



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

Otorgamiento de escritura pública de compraventa sobre bienes sociales

Para disponer de los bienes sociales, se requiere que en el acto de disposición intervengan ambos cónyuges, como elemento necesario para la validez del acto jurídico.

Art. 315 del CC.

Lima, ocho de marzo de dos mil veintidós

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número tres mil quinientos cuarenta y cuatro – dos mil diecinueve, 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 cuatrocientos cincuenta y siete por la parte demandante **Flor de María Pimentel Cisneros**, contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, obrante a folios cuatrocientos cuarenta y dos, que revocando la sentencia apelada del veintiuno de agosto de dos mil catorce, obrante a folios trescientos quince, declara improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública.

2. CAUSALES DEL RECURSO

Mediante resolución del veinte de diciembre de dos mil diecinueve, obrante a folios setenta y cinco del cuaderno formado por esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso por las siguientes infracciones normativas:



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

- a) Infracción normativa de los artículos 143 y 1412 del Código Civil.** La recurrente argumenta que se trata de un contrato de compraventa de naturaleza consensual, por el solo acuerdo en la cosa que se transfiere y el precio en dinero; asimismo, el acto jurídico materia de litis tiene los tres elementos, identificación del bien (en ambos documentos se hace referencia al departamento ubicado en el tercer piso), pago del precio (se ha probado la cancelación del precio con el pago en setenta y siete armadas), y traslación física, pues la recurrente se encuentra en posesión del bien; dicho ello, en el caso de autos existe todo medio probatorio que demuestra el acuerdo, el otorgamiento es únicamente la constatación de la existencia de la voluntad de las partes para formalizar el contrato. Agrega que el contrato de compraventa no está sujeto a formalidad alguna, sino que basta la constatación de la existencia de la voluntad de las partes.
- b) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado.** Señala que la motivación esbozada es incongruente o inexistente, pues no se ha dado cumplimiento a la Sentencia Casatoria recaída en el expediente 790-2016, puesto que las instancias no han recogido sus fundamentos, contraviniendo el derecho al debido proceso.

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° 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° 3544-2019
Lima**

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° 3544-2019
Lima**

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 supuesta infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, 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 o de la decisión que inspira a la mayor parte de los ordenamientos modernos (...)”³. 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

³ 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° 3544-2019
Lima**

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.

CUARTO.- Ahora bien, para efectos de realizar el control casatorio sobre la motivación de la sentencia de vista impugnada es necesario traer a colación, de manera sucinta, los argumentos de defensa y los hechos propuestos por las partes, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

1. Objeto de la pretensión demandada: De la revisión de autos se observa que por escrito de fecha veinticinco de junio de dos mil diez, obrante a folios ciento tres, la demandante Flor de María Pimentel Cisneros solicita a los demandados César Augusto Soto Arismendi y María Laura Rojas Luna el otorgamiento de escritura pública respecto de la venta del departamento ubicado en el tercer piso y sus aires, sito en la calle Marinero Aparicio Robles número 174 (actualmente con ingreso independiente con numeración



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

municipal 176), urbanización Luis Germán Astete, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima. Argumenta que con fecha treinta de julio de dos mil tres, la actora celebró con los demandados el contrato de compraventa del departamento antes mencionado, por el precio de veinticinco mil dólares americanos. Señala que pagó la cuota inicial con fecha uno de agosto de dos mil tres por la cantidad de diez mil dólares americanos; y el saldo restante, esto es, los quince mil dólares americanos en setenta y ocho (78) cuotas mensuales a partir del treinta de octubre de dos mil tres hasta el treinta de marzo de dos mil diez. Las doce primeras cuotas serían por el valor de ciento cincuenta dólares americanos, y a partir de la cuota número trece hasta la cancelación del precio total, tendrían el valor de doscientos dólares americanos. Manifiesta que el documento donde consta el contrato objeto de litis se le extravió, pero dicha compraventa consta igualmente del tenor de los recibos de pago de la cuota inicial y de la primera cuota suscritos por el demandado César Augusto Soto Arismendi, así como del tenor de los setenta y seis recibos de pago suscritos solo por la demandada María Laura Rojas Luna. Agrega que con fecha veintisiete de julio de dos mil cuatro, la demandada María Laura Rojas Luna suscribió una declaración jurada con firmas legalizadas mediante la cual se ratifica en todos los extremos del contrato de compraventa materia de litis. Por otro lado, al momento de efectuar el pago de la última cuota, los demandados se negaron a recibir el pago, manifestando que su abogado le había aconsejado no recibir el pago de esta última cuota y renegociar el precio del inmueble; por lo que consignó judicialmente el importe de doscientos dólares americanos ante el Juzgado de Paz Letrado de San Miguel. Finalmente, señala que ha requerido a los demandados que cumplan con otorgarle la respectiva escritura pública sin que hasta la fecha hayan cumplido con hacerlo.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

2. Contestación de la demanda: Mediante escrito de fecha diez de enero de dos mil once, obrante a folios ciento cincuenta y uno, María Laura Rojas Luna de Soto contestó la demanda, negándola y contradiciéndola, alegando que es falso lo expuesto por la demandante, pues nunca suscribió en la fecha que alega el contrato de compraventa del inmueble litigioso, además tampoco le consta que lo haya suscrito su cónyuge en las condiciones o acuerdos que manifiesta la actora, es decir, nunca le ha mostrado el original o copia de dicho documento, sino su simple dicho, quien le refería que existía el contrato y lo haría llegar en su oportunidad, por lo que firmó la declaración jurada que acompaña a la demanda; agrega que la demandante no puede acreditar la existencia del documento de compraventa; sin embargo, aprovechándose de su buena fe crea otro que lo reemplace como lo es la declaración jurada del veintisiete de julio de dos mil cuatro, con el ilícito propósito de obtener un lucro para así aprovecharse de la situación que atravesaba el esposo de la demandada, quien padece de incapacidad física y mental producto de un derrame cerebral ocurrido el cuatro de noviembre de dos mil tres, lo que le imposibilita a ejercer sus derechos por su propia cuenta, actuando de manera maliciosa y premeditada para obtener un provecho patrimonial de forma ilícita.

3. Sentencia de primera instancia: Mediante la sentencia de primer grado del veintiuno de agosto de dos mil catorce, obrante a folios trescientos quince, el Trigésimo Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró infundada la demanda; sustentando su decisión en que, de los medios de prueba adjuntados por las partes se puede colegir que no existe contrato de compraventa del bien sito en tercer piso y sus aires de la calle Marinero Aparicio Robles número 174 (actualmente con ingreso independiente con numeración municipal número 176) urbanización Luis Germán Astete, distrito de San Miguel, provincia y



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

departamento de Lima; que si bien es cierto de las pruebas aportadas se puede generar un indicio sobre la existencia del contrato de compraventa, pero no genera certeza de este, pues como se puede observar tanto del primer recibo como de la declaración jurada, es que se manifestó que se iba a suscribir un futuro contrato de compraventa del bien materia de litis, hecho o fundamento que no puede reemplazar al título físico o por escrito, pues la presente pretensión tiene por finalidad dar formalidad únicamente al documento celebrado por la partes, más aún si el presente proceso tiene la vía procedimental sumarísima, en la que se restringe la actuación de la totalidad de los medios de prueba tanto típicos como atípicos, para poder revelar la existencia de dicho contrato.

4. Sentencia de vista: La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima expide la sentencia de vista de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, obrante a folios cuatrocientos cuarenta y dos que, revocando la sentencia de primer grado declara improcedente la demanda. De manera preliminar, la Sala Superior establece que el contrato efectuado por la recurrente y los emplazados se puede realizar de forma escrita o de forma verbal, y nada limita el empleo de esta última forma, sin embargo en este supuesto o ante la ausencia de la forma física importa que el mismo debe ser probado no solo en su existencia, sino también en su contenido, pues el contrato implica manifestación de voluntad exteriorizada de los contratantes, los cuales se han puesto de acuerdo para crear, regular, modificar, extinguir una relación jurídica patrimonial; por consiguiente, esta debe ser determinada de los documentos que se aporten. Seguidamente, la Sala se refiere a la identidad del bien materia de transferencia, expresando que en los recibos suscritos por el demandado César Augusto Soto Arismendi (cuota inicial y pago de la cuota número uno) se precisa como bien materia de compraventa, el departamento del tercer piso, mientras que



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

los documentos suscritos por la señora María Laura Rojas Luna (declaración jurada y los pagos de cuotas), que ratifica la compraventa, se precisa la venta del departamento del tercer Piso más la totalidad de los aires respectivos del inmueble de propiedad de la sociedad conyugal; situación que permite concluir que no hay identidad del bien materia de compraventa. En cuanto a la determinación del precio de transferencia, el Colegiado señala que el recibo identificado como cuota inicial y el pago de la cuota número uno, suscritos por el demandado César Augusto Soto Arismendi, no precisan precio de venta; por otro lado, señala que la declaración jurada de fecha veintisiete de julio de dos mil cuatro solo ha sido suscrita por la demandada María Laura Rojas Luna; precisando que el inmueble materia de litis es un bien social; por tanto, requiere de la expresión de voluntad de su cónyuge (por disposición del artículo 315 del Código Civil), por lo que al no haber suscrito éste dicho documento, mal podría inferirse que con dicha declaración se estaría obligando a éste conforme a los acuerdos del contrato de fecha treinta de julio de dos mil tres.

QUINTO.- Asimismo, es conveniente destacar que el máximo intérprete de la Constitución ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado del derecho a la debida motivación, excluye, entre otros, los siguientes supuestos: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. b) Falta de motivación interna del razonamiento, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa. c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. d) La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo. e) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a la debida motivación de las sentencias obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).⁴

⁴ Fundamento Jurídico N° 4 de la Sentencia número 03 943-2006-PA/TC dictada por el Tribunal Constitucional de fecha 11 de diciembre de 2006.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

SEXTO.- Ahora bien, retomando el análisis de la infracción normativa de orden procesal, se tiene que la recurrente señala que la motivación expresada por la Sala de mérito es incongruente o inexistente, pues no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Sentencia Casatoria N° 790-2016 de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete, toda vez que las instancias de mérito no han recogido sus fundamentos, contraviniendo el derecho al debido proceso.

SÉTIMO.- En el presente caso, esta Sala Suprema expidió la sentencia casatoria N° 790-2016 de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete, obrante en copia a folios cuatrocientos cinco, mediante la cual declaró fundado el recurso de casación interpuesto por la ahora recurrente; por consiguiente anuló la sentencia de vista de fecha veinte de noviembre de dos mil quince, obrante a folios trescientos ochenta y uno que, revocando la apelada, declaró improcedente la demanda; disponiendo que la Sala Superior emita nueva resolución. La mencionada sentencia suprema se sustentó en que el órgano jurisdiccional superior no ha expresado la norma jurídica sobre la cual sustenta la exigencia de probar la preexistencia de un contrato escrito para la procedencia de una demanda de otorgamiento de escritura pública; más aún si lo que es materia de cuestionamiento es un acto jurídico de compraventa de bien inmueble, el cual no reviste de formalidad solemne para su validez; por el contrario, se rige bajo el principio de libertad de forma, consagrado en el artículo 143 del Código Civil, lo que debió ser materia de análisis por dicho Colegiado; además de ello, señaló que la impugnante alegó que no hubo una adecuada valoración de los medios probatorios presentados por su parte, de los cuales se generan indicios de la existencia de un contrato de compraventa, al menos verbal; por ende, del compromiso asumido por los demandados de transferir la propiedad en mención; y, sobre dicho extremo la Sala de mérito no ha



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

emitido pronunciamiento alguno a pesar de estar vinculado a los puntos materia de controversia fijados en el presente proceso, por el contrario, emitió una sentencia inhibitoria sin mayor sustento jurídico.

OCTAVO.- En ese contexto y siguiendo los lineamientos del Supremo Tribunal, la Sala Superior expidió la sentencia de vista de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, obrante a folios cuatrocientos cuarenta y dos, cumpliendo con pronunciarse respecto de lo dispuesto por este Supremo Tribunal, al señalar expresamente que es cierto que el contrato efectuado por la recurrente y los emplazados se puede realizar de forma escrita o de forma verbal, y nada limita el empleo de esta última forma; no obstante ello, en este supuesto o ante la ausencia de la forma física importa que el mismo debe ser probado no solo en su existencia, sino también en su contenido, pues el contrato implica manifestación de voluntad exteriorizada de los contratantes, los cuales se han puesto de acuerdo para crear, regular, modificar y extinguir una relación jurídica patrimonial (artículo 1351 del Código Civil); por consiguiente, esta debe ser determinada de los medios probatorios que se aporten para tal efecto; en ese sentido, la Sala de mérito concluye, en virtud a la valoración conjunta de todos los medios de prueba aportados por la recurrente, que estos no son indicios suficientes para considerar que el contrato de compraventa de fecha treinta de junio de dos mil tres, fue ratificado con la declaración jurada efectuada por María Laura Rojas Luna el veintisiete de junio de dos mil cuatro, pues no se puede inferir la voluntad manifiesta de César Augusto Soto Arismendi; además de ello, no se puede transferir un bien perteneciente a una sociedad conyugal si no existe manifestación de voluntad de ambos cónyuges, salvo que uno tenga poder especial del otro y en la ratificación efectuada por María Laura Rojas Luna no se aprecia declaración de Augusto Soto Arismendi o que éste le hubiese otorgado poder para que lo represente.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

NOVENO.- En ese orden de ideas, esta Sala Suprema concluye que la decisión impugnada en casación no ha afectado el derecho a una debida motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que el órgano jurisdiccional superior emitió su decisión, cumpliendo con pronunciarse respecto de las consideraciones expuestas en la sentencia casatoria número 790-2016; por tanto, no resulta atendible este extremo del recurso, debiendo proseguirse con el análisis de las infracciones normativas de orden material.

DÉCIMO.- Para efectos de dar una mayor claridad al análisis de las causales relativas a las infracciones normativas materiales, este Supremo Tribunal procederá a absolverlas de forma conjunta.

En efecto, la impugnante acusa la infracción normativa de los artículos 143 y 1412 del Código Civil, que establecen lo siguiente:

Artículo 143.- Libertad de forma

Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.

Artículo 1412.- Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad

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, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar 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.

DÉCIMO PRIMERO.- Al respecto, el maestro De la Puente y Lavallo señaló que: "(...) la observancia de la forma impuesta por razones de conveniencia



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

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).”⁵

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.”⁶

En ese sentido, se puede decir que para solicitar el otorgamiento de escritura pública o de cualquier otra formalidad contractual 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 SEGUNDO. - En cuanto a la forma de los actos jurídicos, esta viene a ser el aspecto externo de la manifestación de voluntad, permitiéndole darse a conocer para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica. A decir de Vidal Ramírez: “(...) la forma es el aspecto externo de la manifestación de voluntad, la que reviste al acto jurídico, cualquiera que sea

⁵ 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.

⁶ 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° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

la manera como se haya exteriorizado la voluntad, sea mediante expresión oral o escrita y también mediante conductas expresivas⁷.

La forma es el elemento indispensable que debe tener todo acto jurídico a fin de poder conocer la voluntad del interviniente o intervinientes; sin embargo, de conformidad con el artículo 143 del Código Civil, se acoge el principio de libertad para la adopción de la forma, según el cual la forma queda supeditada a que para el acto a celebrarse la ley no tenga designada una forma específica, otorgándole solo una función probatoria a fin de acreditar la existencia del acto jurídico.

En tal sentido, examinada la normativa en materia de contratos de compraventa no existe una forma prescrita por la ley para dichos contratos; dejándose a la voluntad de las partes la forma que más les convenga.

DÉCIMO TERCERO.- Ahora bien es conveniente traer a colación el IX Pleno Casatorio contenido en la Sentencia Casatoria N° 44 42-2015-Moquegua de fecha nueve de agosto de dos mil dieciséis, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha ocho de enero de dos mil diecisiete, que estableció como precedente judicial en la segunda regla que:

“En un proceso de otorgamiento de escritura pública el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señalada en el fundamento 60. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además, infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende

⁷ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano. Cultural Cusco SA Editores, Lima, 1989, pág. 113.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

formalizar no es manifiestamente nulo, expresará las razones de ello en la parte considerativa de la sentencia y en la parte resolutive únicamente se pronunciará sobre la pretensión de otorgamiento de escritura pública”.

DÉCIMO CUARTO.- De la revisión de autos, se tiene acreditado que la demandante Flor de María Pimentel Cisneros y el demandado César Augusto Soto Arismendi suscribieron dos recibos de pago de fecha uno de agosto de dos mil tres y treinta y uno de octubre de dos mil tres, respecto del inmueble ubicado en el tercer piso de la calle Marinero Aparicio Robles número ciento setenta y cuatro, urbanización Luis Germán Astete, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima; el primero de ellos por la cantidad de diez mil dólares en calidad de cuota inicial; y, el segundo por la cantidad de ciento cincuenta dólares americanos correspondiente a la primera cuota, conforme aparece de las instrumentales obrantes a folios once y doce de autos.

También es cierto que, posteriormente, la demandante antes mencionada suscribió conjuntamente con la demandada María Laura Rojas Luna la cantidad de setenta y ocho recibos de pago respecto del inmueble objeto de litigio, los cuales obran de folios diecinueve a folios noventa y uno de autos; inclusive con fecha veintisiete de junio de dos mil cuatro la referida demandada firmó la declaración jurada mediante la cual declara haber tomado conocimiento del contrato de compraventa suscrito por su esposo, expresando su total aceptación y ratificándose en todos los extremos del contrato de compraventa, según obra a folios dieciséis.

DÉCIMO QUINTO.- Al respecto, debe destacarse que, según consta de la partida registral que corre a folios nueve, el inmueble materia de la compraventa objeto de litis, es de propiedad de los demandados María Laura Rojas Luna y César Augusto Soto Arismendi en su calidad de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

sociedad conyugal, conforme así consta en dicha partida registral; por tanto, dicho predio constituye un bien social que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 315 del Código Civil, requiere para disponer de los bienes sociales o gravarlos la intervención del marido y la mujer.

DÉCIMO SEXTO.- Sobre el particular, es importante traer a consideración el VIII Pleno Casatorio Civil contenido en la Sentencia Casatoria N°3006-2015-Junin de fecha doce de marzo de dos mil diecinueve, publicado en el diario oficial El Peruano con fecha veinte de setiembre de dos mil veinte, estableció como precedente judicial en la quinta regla lo siguiente:

“Para disponer de los bienes sociales, se requiere que en el acto de disposición intervengan ambos cónyuges por mandato expreso del artículo 315° del Código Civil, como elemento necesario para la validez del acto jurídico. Por ello, el acto de disposición de un bien social realizado por uno solo de los cónyuges, sin la intervención del otro, es nulo por ser contrario a una norma imperativa de orden público, según el inciso 8) del artículo 219° del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código.”

DÉCIMO SÉTIMO.- Como corolario de lo expuesto hasta aquí, esta Sala Suprema concluye que tratándose de disposición de bienes sociales como el caso en concreto se requiere la intervención de ambos cónyuges; por consiguiente, no es posible formalizar la compraventa materia de litigio habida cuenta que constituye un acto jurídico nulo al no haber participado al momento de su celebración uno de los cónyuges propietarios del inmueble; no correspondiendo asumir que la declaración jurada de la demandada obrante a folios dieciséis implica una confirmación del mencionado contrato, toda vez que un acto jurídico nulo no puede ser objeto de ratificación o confirmación, a diferencia de los actos jurídicos anulables, según dispone el



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

artículo 230 del Código Civil; supuesto que no se presenta en el caso concreto, desde que estamos ante un acto jurídico inválido, en el que uno de los cónyuges no ha intervenido.

DÉCIMO OCTAVO.- Finalmente, es pertinente precisar que la motivación esgrimida por esta Sala Suprema se realiza de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, según el cual la Sala no casará la sentencia por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho. Sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación.

DÉCIMO NOVENO.- En consecuencia, esta Sala Suprema llega a la conclusión de que no se ha configurado la infracción normativa de orden material; por tanto, este extremo del recurso 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 cuatrocientos cincuenta y siete, por **Flor de María Pimentel Cisneros**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, obrante a folios cuatrocientos cuarenta y dos, que revocando la sentencia apelada del veintiuno de agosto de dos mil catorce, obrante a folios trescientos quince, declaró 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 Flor de María Pimentel Cisneros, con César Augusto Soto Arismendi y María



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

Laura Rojas Luna, 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

EI VOTO SINGULAR DE LA SEÑORA JUEZA SUPREMA ECHEVARRÍA GAVIRIA, ES COMO SIGUE:

PRIMERO.- En el caso de autos, es de precisarse que se comparte la decisión de declarar **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por actora Flor de María Pimentel Cisneros contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, que **revocó** la sentencia apelada de fecha veintiuno de agosto de dos mil catorce en el extremo que declaró **infundada** la demanda incoada por la recurrente sobre otorgamiento de escritura pública; y reformándola la declaró improcedente.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

SEGUNDO.- En efecto, acorde con lo expuesto en la ponencia, la impugnante no logró desvirtuar con medio probatorio idóneo o argumentación sólida, las conclusiones fácticas del fallo recurrido, advirtiéndose que, la Sala Revisora esgrimió una serie de razones que sustentan su decisión, siendo manifiesto que la decisión del aquélla no transgrede ningún derecho de contenido constitucional no adoleciendo de ningún vicio en la motivación que la haga pasible de nulidad (inexistencia de motivación, motivación aparente, motivación incongruente o insuficiente), pues, expresa los fundamentos que sostienen el criterio jurisdiccional adoptado en la citada sentencia, pues, las razones suficientes que la llevan a establecer que la presente acción deviene en improcedente por estar incurso en causal de improcedencia prevista en el inciso 5 del artículo 427° del Código Procesal Civil, pues, del acervo probatorio del proceso no se acreditó la existencia de un contrato que deba protocolizarse.

TERCERO.- Además, es de indicar que en el caso de autos el bien objeto de la transferencia, cuya formalización pretendió la actora, tiene la condición de social, perteneciente a la sociedad conyugal conformada por César Augusto Soto Arismendi y María Laura Rojas Luna de Soto, habiéndose acompañado al acto postulatorio la declaración jurada de fojas dieciséis de fecha veintisiete de julio de dos mil cuatro, en la que la nombrada demandada expresó en las cláusulas primera y segunda lo siguiente:

“(...) he tomado conocimiento de la compraventa celebrada con fecha 30 de julio de 2003 entre mi esposo César Augusto Soto Arismendi y la Srta. Flor de María Pimentel Cisneros respecto a la tercera planta y la totalidad de los aires libres respectivos del inmueble de propiedad de la sociedad conyugal formada por mi esposo y la suscrita sito en el Pasaje Aparicio Robles N° 174 de la Urbanización Astete del Distrito de San Miguel (...);



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

(...) expresó mi total aceptación en mi calidad de propietaria del indicado inmueble y ratifico todas y cada una de las condiciones pactadas entre mi esposo César Augusto Soto Arismendi y la Srta. Flor de María Pimentel Cisneros (...).”

CUARTO.- A ese respecto, en autos corre de fojas seis a tres, la ficha N° 463631 - partida registral N° 41128259 de la que se advierte que el inmueble de la sociedad conyugal es el ubicado Calle Marinero Aparicio Robles N° 174 (Lote 30, Mz. Q – 2) Urbanización Capitán de Navío AP Luis Germán Astete – San Miguel, cuya fábrica señala que el inmueble que aparece registrado en aquéllas es un chalet con dos plantas construidas *quedando área libre 90.00 mt²*.

QUINTO.- En este orden de cosas, si bien es cierto, no obra en autos declaración judicial sobre la nulidad o invalidez respecto al contenido de la citada declaración jurada, ésta no puede servir para ratificar el acto jurídico de compraventa que celebrará el cónyuge de la nombrada demandada con la accionante, ya que no existe identidad entre el inmueble que se habría transferido mediante el aludido acuerdo contractual de fecha treinta de julio de dos mil siete y el que aparece inscrito en la nombrada partida registral en la que corre registrado el derecho de propiedad de la indicada sociedad conyugal, más si de acuerdo a la mencionada declaración, la emplazada lo único que efectuó, fue ratificar el referido contrato sin alterar las estipulaciones acordadas por la contratantes.

SEXTO.- El contrato de compraventa del treinta de julio de dos mil siete, se refiere al departamento “situado en Pasaje Aparicio Robles N° 174; Piso 3, Urbanización Astete, San Miguel, conforme aparece del recibo de fojas once y doce firmados por César Augusto Soto Arismendi, así como del recibo de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3544-2019
Lima**

Otorgamiento de Escritura Pública

folios quince de fecha treinta de noviembre de dos mil tres por María Laura Rojas Luna.

SEPTIMO.- La declaración jurada de fecha treinta y uno de julio de dos mil cuatro, suscrita por María Laura Rojas Luna, por la que presuntamente ratifica la transferencia hecha por su cónyuge el treinta siete de dos mil siete, alude al inmueble de la sociedad conyugal, pero respecto a la “tercera planta y la totalidad de los aires .libres respectivo del inmueble sito en el Pasaje Aparicio Robles N° 174, de la Urbanización Astete d el Distrito de San Miguel”; dando cuenta de los pagos recibidos por María Laura Rojas Luna – “piso 3 (más aires) -, conforme se advierte de los recibos de fojas veinte a noventa y uno.

OCTAVO.- Entre el inmueble transferido por César Augusto Soto Arismendi el treinta de julio de dos mil tres y el contenido en la ratificación de transferencia efectuada por María Laura Rojas Luna, evidentemente no hay identidad, entre éstos y el inscrito en la partida registral N° 41128259 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; por tanto, no es posible formalizar la transferencia de inmueble cuando el objeto, que es un elemento esencial de la compraventa, no está claramente identificado. Esta circunstancia, demuestra que se torna en imposible acceder a la formalización pretendida; por lo que, la declaratoria de improcedencia de la demanda, se mantiene.

S.

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Aad/Lva