



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

Otorgamiento de escritura pública de compraventa:

Para el otorgamiento de escritura pública en los términos previstos por el artículo 1412 del Código Civil, se requiere tratándose de contrato de compra venta, la configuración de los elementos de dicho contrato, esto es, sujeto, objeto, obligación de transferir la propiedad del bien y el precio. Si falta alguno de estos requisitos, no procede el otorgamiento de escritura pública peticionado.

Lima, veinticuatro de marzo de dos mil veintidós.

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa número ochocientos cincuenta y siete – dos mil veinte, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores jueces supremos Aranda Rodríguez, Salazar Lizárraga, Cunya Celi, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria, y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1. RECURSO DE CASACIÓN

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto a folios quinientos veinte por la parte demandante **David Santos Chambilla**, contra la sentencia de vista de fecha siete de noviembre de dos mil diecinueve, obrante a folios cuatrocientos treinta, que confirma la sentencia apelada de fecha veintidós de abril de dos mil diecinueve, obrante a folios trescientos sesenta, que declara improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

2. CAUSALES DEL RECURSO

Mediante resolución del veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, obrante a folios cuarenta y seis del cuaderno formado por esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso casatorio por las causales siguientes:

Infracción normativa de los artículos 140, 949, 1529 y 1414 del Código Civil; argumenta el impugnante que el considerando octavo de la absolución de agravios de la sentencia apelada, es incongruente, pues, no se refiere a si el contrato en litigio es o no un contrato preparatorio o un contrato de compraventa, donde debe aplicarse el principio de irrelevancia del *nomen iuris* -nombre o denominación jurídica-, pues solo hacen referencia a que apareciendo como único heredero Saul Ubaldo Chura, quien indebidamente se nombra como heredero universal, se deja de lado a un heredero obligatorio referido al vendedor fallecido Neptalí Efraín Mendoza Castillo, conforme a lo previsto en el artículo 816 del Código Civil. Los argumentos vertidos en los fundamentos 8, 9 y 10 de la absolución de agravios, son incongruentes, toda vez que si bien Saul Ubaldo Chura, ilícitamente se ha nombrado único heredero universal, motivo por el cual, se ha interpuesto ante la Primera Fiscalía Penal de Puno una denuncia por estafa y falsedad genérica, no se puede dejar de lado la administración de justicia y la norma respecto a los derechos sucesorios. El Colegiado tenía conocimiento que Elisabed Chura Limachi estaba casada con Neptalí Efraín Mendoza Castillo, y sin embargo, Saul Ubaldo Chura, con fecha cuatro de mayo de dos mil dieciséis, diez años después de fallecida y dos meses de haber fallecido don Neptalí Mendoza Castillo, se nombra heredero universal al inscribir la sucesión intestada en la Partida N° 11138137 de la SUNARP, declarándose como único heredero obviando a Neptalí Efraín Mendoza Castillo, quién es el esposo supérstite por haber sido casado con la



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

causante con fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y nueve. Sostiene que con el contrato privado de compromiso de contratar celebrado por Neptalí Efraín Mendoza Castillo con los demandantes David Santos Chambilla y Eulalia Mamani Clavitea, con fecha cuatro de marzo de dos mil once, adquieren el cien por ciento (100 %) de las acciones y derechos del Stand número 37 - semisótano, pabellón de la Asociación de Pequeños Comerciantes del Sur – APECOSUR, ubicado en la avenida Grau número quinientos ochenta, distrito de La Victoria, por el precio de US\$ 26,500.00 (veintiséis mil quinientos dólares americanos) importe que fue cancelado al momento de firmarse la referida minuta. Siendo así, el precitado contrato es un acto jurídico que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 1529 del Código Civil, se ha identificado al vendedor y los compradores, así como el pago íntegro del precio pactado e incluso a la fecha se encuentra en posesión del mismo, por lo que, en aplicación del principio de irrelevancia del *nomen iuris*, debe considerarse al contrato materia de la controversia, un contrato de compra venta, lo cual no ha sido sustentado con una motivación suficiente en la sentencia impugnada.

Y, en forma excepcional, por **infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución y del artículo 188 del Código Procesal Civil**.

3. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

A decir de Taruffo, “(...) la función principal es la -ya ilustrada- de control de la sentencia impugnada, que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)”¹.

En ese sentido, es tarea de la Casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el control que realiza la Casación es sobre el derecho y no sobre los hechos, las pruebas o su valoración.

Respecto a la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina: “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan [...] a infracciones en el procedimiento”.² En ese sentido, se entiende que la causal de infracción normativa supone una violación a la ley, la que puede presentarse en la forma o en el fondo.

¹ TARUFFO, Michele (2005). *El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación civil*. Lima: Editorial Palestra; p. 174.

² DE PINA, Rafael (1940). *Principios de Derecho Procesal Civil*. México: Ediciones Jurídicas Hispano Americana; p. 222.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

SEGUNDO.- En el caso particular, esta Sala Suprema ha declarado la procedencia del recurso de casación por las causales de infracciones normativas procesal y material; teniendo en cuenta ello, conforme dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, cuando se declara fundado el recurso por la infracción de la norma procesal, se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita una nueva decisión, mientras que, si se declara fundado el recurso por la infracción de una norma de derecho material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación referida a la vulneración de las normas procesales.

TERCERO.- Sobre la procedencia excepcional del recurso por la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política, así como del artículo 188 del Código Procesal Civil, cabe destacar que los incisos 3 y 5 del acotado artículo 139 establecen lo siguiente:

“Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

[...]

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecido, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. [...]

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan” (énfasis agregado).

CUARTO.- Sobre el derecho constitucional al debido proceso, el Tribunal Constitucional ha señalado, reiteradamente, que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución establece como derecho de todo justiciable y principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso. Dicho derecho, a tenor de lo que establece nuestra jurisprudencia, admite dos dimensiones: una formal, procesal o procedimental, y otra de carácter sustantivo o material. En la primera de las mencionadas está concebido como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas (las cuales a su vez son derechos parte de un gran derecho con una estructura compuesta o compleja) que garantizan un estándar de participación justa o debida durante la secuela o desarrollo de todo tipo de procedimiento o proceso (sea este judicial, administrativo, corporativo particular o de cualquier otra índole). En la segunda de sus dimensiones exige que los pronunciamientos o resoluciones con los que se pone término a todo tipo de proceso respondan a un referente mínimo de justicia o razonabilidad, determinado con sujeción a su respeto por los derechos y valores constitucionales.³

Asimismo, Landa Arroyo comenta que el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Se considera un derecho “continente” pues comprende una serie de garantías formales y materiales. Como tal, carece de un ámbito constitucionalmente protegido de manera autónoma, de modo

³ Fundamento jurídico N° 5 de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 00579-2013-PA/TC del 24 de diciembre de 2014.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

que su lesión se produce cuando se afecta cualquiera de los derechos que consagra, y no uno de manera específica⁴.

Así, se tiene que el debido proceso comprende un repertorio de derechos que forman parte de su contenido constitucionalmente protegido, entre ellos, el derecho al procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, etc.; por tanto, la inobservancia de cualquiera de estas reglas convierte al proceso en irregular, legitimando con ello la necesidad de ejercer labores de control por parte de esta Corte Suprema.

QUINTO.- Es importante señalar que es posible el control casatorio de la motivación de la sentencia impugnada cuando ésta no presenta una argumentación que exprese razonablemente la justificación interna y externa de la decisión. La debida motivación de las resoluciones judiciales no constituye un tema extraño para la casación. Al respecto, el tratadista italiano Taruffo ha comentado que “(...) se puede observar que el control de la motivación no está, de por sí, en contraste con la función de la Corte de Casación como supremo juez de la legitimidad. El deber de motivar constituye un elemento esencial de la “ideología legal y racional” de la función judicial y de la decisión que inspira a la mayor parte de los ordenamientos modernos (...)”⁵. Ello es así, pues no se debe olvidar que la motivación de las resoluciones judiciales constituye un principio constitucional de la función jurisdiccional contemplada en el artículo 139

⁴ LANDA ARROYO, César. El Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Volumen 1. Fondo Editorial Academia de la Magistratura. Lima, Perú, 2012, pág.16.

⁵ TARUFFO, Michelle. El Vértice Ambiguo. Ensayos sobre la Casación Civil. Palestra Editores, Lima, 2005, pág. 214.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

inciso 5 de la Constitución Política del Perú, que implica la necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas y, al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables, pues, por un lado, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes y, por otro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa. El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. La falta de motivación no consiste, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla, pues se debe recordar que ésta será válida si es expresa, clara, legítima, lógica y congruente.

SEXTO.- Para resolver la casación en particular y determinar si en efecto se ha respetado el derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales y, por ende, el debido proceso, es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el caso concreto, sin que ello implique un control de los hechos o la valoración de la prueba:

- 1) Objeto de la pretensión demandada:** De la revisión de autos se observa que por escrito de fecha diez de abril de dos mil diez, obrante a folios veintidós, los demandantes David Santos Chambilla y Eulalia Mamani Clavitea solicitan el otorgamiento de escritura pública de los derechos y acciones del Stand número 37 - semisótano, Pabellón de la Asociación de Pequeños Comerciantes del Sur - APECOSUR, ubicado en la avenida Grau número quinientos ochenta, La Victoria, provincia y



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

departamento de Lima, que comprende un área de nueve metros cuadrados, que se hace referencia en la minuta denominada Contrato Privado de Compromiso a Contratar, celebrado por Neptalí Efraín Mendoza Castillo con David Santos Chambilla y Eulalia Mamani Clavitea, de fecha cuatro de marzo de dos mil once.

- 2) Entre los argumentos de dicha pretensión, refieren que el vendedor Neptalí Efraín Mendoza Castillo contrajo matrimonio civil con Elisabed Chura Limachi con fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, bajo el régimen de sociedad de gananciales; precisando que la venta del stand se efectuó con fecha posterior al matrimonio realizado el catorce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, por tanto, tiene la calidad de bien social; manifiestan que la propietaria Elisabed Chura Limachi falleció intestada el seis de noviembre de dos mil seis, habiéndose declarado como su único heredero a su hijo Saúl Teodomiro Ubaldo Chura. Asimismo, señalan que luego de haber fallecido la cónyuge de Neptalí Efraín Mendoza Castillo, éste último mediante Contrato Privado de Compromiso de Contratar de fecha cuatro de marzo de dos mil once, y conforme se advierte de la cláusula segunda se obligó a transferir a los demandantes el cien por ciento (100%) de las acciones y derechos del inmueble en litigio, por el precio de US\$ 26,500.00 (veintiséis mil quinientos dólares americanos), importe que fue cancelado al momento de firmarse la referida minuta, tal como se advierte en su cláusula tercera, y a la vez en el mismo acto, se efectuó la entrega del stand, conforme se aprecia en la cláusula cuarta; posesión que se mantiene hasta la fecha de buena fe, en virtud del documento en referencia. Indican que, al haber fallecido el promitente Neptalí Efraín Mendoza Castillo, con fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, fueron designados como sus herederos sus



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

hijos, Mariela Mendoza Acosta y Rudiger Nixon Mendoza Zegarra. Finalmente, señalan que, al no haber cumplido los demandados con otorgarles la escritura pública de compraventa de las acciones y derechos, haciendo uso de sus derechos de propietarios, recurrieron extrajudicialmente a fin de que los demandados les otorguen la escritura pública correspondiente, sin obtener respuesta alguna, por lo que recurren al órgano jurisdiccional.

- 3) Contestación de la demanda:** Según escritos de folios ciento nueve y ciento veinticinco, los demandados Rudiger Nixon Mendoza Zegarra y Mariela Mendoza Acosta contestaron la demanda, respectivamente, argumentando que su causante Neftalí Efraín Mendoza Castillo no podía unilateralmente hacer una disposición del bien social, porque habiendo un heredero de la copropietaria Elisabed Chura Limachi no podía transferir a los demandantes el cien por ciento de las acciones y derechos del inmueble sub litis; asimismo, señalan que lo acordado en las cláusulas tercera y cuarta del contrato objeto de litis, sobre el pago total por la venta y la entrega de posesión del inmueble, es simulado, pues los demandantes se aprovecharon que su causante se encontraba en la cárcel.
- 4)** Mediante escrito de folios doscientos sesenta y seis, el litisconsorte necesario pasivo Saul Ubaldo Chura contestó la demanda. Manifiesta que su madre falleció el seis de noviembre de dos mil seis, quien fue socia del Centro Comercial de Asociación de Pequeños Comerciantes del Sur (APECOSUR) y titular propietaria del stand comercial número 37, el cual adquirió con anterioridad a la celebración de su matrimonio con Neftalí Efraín Mendoza Castillo, realizado el catorce de agosto de mil novecientos noventa y nueve, es decir, adquirió el inmueble en condición de soltera, conforme se aprecia de la copia de la constancia



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

emitida por el Presidente de la Asociación APECOSUR con fecha dieciocho de septiembre de dos mil nueve, por tanto, es erróneo lo afirmado por los demandantes; precisa que Neptalí Efraín Mendoza Castillo no inició ni realizó los trámites de la sucesión intestada de su difunta madre Elisabed Chura Limachi, por tanto, nunca fue declarado rebelde. Agrega que el compromiso de compraventa estaba condicionado al cumplimiento de una condición (ser declarado heredero de la propietaria del stand comercial) en un tiempo estimado máximo de sesenta días, lo cual no ocurrió, ya que el vendedor nunca fue declarado heredero, por lo que se debe aplicar lo dispuesto en la cláusula sexta del contrato denominada cláusula resolutoria y penalidad; por lo que se puede concluir que dicho compromiso de contratar no tiene ninguna eficacia jurídica.

- 5) Sentencia de primera instancia:** Mediante la sentencia de primer grado del veintidós de abril de dos mil diecinueve, a folios trescientos sesenta, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Lurigancho declaró improcedente la demanda, sustentando su decisión en que no habiéndose celebrado entre el causante Neptalí Efraín Mendoza Castillo y los ahora demandantes un contrato de compraventa de bien inmueble, sino solo un compromiso de contratar a futuro, no es posible jurídicamente ordenar que los demandados otorguen a favor de los demandantes la escritura pública de compraventa de bien inmueble, pues ésta tiene por objeto únicamente regularizar o formalizar un verdadero contrato de compraventa ya celebrado; por tanto, la pretensión demandada resulta improcedente; además agrega a ello que puede observarse que quien se comprometió a transferir en el futuro el bien inmueble descrito en el contrato de “compromiso de contratar”, Neptalí Efraín Mendoza Castillo no era el verdadero propietario del



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

referido bien inmueble; puede verse de la cláusula primera del referido contrato que las mismas partes reconocieron que el inmueble era de propiedad al cien por ciento de la extinta Elisabed Chura Limache. Si bien el fallecido Neptalí Efraín Mendoza Castillo era cónyuge de la extinta Elisabed Chura Limache, según fotocopia del acta de matrimonio que obra a folios tres; sin embargo, no ha sido declarado heredero aún de la referida persona y nunca lo fue; no existiendo medio probatorio alguno que compruebe que con fecha posterior a la celebración del acto jurídico haya sido declarado heredero.

6) Recurso de apelación: Por escrito obrante a folios cuatrocientos, la parte demandante interpuso recurso de apelación, señalando como agravios relevantes, los siguientes: a) El Juez no ha valorado correctamente los fundamentos y medios de prueba en los que se ha sustentado su demanda; b) El Juzgador incurre en error, al afirmar que se trata de un contrato de compromiso de contratar a futuro, no habiendo considerado que se trata de un contrato de compraventa de bien inmueble, ya que se habría celebrado el contrato definitivo, el mismo que fue cancelado al momento de firmarse la referida minuta; y, c) El vendedor del bien inmueble, Neptalí Efraín Mendoza Castillo, no era el verdadero propietario del referido bien; sin embargo, el Juzgador, no ha considerado que a pesar que Neptalí Efraín Mendoza Castillo era cónyuge de la extinta Elisabed Chura Limachi, éste no fue declarado heredero de la referida persona y que sólo fue declarado heredero universal don Saúl Teodomiro Ubaldo Chura, obviando a don Neptalí Efraín Mendoza Castillo quien fue el esposo supérstite, por lo que también debió ser declarado heredero obligatorio.

7) Sentencia de vista: Apelada dicha decisión por la parte demandante, la Sala Civil Descentralizada y Permanente de la Corte Superior de



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

Justicia de Lima Este expide la sentencia de vista de fecha siete de noviembre de dos mil diecinueve, obrante a folios cuatrocientos treinta, que confirmó la sentencia de primer grado que declara improcedente la demanda. Los fundamentos primordiales que sustentan la decisión impugnada en casación consisten en que, del análisis del denominado Contrato Privado de Compromiso de Contratar, según lo estipulado en sus cláusulas primera y segunda, el promitente vendedor Neptalí Efraín Mendoza Castillo, expresó encontrarse gestionando el trámite de sucesión intestada de quien en vida fuere su cónyuge Elisabed Chura Limachi, con el fin de que se le declare como único y universal heredero en su condición de cónyuge supérstite; asimismo, asumió la obligación de transferir a los promitentes compradores David Santos Chambilla y Eulalia Mamani Clavitea el cien por ciento de las acciones y derechos del inmueble detallado en la cláusula primera, una vez que haya adquirido la totalidad de acciones y derechos del inmueble; sin embargo, no se ha demostrado en autos, que el promitente vendedor haya sido declarado como único heredero universal en su condición de cónyuge supérstite y además tampoco se ha demostrado que éste haya adquirido la totalidad de las acciones y derechos del inmueble, por tanto, lo resuelto por el Juzgador resulta estar conforme a derecho y al mérito de lo actuado; asimismo, la Sala Superior considera que lo resuelto por el Juzgador en el numeral séptimo de la resolución venida en grado resulta estar acorde a ley, toda vez que en el caso de autos se ha acreditado fehacientemente que el único heredero universal de Elisabed Chura Limachi es su hijo Saúl Ubaldo Chura, conforme se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 111 38137, del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Puno (obrante a folios ciento cuatro); versión que ha sido reconocida también por los emplazados Mariela Mendoza Acosta y Rudiger Nixon Mendoza



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

Zegarra; asimismo, se advierte la versión del único heredero Saúl Ubaldo Chura, que su madre Elisabed Chura Limachi, fue la única titular y propietaria del Stand Comercial número 37, ubicado en el semisótano de la galería del Centro Comercial de Asociación de Pequeños Comerciantes del Sur (APECOSUR), por tanto, no se trataba de un bien social, sino de un bien propio, siendo ello así, era imposible que don Neptalí Efraín Mendoza Castillo sea declarado como único heredero universal de Elisabed Chura Limachi.

SÉTIMO.- Ahora bien, del examen minucioso realizado a la resolución recurrida en casación, esto es, la sentencia de vista del siete de noviembre de dos mil diecinueve, se advierte que la Sala Superior al emitir la decisión que confirmó la apelada que declara improcedente la demanda, ha cumplido con pronunciarse respecto de los argumentos de defensa propuestos por el impugnante en su recurso de apelación de folios cuatrocientos, pues se pronunció respecto de la supuesta afectación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, además de la presunta falta de valoración de los medios probatorios, entre otros agravios, por tanto, en virtud de lo expuesto hasta aquí, resulta evidente que la resolución materia del recurso no adolece de déficit motivacional; menos aún del derecho a la valoración razonada de las pruebas; por lo que no resulta atendible la infracción normativa del artículo 188 del Código Procesal Civil; por consiguiente, este extremo del recurso relativo a las infracciones normativas de orden procesal resulta ser infundado.

OCTAVO.- En cuanto a la causal sobre infracciones normativas de orden material, a fin de dar mayor claridad a dicho análisis, esta Sala Suprema procederá absolverlas de forma conjunta.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

En efecto, para resolver la presente controversia es indispensable analizar el artículo 1412 del Código Civil, norma que preceptúa lo siguiente:

“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, estas pueden compelerse recíprocamente a llevar la formalidad requerida.

La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente”.

NOVENO.- A nivel doctrinario, el maestro De la Puente y Lavalle sostiene que: “(...) la observancia de la forma impuesta por razones de conveniencia o por mandato de la ley solo puede exigirse cuando tal forma tiene carácter *ad probationem*, lo cual ocurre siempre que la inobservancia de la forma impuesta no sea sancionada con la nulidad del contrato (artículo 144 del Código civil).”⁶ Arias Schreiber comenta que “El contrato existe y es válido con anterioridad al cumplimiento de la formalidad *“ad probationem”*. Cualquiera de los contratantes puede iniciar un procedimiento judicial para compeler a la otra parte a llenar la formalidad requerida. Esta pretensión se funda en la prueba de la existencia del contrato, de tal manera que si este hecho es acreditado, el demandado deberá cumplir con la formalidad y si no lo hace voluntariamente, lo hará el juez en su rebeldía.”⁷

DÉCIMO.- En tal sentido, se puede afirmar, que para solicitar el otorgamiento de escritura pública o de cualquier otra formalidad contractual

⁶ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El Contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Palestra Editores, Lima, 2003, pág. 153.

⁷ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exegesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo I. Contratos. Parte General. Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2006, pág. 171.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

se requiere la preexistencia del contrato, entendido éste como el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, el cual se forma con la perfecta coincidencia entre la oferta y la aceptación, que es lo que se denomina el consentimiento, de donde surge una voluntad común, de conformidad con el artículo 1351 del Código Civil.

DÉCIMO PRIMERO.- Ahora bien, al fundamentar el recurso, el impugnante sostiene que la Sala Superior tenía conocimiento que Elisabed Chura Limachi estaba casada con Neptalí Efraín Mendoza Castillo, y sin embargo, Saul Ubaldo Chura, con fecha cuatro de mayo de dos mil dieciséis, diez años después de fallecida y dos meses de haber fallecido don Neptalí Mendoza Castillo, se nombró heredero universal al inscribir la sucesión intestada en la Partida N° 11138137 de SUNARP, declarándose como único heredero, obviando a Neptalí Efraín Mendoza Castillo, quién es el esposo supérstite por haber sido casado con la causante con fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y nueve; agrega que con el contrato privado de compromiso de contratar celebrado por Neptalí Efraín Mendoza Castillo y los demandantes David Santos Chambilla y Eulalia Mamani Clavitea, con fecha cuatro de marzo de dos mil once, adquieren el cien por ciento (100%) de las acciones y derechos del Stand número 37 – semisótano, pabellón de la Asociación de Pequeños Comerciantes del Sur –APECOSUR, ubicado en la avenida Grau número quinientos ochenta, distrito de La Victoria, por el precio de US\$ 26,500.00 (veintiséis mil quinientos dólares americanos), importe que fue cancelado al momento de firmarse la referida minuta; siendo así, el precitado contrato es un acto jurídico que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 1529 del Código Civil, se ha identificado al vendedor y los compradores, así como el pago íntegro del precio pactado e incluso a la fecha se encuentra en posesión del mismo, por lo que, en aplicación del principio de irrelevancia



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

del *nomen iuris* -nombre o denominación jurídica-, debe considerarse al contrato sub litis un contrato de compra venta, lo cual no ha sido sustentado con una motivación suficiente en la sentencia impugnada.

En ese contexto fáctico, el impugnante denuncia la infracción de las siguientes normas materiales:

Artículo 140.- Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.
2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Artículo 1414.- Compromiso de contratar

Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

Artículo 1529.- Definición

Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

DÉCIMO SEGUNDO.- En tal sentido, se tiene que al tratarse la presente controversia sobre un otorgamiento de escritura pública de una supuesta compraventa, es necesario analizar el artículo 1529 del Código Civil. La acotada norma regula la definición del contrato de compraventa, el mismo que constituye uno de los medios primordiales de adquirir el dominio. De dicha definición se extraen los elementos o partes del contrato de compraventa, esto es, el sujeto (comprador y vendedor), el objeto, la transferencia de la propiedad del bien y el precio. En cuanto al sujeto, se trata de los titulares de las obligaciones y derechos recíprocos, esto es, el vendedor y el comprador; por lo que se requiere la manifestación de voluntad de dichas partes, conforme así lo exige el artículo 140 del Código Civil. En caso falte alguno de dichos elementos no se configuraría el contrato de compraventa.

DÉCIMO TERCERO.- En ese orden de ideas, conforme ha quedado establecido por los jueces de mérito, se tiene que del análisis de las cláusulas primera y segunda de la minuta denominada Contrato Privado de Compromiso a Contratar, de fecha cuatro de marzo de dos mil once, el promitente vendedor Neptalí Efraín Mendoza Castillo señaló encontrarse gestionando el trámite de sucesión intestada de quien en vida fue su cónyuge Elisabed Chura Limachi, con el fin de que se le declare como único y universal heredero en su condición de cónyuge supérstite; asimismo, asumió la obligación de transferir a los promitentes compradores David Santos Chambilla y Eulalia Mamani Clavitea el cien por ciento de las acciones y derechos del inmueble detallado en la cláusula primera, una vez que haya adquirido la totalidad de acciones y derechos del inmueble; sin embargo, según se ha constatado por las instancias de mérito durante el desarrollo del proceso, no se ha demostrado que el promitente vendedor haya sido declarado como único heredero universal en su condición de



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

cónyuge supérstite de Elisabed Chura Limachi y además tampoco se ha demostrado que éste haya adquirido la totalidad de las acciones y derechos del inmueble; por consiguiente, resulta claro que el elemento relativo al sujeto vendedor de ser el titular del derecho que transfiere o estar facultado para ello, no se encuentra acreditado en este caso particular, toda vez que quien celebró el contrato materia de litigio en calidad de transferente, alegó en dicho acuerdo tener un derecho expectante, el cual no se ha logrado probar que le haya sido otorgado; por tanto, al no configurarse el contrato de compraventa; no resulta jurídicamente posible otorgarse la escritura pública solicitada.

DÉCIMO CUARTO.- En lo concerniente a la denuncia de los artículos 949 y 1414 del Código Civil, no es posible emitir pronunciamiento respecto de la supuesta infracción normativa, toda vez que no se ha expresado con precisión y claridad en qué ha consistido dicha infracción normativa, esto es, si se trata de una aplicación o interpretación incorrecta de la norma.

DÉCIMO QUINTO.- En consecuencia, esta Sala Suprema llega a la conclusión de que no se ha configurado la infracción normativa de orden material, por lo que el recurso así propuesto debe ser declarado infundado.

4. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364:

- 4.1.** Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a folios quinientos veinte por **David Santos Chambilla**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de noviembre de dos mil diecinueve, obrante a folios cuatrocientos treinta, que confirma la sentencia apelada de fecha veintidós de abril de dos mil



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 857-2020
Lima Este**

Otorgamiento de Escritura Pública

diecinueve, obrante a folios trescientos sesenta, que declara improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por David Santos Chambilla y otra, con Mariela Mendoza Acosta y otros, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora jueza suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Nda/jd