



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 3371-2018**

**LIMA**

**Otorgamiento de escritura pública**

Cuando exista en un contrato de compraventa una cláusula con reserva de propiedad, el comprador recién adquiere la propiedad del bien cuando se ha pagado el precio pactado o parte determinada de él, esto es, cuando ha cumplido con la prestación que las partes establecieron en torno a ese pacto. Que el negocio jurídico se encuentre en minuta o en escritura pública es indiferente en torno a la transmisión de la propiedad, pues ésta sigue siendo del reservista hasta que se cancele la prestación respectiva.

Lima, nueve de febrero de dos mil veintiuno

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa N° 3371-2018, 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 sobre otorgamiento de escritura pública, la parte demandante, **Luis Felipe Velásquez Coya, en nombre propio y en representación de María Guadalupe Velásquez Coya y Bertha Coya Petit viuda de Velásquez**, ha interpuesto recurso de casación, mediante escrito de fecha 25 de junio de 2018<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista, de fecha 11 de abril de 2018<sup>2</sup>, que confirmó la sentencia de primera instancia, de fecha 26 de setiembre de 2016<sup>3</sup>, que declaró

---

<sup>1</sup> Página 201.

<sup>2</sup> Página 180.

<sup>3</sup> Página 152.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 3371-2018**

**LIMA**

**Otorgamiento de escritura pública**

infundada la demanda; en los seguidos con Antonio Daniel Cuba Badiola y Violeta Esther Cavero Guerrero de Cuba.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito, de fecha 12 de marzo de 2015<sup>4</sup>, **Luis Felipe Velásquez Coya, en nombre propio y en representación de María Guadalupe Velásquez Coya y Bertha Coya Petit viuda de Velásquez**, interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública respecto de la minuta de compraventa, de fecha 20 de junio de 2008, en la que se transfiere a favor de su padre, Felipe Velásquez Dávila, el departamento N° 201 y el estacionamiento N° 2, ubicados en el jirón Rondín N° 147, Urbanización San Borja, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas electrónicas N° 11070367 y N° 11070355, por la suma de cincuenta y ocho mil dólares americanos (USD 58,000.00), siendo que se canceló el monto de treinta y seis mil dólares americanos (USD 36,000.00) quedando un saldo pendiente de veintidós mil dólares americanos (USD 22,000.00), los que no se pudieron cancelar por incumplimiento de los demandados en no elevar a escritura pública la referida minuta.

---

<sup>4</sup> Página 83.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N° 3371-2018

### LIMA

### Otorgamiento de escritura pública

#### 2. Contestación de la demanda

La parte demandada, conformada por **Antonio Daniel Cuba Badiola y Violeta Esther Cavero Guerrero de Cuba**, contesta la demanda mediante escrito de fecha 15 de abril de 2015<sup>5</sup>, indicando:

- Que si bien celebraron el contrato que es objeto de demanda, éste no ha surtido sus efectos, además de haber sido resuelto de pleno derecho por ellos mismos, toda vez que el comprador, Felipe Vásquez Dávila, no cumplió con pagar el precio acordado, existiendo demanda de resolución de contrato, tal como lo admite la propia parte demandante.
- Como fluye de la cláusula sexta del mismo contrato se acordó que la compraventa se efectuaba con pacto de reserva de propiedad, conforme al artículo 1583 del Código Civil, lo que hace inviable que los accionantes pretendan se les otorgue la escritura pública de una compraventa que aún no surte sus efectos en su totalidad, habida cuenta que el derecho de propiedad aún lo mantienen.

#### 3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de primera instancia, de fecha 26 de setiembre de 2016<sup>6</sup>, el Décimo Noveno Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resolvió declarar infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.

---

<sup>5</sup> Página 112.

<sup>6</sup> Página 152.



## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

### **SALA CIVIL PERMANENTE**

#### **CASACIÓN N° 3371-2018**

##### **LIMA**

#### **Otorgamiento de escritura pública**

El Juzgado señaló que en la cláusula sexta del contrato de compraventa se estipuló un pacto de reserva de propiedad, lo que implica que la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia quedaría supeditada al cumplimiento de la cancelación del precio pactado, lo que no ha sucedido aquí, por lo que no puede exigirse se cumpla la formalización del contrato.

#### **4. Recurso de apelación**

Mediante escrito de fecha 7 de octubre de 2016<sup>7</sup>, los demandantes formulan recurso de apelación, siendo sus argumentos los siguientes:

- El juez no ha tenido en cuenta lo estipulado en la cláusula segunda, literal c), del contrato de compraventa, en la que se establece que el saldo de cuarenta mil dólares americanos (USD 40,000.00) serían pagados en un primer momento en un 50%, es decir, veinte mil dólares americanos (USD 20,000.00) a la firma de la minuta, y el otro 50% a la firma de la escritura pública.
- Está demostrado que el causante en su momento cumplió con cada uno de los pagos a los que se encontraba obligado y además canceló en total la suma de treinta y seis mil dólares americanos (USD 36,000.00), es decir, cumplió en exceso con abonar pagos acordados quedando un saldo pendiente de veintidós mil dólares americanos (USD 22,000.00).

---

<sup>7</sup> Página 162.



## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

### **SALA CIVIL PERMANENTE**

### **CASACIÓN N° 3371-2018**

#### **LIMA**

#### **Otorgamiento de escritura pública**

- El pago del primer 50% estaba supeditado a la firma de la minuta y no obstante haberse cumplido con abonar dicho importe, el vendedor no cumplió con firmar la misma.
- Existe una errada interpretación de la Casación N° 2754-2013/Lima Norte, toda vez que en ella también se menciona que se suspende la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien hasta que el comprador haya pagado todo o una parte del precio.
- El juez ha señalado erradamente que tan solo se habría pagado la suma de dieciséis mil dólares americanos (USD 16,000.00), no obstante, que se ha demostrado el pago de treinta y seis mil dólares americanos (USD 36,000.00).

#### **5. Sentencia de segunda instancia**

Mediante sentencia de vista, de fecha 11 de abril de 2018, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima<sup>8</sup>, se confirmó la sentencia de primera instancia, que declaró infundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, bajo los siguientes fundamentos:

- Habiéndose establecido que las partes han celebrado un contrato de compraventa con reserva de propiedad acorde al cual sólo se ha cancelado una parte del saldo deudor, conforme se señala en el quinto y sexto considerando de la sentencia apelada, la parte vendedora demandada no puede ser obligada a otorgar la escritura

---

<sup>8</sup> Página 180.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N° 3371-2018

### LIMA

### Otorgamiento de escritura pública

pública en tanto el comprador no cumpla con el pago del precio pactado; consiguientemente, el juez ha emitido pronunciamiento acorde a lo actuado y al derecho.

### III. RECURSO DE CASACIÓN

El 25 de junio de 2018, la parte demandante, Luis Felipe Velásquez Coya, en nombre propio y en representación de las demandantes, María Guadalupe Velásquez Coya y Bertha Coya Petit viuda de Velásquez, ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal, mediante la resolución de fecha 9 de abril de 2019<sup>9</sup>, por la siguiente causal: **infracción normativa de los artículos 168, 169, 170 y 173 del Código Civil.**

### IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en la correcta aplicación de las cláusulas pactadas en el contrato de compraventa, de fecha 20 de junio de 2008. Se trata de determinar si corresponde o no que la parte emplazada otorgue escritura pública a favor de los demandantes.

### V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

#### **Primero. Causales del recurso de casación**

El presente recurso de casación fue declarado procedente por causales de orden material, referidas a la interpretación efectiva del acto jurídico,

---

<sup>9</sup> Página 45, del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 3371-2018**

**LIMA**

**Otorgamiento de escritura pública**

interpretación sistemática de sus cláusulas, la interpretación integral y los actos realizables del adquirente en el contexto del otorgamiento de la escritura pública.

**Segundo. La interpretación del negocio jurídico**

Las normas interpretativas del negocio jurídico no son solamente máximas lógicas sugeridas por el legislador o meros consejos o directivas, sino normas legales que obligan a los diversos intérpretes del negocio jurídico. En esa perspectiva, el Código Civil ha establecido un sistema interpretativo que parte de la interpretación textual y extratextual (artículo 168: expresión y buena fe), a las que se añade una interpretación sistemática (artículo 169) y una funcional (artículo 170). Cabe agregar que es posible desde una mirada contractual que se tenga en cuenta las reglas de la buena fe y la común intención de las partes (artículo 1362).

**Tercero. La materia controvertida**

En el presente caso, sin duda, hay unos pagos que deben ser honrados, pero ese no es el tema en controversia, sino si se había colocado cláusula impeditiva para el otorgamiento de la escritura pública ante la existencia de deuda y si el pacto con reserva de propiedad impide la suscripción de escritura pública respectiva.

**Cuarto. El programa contractual**

Trazado ese panorama, se advierte en el contrato celebrado, el 20 de junio de 2008, que las partes al diseñar el programa contractual



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N° 3371-2018

### LIMA

#### Otorgamiento de escritura pública

expresamente dijeron en la cláusula segunda que el saldo restante debería ser cancelado en dos tramos, no estableciéndose condición impeditiva alguna para la firma de la escritura pública, lo se infiere de una interpretación literal surgida de la lectura de las estipulaciones contractuales, al extremo que es la escritura pública la que debe suscribirse para recibir el saldo y no al revés (*“y el otro 50% de USD 20,000.00 dólares a la firma de la escritura pública”*).

#### **Quinto. Pacto con reserva de propiedad**

De otro lado, la sentencia impugnada sostiene que no cabe otorgamiento de escritura pública porque existe pacto con reserva de propiedad. Se trata de error manifiesto, en tanto ello no fluye ni literal, ni sistemáticamente del contrato. Así la cláusula sexta del contrato dice lo siguiente: *“Esta compraventa se efectúa con pacto de reserva de propiedad conforme al artículo 1583 del Código Civil, hasta que el comprador haya pagado la totalidad del saldo pendiente del precio estipulado”*. No hay nada en lo allí señalado que impida el otorgamiento de la escritura pública, existiendo confusión en la sentencia impugnada entre lo que es la formalización del contrato con la transferencia de la propiedad.

#### **Sexto. La transmisión de la propiedad en el pacto con reserva de propiedad**

El pacto con reserva de propiedad se encuentra contemplado en el artículo 1583 del Código Civil, norma que indica *“En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta*





## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N° 3371-2018

### LIMA

### Otorgamiento de escritura pública

*que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido".* De su lectura se infiere que cuando exista en un contrato de compraventa una cláusula con reserva de propiedad, el comprador recién adquiere la propiedad del bien cuando se ha pagado el precio pactado o parte determinada de él, esto es, cuando ha cumplido con la prestación que las partes establecieron en torno a ese pacto. Que éste se encuentre en minuta o en escritura pública es indiferente en torno a la transmisión de la propiedad, pues ésta sigue siendo del vendedor hasta que se cancele la prestación respectiva.

#### **Sétimo. La formalización del negocio jurídico**

Ello es así porque el otorgamiento de escritura pública sirve para formalizar el acto jurídico y para publicitar una situación existente, pero de ninguna manera supone que se desatiendan las cláusulas incorporadas al contrato; de suerte que al desestimarse la demanda bajo el criterio que con el otorgamiento estaría operando la transferencia de la propiedad se incurre en error, pues ella queda en manos del reservista hasta el pago.

#### **Octavo. Posibilidad de otorgamiento de la escritura pública**

Por lo demás, que pueda otorgarse escritura pública se evidencia con absoluta claridad cuando el artículo 1584 del Código Civil, señala que el



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N° 3371-2018

### LIMA

### Otorgamiento de escritura pública

pacto con reserva de propiedad es oponible a terceros cuando se trate de bienes inscritos y cuando el 2019 del mismo cuerpo legal establece que se trata de pacto posible de inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble, circunstancias que solo pueden ocurrir si existe la escritura pública correspondiente.

#### **Noveno. Alcances funcionales del otorgamiento**

Así las cosas, corresponde casar la sentencia de vista y actuando en sede de instancia revocarse la sentencia de primera instancia al no ajustarse la decisión a derecho, reiterando que el otorgamiento que aquí se otorga no genera transferencia de propiedad, que los temas de resolución de contrato que pudieran existir deben ser ventilados en otra vía, al no haber sido materia de decisión alguna en el presente proceso y que el otorgamiento que aquí se dispone no exonera en nada el pago de las sumas adeudadas.

#### **VI. DECISIÓN**

Por estos fundamentos y aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, **Luis Felipe Velásquez Coya, en nombre propio y en representación de María Guadalupe Velásquez Coya y Bertha Coya Petit viuda de Velásquez**; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista, de fecha 11 de abril de 2018; **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia de primera instancia, de fecha 26 de setiembre de 2016, que declaró infundada la demanda, reformándola la declararon **fundada**, por ende



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 3371-2018**

**LIMA**

**Otorgamiento de escritura pública**

la parte demandada debe otorgar escritura pública respecto del contrato de compraventa con arras confirmatorias, de fecha 20 de junio de 2008. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos con Antonio Daniel Cuba Badiola y Violeta Esther Cavero Guerrero de Cuba, sobre otorgamiento de escritura pública; *devuélvase*. Interviene como ponente el señor juez supremo **Calderón Puertas**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**LLAP UNCHÓN**

Ymbs/Mam.