o no otorgarse la formalización de la Escritura Pública, el inmueble materia de *litis* ha sido debidamente identificado, toda vez que resulta necesario que el objeto litigioso sea identificado, pues los bienes, normalmente constituyen elementos de la realidad externa; es decir, son los términos de referencia sobre los cuales se ejercen las facultades y poderes del derecho real; en caso contrario, este caería en el vacío, pues no habría objeto de referencia, y que por ello, los bienes deben estar individualizados, aislados o separados de cualquier otro bien; en resumen, deben contar con autonomía jurídica, fundada sobre la función económica y social que el bien cumple, de acuerdo a su naturaleza y la voluntad de los sujetos; y,

**g) SEGUNDA SENTENCIA DE VISTA: La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, por Resolución número once-II, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, resolvió revocar la sentencia apelada que había declarado fundada la demanda, y reformándola la declaró improcedente, al considerar que en la casación número 2442-2015-Lima emitida en este proceso, la Sala Civil Transitoria ha precisado que para establecer si se debe o no otorgar la formalización de la Escritura Pública el inmueble materia del proceso debe estar debidamente identificado; empero que analizada la minuta de fecha veintiocho de febrero de dos mil uno y la Partida Registral número 12781138, se tiene que los linderos y las medidas perimétricas del inmueble respecto del cual se pretende el otorgamiento de escrito pública, no se encuentra debidamente identificado debido a que lo establecido en la minuta no corresponde a lo establecido con la descripción consignada en la Partida Registral respetiva ni correspondería a la realidad externa del bien.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 314-2018

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

**SEGUNDO.-** Habiéndose declarado la procedencia de la casación por una causal de infracción normativa de carácter procesal que de ampararse, de acuerdo al artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364, impediría emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, corresponde resolverse, en primer término, la alegada causal, y en caso de ser desestimada, recién procedería resolver la causal correspondiente a la infracción de carácter material que incide sobre la decisión de fondo.

**TERCERO.-** Se ha declarado la procedencia la casación por la causal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y del artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, por lo que corresponderán analizarse las indicadas normas a fin de evaluar si efectivamente han sido infringidas, o no.

**CUARTO.-** El inciso 3 artículo 139 de la Constitución Política del Perú contempla como principio y derecho de la función jurisdiccional, a la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Conforme lo ha interpretado el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia<sup>1</sup>, el derecho a un debido proceso es un derecho continente que contiene otros derechos

---

<sup>1</sup> En el Fundamento número 3 de la Sentencia recaída en el Expediente N°03433-2013-PA/TC se señala:

«3.3.1) El derecho fundamental al debido proceso, tal como ha sido señalado por este Tribunal en reiterada jurisprudencia, es un derecho –por así decirlo– *continente* puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. A este respecto, se ha afirmado 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 encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos.” (STC 7289-2005-AA/TC, FJ 5).

3.3.2) Al respecto, es importante precisar que, sin perjuicio de esta dimensión procesal, el Tribunal Constitucional ha reconocido en este derecho una dimensión sustancial, de modo tal que el juez constitucional está legitimado para evaluar la razonabilidad y proporcionalidad de las decisiones judiciales. De ahí que este Colegiado haya señalado, en anteriores pronunciamientos, que el derecho al debido proceso en su faz sustantiva “se relaciona con todos los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.” (STC 9727-2005-HC/TC, FJ 7).

3.3.3) Dicho lo anterior y atendiendo al petitorio de la demanda, se procederá a analizar si, en el caso concreto, se ha producido algún tipo de afectación del derecho fundamental al debido proceso alegado por el recurrente, que en su dimensión procesal comprende, entre otros, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y, en su dimensión sustantiva, supone que toda decisión judicial debe ser razonable y proporcional.»





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

**CASACIÓN 314-2018**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

fundamentales, tanto de orden procesal como material, siendo que precisamente entre los derechos de orden procesal que contiene se encuentra el derecho a la motivación escrita de las resoluciones judiciales, el mismo que está contemplados en el inciso 5 del citado artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Asimismo, el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil establece como uno de los deberes de los jueces, fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia. Precisamente, la infracción de carácter procesal declarada procedente en el presente caso, referida al debido proceso, gira principalmente en torno al deber de motivación de las resoluciones judiciales y el respeto del principio de congruencia procesal, que son parte de ese derecho continente.

**QUINTO.-** Los demandantes recurrentes fundamentan la infracción normativa procesal referente a la afectación del principio de congruencia y del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, indicando que es materia de un proceso de otorgamiento de escritura pública la formalización del acto jurídico celebrado pero no la discusión sobre la validez o eficacia de un acto jurídico, la transmisión de la propiedad, la entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes deban cumplir, y que acorde con ello se fijó el punto controvertido; empero la Sala Superior se ha pronunciado declarando improcedente la demanda porque el inmueble no ha sido debidamente identificado y la minuta no correspondería a la realidad externa del bien.

**SEXTO.-** En principio, debemos señalar que resulta errado sostener que en un proceso de otorgamiento de escritura pública en ningún caso se podría emitir pronunciamiento sobre la validez o eficacia de un acto jurídico, incluyendo el cumplimiento de las prestaciones, puesto que conforme se ha fundamentado en la sentencia de la casación número 4442-2015-Moquegua (sentencia del IX



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 314-2018

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Pleno Casatorio Civil)<sup>2</sup>, existen supuestos en los cuales resulta jurídicamente posible que el Juez evalúe la validez y eficacia del acto jurídico cuya formalización se ha demandado, incluyendo la verificación del cumplimiento de las prestaciones acordadas; así en el fundamento número 72 de la indicada sentencia casatoria se reseña que *«[...] en los procesos de otorgamiento de escritura pública el Juez debe realizar un específico control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, es decir, debe constatar que éste no incurra en una nulidad manifiesta. Pero éste no es el único control que puede realizar el Juez, quien podrá, además, realizar un control de eficacia del negocio jurídico o, en otras palabras, deberá verificar que la obligación de formalizar el contrato resulte exigible, pues el resultado de este control determinará el amparo o rechazo de la pretensión de otorgamiento de escritura pública»*, y asimismo, en su Fundamento número 89 se indica que *«Con todo, dentro del control de eficacia (o exigibilidad) en los procesos de otorgamiento de escritura pública, el Juez podrá analizar el ejercicio de la excepción de incumplimiento, la misma que –en tanto excepción material y no procesal– será analizada al resolver el fondo de la controversia»*. En este sentido, el cuestionamiento general respecto a que al resolverse una pretensión de otorgamiento de escritura pública se ha analizado la validez, ineficacia o cumplimiento de las prestaciones, resulta por sí solo insuficiente para sustentar una afectación al principio de congruencia y al deber de motivación.

**SÉTIMO.-** Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, conforme se observa de la sentencia de vista recurrida, la misma no ha declarado la invalidez o ineficacia de la minuta de fecha veintiocho de febrero de dos mil uno –*acto jurídico cuya formalización se pide*– y, específicamente, tampoco ha efectuado

---

<sup>2</sup> En los acápites IV.5, IV. 6 y IV.8 de la referida sentencia casatoria se desarrollaron con amplitud las razones conforme a las cuales es viable que en un proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública puedan realizarse controles de validez y eficacia respecto del acto jurídico cuya formalización se demanda.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 314-2018

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

un análisis sobre el cumplimiento de las prestaciones sino que la improcedencia de la demanda la sustenta en que no se habría identificado debidamente el bien, al no corresponder lo establecido en la referida minuta con la descripción consignada en la partida registral, pronunciamiento que se expidió conforme al mandato contenido en la anterior sentencia casatoria, donde se advirtió la necesidad de identificar debidamente el inmueble; razones por las cuales se desvirtúa la alegada afectación al principio de congruencia procesal y al deber de motivación de las resoluciones judiciales, debiendo **desestimarse** la infracción procesal denunciada.

**OCTAVO.-** En cuanto a la infracción material del artículo 977 del Código Civil, debemos señalar que dicha norma regula el derecho de disposición que le corresponde a cada copropietario de un bien, estipulando que: «*Cada propietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos*». Esta norma autoriza a un copropietario, por ejemplo, a celebrar una compraventa respecto de los derechos y acciones que tiene sobre un inmueble, como ocurre en el caso de autos, donde estando sujeto a copropiedad el inmueble materia de *litis*, la demandada Ada Mavis Cruz Vergani ha transferido sus derechos y acciones a favor de los demandantes mediante minuta de fecha veintiocho de febrero de dos mil uno. En atención a ello, de conformidad con los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, la citada demandada tiene la obligación de perfeccionar la transferencia que ha realizado.

**NOVENO.-** El citado artículo 977 del Código Civil no autoriza a uno de los copropietarios a realizar actos de disposición respecto a todo el bien sujeto a copropiedad sino solo respecto a su cuota ideal –y sus correspondientes frutos– por lo que el consentimiento otorgado por un solo copropietario es insuficiente para la independización de parte del inmueble y para aprobar un



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 314-2018

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

reglamento interno aplicable a todo el bien, puesto que para ello será necesario que además confluya la participación del otro copropietario; en tanto ello no ocurra, aun no se podría asumir que nos encontremos ante actos jurídicos que puedan ser formalizados –*independización y aprobación de reglamento interno*– puesto que aún faltaría la manifestación de voluntad de los otros copropietarios para quedar perfeccionados en los términos del artículo 1352 del Código Civil, según el cual, los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.

**DÉCIMO.-** En este orden de ideas, si bien el artículo 977 del Código Civil autoriza a la demandada Ada Mavis Cruz Vergani para que disponga de su cuota ideal, transfiriéndola vía compraventa, esta norma no le brinda la posibilidad de que a la sola voluntad de dicha copropietaria pueda realizarse la independización del inmueble y aprobarse un reglamento interno, puesto que para ello es necesario que confluya la manifestación de voluntad de la otra copropietaria, lo que no ha ocurrido en el caso de autos, siendo que en tanto eso actos jurídicos no cuenten con el consentimiento de todos aquellos que deben manifestar su voluntad no podrá disponerse su formalización, faltando interés para obrar respecto a tales extremos.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Con relación a la anterior sentencia casatoria de fecha once de noviembre de dos mil dieciséis (folios 435) resulta relevante verificar si se ha cumplido, o no, con identificar debidamente el inmueble materia de la minuta de compraventa respecto de la cual se ha solicitado el otorgamiento de la escritura pública. Sobre este punto tenemos que en el considerando número noveno de la sentencia de vista recurrida se han reseñados los datos que permiten identificar al inmueble materia de la compraventa, señalando su ubicación, linderos, medidas perimétricas y los ambientes con los que contaría,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 314-2018

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

esto es, se ha identificado debidamente el inmueble. No obstante, en la recurrida erróneamente se declara la improcedencia de la demanda porque considera que los datos consignados en la minuta a formalizar no coinciden con la información registral, no obstante, tal coincidencia no es necesaria para disponer el otorgamiento de la respectiva escritura pública que está orientada concretamente a formalizar el acto jurídico cuya celebración ha sido acreditada, independientemente de si consigna algún error material respecto de la información registral, puesto que en la minuta sí se ha identificado debidamente al bien materia de compraventa.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Conforme a lo expuesto precedentemente, deberá declararse fundada la casación respecto a la causal de infracción normativa de carácter material respecto del artículo 977 del Código Civil, casando la sentencia de vista recurrida y actuando en sede de instancia, emitiendo el pronunciamiento de mérito correspondiente, el cual deberá confirmar parcialmente la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda, esto es, mandando a formalizar la minuta del veintiocho de febrero de dos mil uno solo en cuanto a la compraventa que contiene, mas no así sobre la independización y reglamento interno que contiene.

**IV. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

**4.1. Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los **demandantes Jaime Tomás Antonio Marimon Pizarro y Jesús Vivien Cruz Vergani** (folios 475); en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número once-II, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete (folios 455), expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 314-2018

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Superior de Justicia de Lima, y **actuando en sede de instancia: CONFIRMARON en parte** la sentencia apelada emitida en primera instancia, en cuanto declaró fundada la demanda, disponiendo que se otorgue escritura pública de la compraventa del cincuenta por ciento (50%) de derechos y acciones del departamento número trescientos uno, con sus aires o azotea del edificio sito en Fernando Castrat número cuatrocientos treinta y uno – cuatrocientos treinta y tres, Urbanización Chama, Surco.

**4.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jesús Vivien Cruz Vergani y otro, contra Ada Mavis Cruz Vergani, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Calderón Puertas por licencia del Juez Supremo Ordóñez Alcántara. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

CFT / MMS / EEV