



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE
Otorgamiento de escritura pública

Los contratos escritos pueden ser por escritura privada o escritura pública. A los primeros los solemos llamar minuta, y en él se documentan las cláusulas del programa contractual de cuyo contenido se apropian las partes, haciéndolo suyo mediante la firma respectiva. Esa firma, además, es la que los identifica, más allá de quien haya redactado el contenido del contrato.

Lima, siete de julio de dos mil veintidós

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número dos mil quinientos cuarenta y seis - dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso sobre otorgamiento de escritura pública, el demandante **Víctor Claudio Cruz Tello**¹, interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha 6 de marzo de 2019², que **revocó** la sentencia de primera instancia de fecha 12 de junio de 2018³, que declaró fundada la demanda y, **reformándola**, la declaró **infundada**; en los seguidos con la sucesión de Benigno Villa Quispe.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

El 18 de abril de 2012, mediante escrito obrante en la página 17, Víctor

¹ Página 749.

² Página 692.

³ Página 625.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

Claudio Cruz Tello y Carlota Villa Aragón de Cruz interponen demanda de otorgamiento de escritura pública contra la sucesión Benigno Villa Quispe, a fin de que los demandados cumplan con otorgarles la escritura pública de compraventa de inmueble ubicado en el Lote N° 24 Mz. 9, II Sector del Asentamiento Humano Bayovar, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con un área de 90 m², inscrito en la Partida N.° P02019317 del registro de propiedad inmueble de Lima. Sustenta su pretensión señalando que:

- Refieren que adquirieron el inmueble de su anterior propietario, Benigno Villa Quispe, conforme a la minuta de compraventa de fecha 29 de febrero de 2012, la misma que no pudo ser formalizada notarialmente debido al fallecimiento del vendedor según el acta de defunción de fecha 23 de marzo de 2012.
- Expresan que el sistema de transferencia de dominio de inmuebles en nuestro sistema jurídico se da por la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, por tanto, la obligación de enajenar equivale a dar en propiedad de conformidad con el artículo 949 del Código Civil, pues con el solo intercambio de voluntades se perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria, de modo que se pueden ejercitar los mecanismos legales a efectos de perfeccionar –formalizar la obligación contenida en el contrato de compraventa.

2. Contestación de la demanda

- El curador procesal contestó la demanda mediante escrito de la página 76, indicando que el demandante debe acreditar haber pagado el precio de la venta del inmueble.
- Mediante sentencia de primera instancia de fecha 21 de julio de 2014, página 149, se declaró fundada la demanda, sosteniéndose



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

que, conforme a las declaraciones testimoniales, ha quedado acreditado que el occiso Benigno Villa Quispe, en vida, vendió el bien materia del proceso a los demandantes.

- Subido en consulta el expediente, la Sala Civil Descentralizada de San Juan de Lurigancho, mediante sentencia de vista de la página 184, desaprobó la sentencia de primera instancia, declarándola nula; bajo el fundamento de que el demandante no cumplió con adjuntar los certificados negativos de testamento y sucesión intestada correspondiente a la Zona Registral del Cusco, lugar donde nació y falleció el causante.
- Por escrito de la página 210, Felicia Pilar Villa Palomino se apersona al proceso en su condición de heredera del causante Benigno Villa Quispe; por escrito de la página 231 solicita que se le incorpore al proceso como sucesora procesal y por escrito de la página 270, interpone tacha y contesta la demanda solicitando que la misma sea declarada infundada señalando que la minuta sería irrita y que su tío (el causante Benigno Villa Quispe) no la habría suscrito, puesto que en el día de suscripción estaba viajando a la ciudad del Cusco, agregando que los demandantes estarían actuando dolosamente.

3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de primera instancia de fecha 12 de julio de 2018 (página 625) el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, declaró **fundada** la demanda; bajo los siguientes fundamentos:

- Se observa en la página 108 el original de la minuta de compraventa de derechos y acciones celebrado de una parte, como vendedor, Benigno Villa Quispe y de la otra parte, como compradores, Víctor



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

Claudio Cruz Tello y Carlota Villa Aragón de Cruz; la misma que fuera suscrita con fecha 29 de febrero del 2012; haciéndose la precisión que el vendedor solo estampó su huella digital por ser iletrado, tal como se dejó señalado en la parte final de la referida minuta.

- En la referida minuta se estipula que el vendedor es propietario del bien inmueble ubicado en la Mz. 09 Lt. 24 Segunda Zona del Pueblo Joven AA. HH. Bayóvar Canto Grande con un área de terreno de 90 m², quien vende el 100% de sus acciones y derechos debidamente registrados en el título de propiedad otorgado por Cofopri inscrito en el Asiento N° 001 del Código P02019317.
- En la cláusula tercera se precisó cuál fue el precio total de venta del inmueble, indicándose además la forma de pago. Así se precisó que: *“El precio de venta del inmueble acordado por las partes contratantes es a título oneroso siendo el valor pactado la suma de S/. 19,000.00 (Diecinueve mil soles), cuyo pago el vendedor declara haber recibido del comprador a su entera satisfacción antes de la suscripción del contrato”*, entonces el precio fue pagado en su totalidad, pues el vendedor declaró haber recibido de los compradores dicha suma de dinero a su entera satisfacción antes de la suscripción del contrato. En consecuencia, no existe deuda pendiente alguna con respecto a la transferencia del bien inmueble objeto del proceso.
- El inmueble actualmente se encuentra inscrito a nombre de Felicia Pilar Villa Palomino, por tener la calidad de heredera universal del vendedor, tal como se verifica de la copia literal que obra en la página 263.
- Respecto del cuestionamiento de la minuta si es falsa o no, o que el vendedor (ahora causante) no la habría suscrito, no existen



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

elementos probatorios que determinen que la huella digital estampada en la referida minuta no corresponda al causante Benigno Villa Quispe; la demandada solicitó se realice pericia grafotécnica, no obstante que se nombró al perito, conforme se observa de la resolución número treinta y cinco, la misma demandada mediante escrito de página 503 se desistió de dicha prueba pericial.

- La “constancia de viaje” emitida por la empresa “Internacional Palomino SAC” expedida con fecha 04 de agosto de 2015, obrante a fojas 293, acreditaría que, con fecha 29 de febrero de 2012 -fecha de suscripción de la minuta- el vendedor, ahora causante Benigno Villa Quispe, viajó a la ciudad del Cusco; sin embargo, con dicho documento no se puede acreditar realmente que la huella digital consignada en el referido negocio jurídico sea falsa, o la existencia de una imposibilidad física de no suscripción de la minuta, puesto que nada impide que una persona suscriba un documento y luego realice su viaje al interior del país, tanto más si no existe boleto de viaje que la empresa de transportes haya expedido en la referida fecha, en el que se establezca la hora exacta de partida y el destino.
- Los accionantes resultan ser los legítimos propietarios del referido bien inmueble, desde la fecha de suscripción del negocio jurídico de compraventa, esto es desde el 29 de diciembre de 2012, ello en estricta aplicación de lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil. Estando a lo que dispone el artículo 660 del Código Civil, la sucesora hereditaria se encuentra obligada a otorgar la escritura pública de compraventa correspondiente a favor de los demandantes a efectos de darle la formalidad al acto jurídico celebrado entre las partes.

4. Apelación



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

José Luis Chacón Farfán apoderado y abogado de **Felicía Pilar Villa Palomino**, interpone recurso de apelación contra la sentencia (página 659) contra la sentencia de primera instancia, alegando básicamente los siguientes argumentos:

- No se ha valorado ni contrastado los medios probatorios, tales como las declaraciones vertidas en este proceso y las declaraciones indagatorias de los investigados Víctor Claudio Cruz Tello y Waldimar Prado Porras, co-investigados efectuadas en la investigación Fiscal N.º 865-2015, por la comisión del delito de usurpación agravada, pese a ser admitidas como pruebas, contraviniendo el artículo 197 del Código Procesal Civil.

5. Sentencia de vista

Mediante sentencia de vista de fecha 6 de marzo de 2019 (página 692), la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho Corte Superior de Justicia de Lima Este, resuelve **revocar** la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, **reformándola** la declaró **infundada**; bajo los siguientes fundamentos:

- La presente materia no se agota en determinar la falsedad o veracidad del documento, sino que se debe tener certeza de la celebración del acto jurídico de compraventa del bien inmueble.
- En la celebración del acto jurídico de compraventa de bien inmueble también participó Ever R. García Pajuelo, como “testigo a ruego”, tal como se aprecia en las páginas 3 y 4; testigo a ruego que participó en representación del vendedor por ser analfabeto (iletrado).
- Benigno Villa Quispe se encontraba delicado de salud, tal como se advierte del informe médico que obra de la página 222, habiendo ingresado por emergencia el día 21 de febrero de 2012 a la clínica.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

- Entonces Benigno Villa Quispe estuvo hospitalizado, por su delicado estado de salud, si bien fue dado de alta el 28 de febrero de 2012, ello no quiere decir que haya estado completamente recuperado; por el contrario, luego de la Pancreotografía Retrograda Endoscopia (PCRE) se le solicitó que guardara reposo por tres días, tal como se lee de la hoja contrareferencia en la página 228.
- En cuanto a la declaración indagatoria a Waldimar Prado Porras, abogado que suscribió la minuta de compraventa materia del proceso, dada en el trámite de la denuncia N.º 865-2015, se infiere que hubo dos situaciones: la primera en donde el abogado reconoce que elaboró un contrato, con fecha 29 de febrero de 2012, solamente con la participación del vendedor Benigno Villa Quispe y comprador Víctor Cruz Tello; sin embargo, la segunda situación se dio tres días después, en la que se acercó el comprador acompañado de la persona de Ever Rufo García Pajuelo, quien participó como “testigo a ruego” del vendedor. Se trata de dos situaciones en el tiempo: el primero, cuando participan sólo dos personas y luego cuando participan cuatro personas, sumándose el testigo a ruego y Carlota Villa Aragón de Cruz, esposa de Víctor Claudio Cruz Tello, lo que no da certeza de que el acto jurídico de compraventa se haya celebrado conforme a ley.
- De las declaraciones del testigo a ruego, Ever Rufo García Pajuelo, en el Ministerio Público, se advierten contradicciones con las declaraciones efectuadas por el abogado Waldimar Prado Porras, con respecto al momento en que se firmó la minuta, siendo relevante señalar que el “testigo a ruego” reconoce a los demandantes como esposos y como vecinos, por lo que más que ser “testigo a ruego” del vendedor su interés era para favorecer al comprador.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

III. RECURSO DE CASACION

El demandante, **Víctor Claudio Cruz Tello** ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por esta Sala Suprema, mediante la resolución de fecha 6 de noviembre de 2019, por las siguientes causales: **i) infracción normativa del artículo 139 incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado y de los artículos 108, inciso 2, 111, 112, incisos 1 y 2, 429 y 546 incisos 6 y 8 del Código Procesal Civil y, ii) infracción normativa de los artículos 1373, 1402, 1543 y 1549 del Código Civil.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha establecido adecuadamente que la compraventa materia del proceso no merece ser elevado a escritura pública.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero. Infracciones normativas denunciadas

1. Se ha denunciado infracciones normativas de orden procesal (artículo 139, incisos 3, 5 y 14, de la Constitución Política del Estado y de los artículos 108, inciso 2, 111, 112 incisos 1 y 2, 429 y 546 incisos 6 y 8 del Código Procesal Civil) y de orden material (artículos 1373, 1402, 1543 y 1549 del Código Civil).

2. En esencia, lo que se cuestiona es que los medios probatorios presentados por la parte demandada son de carácter dudoso, añadiéndose que está acreditado que la huella digital del comprador era la que le correspondía y si bien la huella del vendedor aparece en la última hoja del contrato, no existe un dispositivo legal que obligue



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

firmar o imprimir la huella digital del vendedor en todas las hojas del contrato.

3. Asimismo, se indica que no se ha tomado en cuenta que el contrato de compraventa del inmueble en discusión quedó perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación fue conocido por el oferente vendedor, siendo que el objeto de dicho contrato fue la creación de obligaciones entre las partes; que el contrato no es nulo ya que el precio se determinó entre el vendedor y el comprador, y que es una obligación esencial del vendedor -y en este caso de sus sucesora- perfeccionar la transferencia de propiedad.

Segundo. La formalización de las escrituras privadas

4. Todos los actos jurídicos tienen una forma. Ellos son, como dice Roppo, una técnica de comunicación social con la cual se manifiesta la voluntad⁴ que se expresa en una declaración que puede ser oral, escrita (público o privado), informática, gestual. Con la forma se exterioriza la voluntad de las partes y se hace visible a los demás, siendo, además, que la forma tiene sentido solo por su contenido, pues sin esta la forma es intrascendente para el mundo jurídico.

5. Solo por un asunto de orden metodológico se puede decir que los contratos son formales y no formales. En realidad, todos los contratos tienen forma, si se realiza dicha distinción es solo para señalar que en algunos casos la ley o las partes exigen una forma determinada y en otras hay libertad de formas⁵. En todo caso, como lo propone el IX Pleno Casatorio Civil mucho más correcto sería hablar de negocios con forma libre y negocios vinculados⁶

⁴ Roppo, Vincenzo. *El contrato*. Gaceta Jurídica S.A. Lima, 2009, p. 217

⁵ De la Puente, Manuel. *El contrato en general*. Palestra editores. Lima, 2017, p. 788.

⁶ IX Pleno Casatorio Civil, fundamento 13.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

6. Debe señalarse que cuando se trata de forma solemne (artículo 140 del código civil) la forma es tanto como el acto, no es una simple vestimenta del mismo, sino la propia sustancia de él, de modo que sin ella no puede existir contrato. Caso típico es el de la donación de inmuebles. Se trata de acto solemne que exige escritura pública; la falta de ella, por más evidenciada que esté con otros documentos la voluntad de donar, acarrea la invalidez del acto jurídico.

7. Se menciona que los contratos formales son *ad probationem* y *ad solemnitatem*. Coinciden en que ambas son dispuestas por la ley o por las partes, pero en el primer supuesto, se trata de un asunto de prueba (si bien el contrato podría acreditarse con otros medios) y en el segundo de validez. En general, cuando la ley habla de forma se refiere a la *ad probationem*, eso se desprende de lo prescrito en el artículo 144 del Código Civil. De dicho dispositivo también se colige que cuando la ley sanciona la inobservancia de la forma con la nulidad, se está ante una forma *ad solemnitatem*. Esta forma, como se advierte es una de carácter excepcional y no puede ser aplicada por analogía teniendo en cuenta que el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil dispone que la ley que establece analogías o restringe derechos no se aplica por analogía.

8. Los contratos formales se justifican porque permiten: (i) la ponderación de los contratantes, esto es el examen reflexivo del programa contractual; (ii) la certeza de la relación contractual y (iii) garantizar situación jurídica para terceros.

9. Los contratos escritos pueden ser por escritura privada o escritura pública. A los primeros los solemos llamar minuta, y en él se documentan las cláusulas del programa contractual de cuyo contenido se apropian las partes, haciéndolo suyo mediante la firma respectiva. Esa firma, además, es la que los identifica, más allá de quien haya redactado el contenido del contrato.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

10. El documento privado puede transformarse en escritura pública. Se trata de documento solemne y garantista, con intervención de un tercer sujeto (el notario) que da fe de la suscripción del contrato, aunque no necesariamente de las prestaciones efectuadas. Esta escritura pública puede ser exigida por las partes en aras de formalizar la relación contractual. Las demandas que se formulan para obtenerlas se llaman de otorgamiento de escritura pública. Relevante es saber que la Corte Suprema ha dedicado el IX Pleno Casatorio Civil sobre dicho tema.

Tercero. Las demandas de otorgamiento de escritura pública

11. Con las demandas de otorgamiento de escritura pública (que constituyen propiamente una obligación de hacer) se pretende que se formalice un acto jurídico. La decisión que se tome en el referido proceso -si bien es posible analizar supuestos de ineficacia y aún de invalidez- se circunscribe, salvo pronunciamiento expreso del juez, a declarar que el acto jurídico es formalmente correcto, lo que no implica que no pueda examinarse la suficiencia probatoria del documento que se pretende formalizar.

12. El segundo precedente vinculante del IX Pleno Casatorio señala: “Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende 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”.

Cuarto. La escritura privada del demandado

13. Obra en la página 3 del expediente, el contrato que se pretende formalizar. Analizado este, se advierte que la huella digital del señor Benigno Villa Quispe solo aparece en la última hoja. En ella se lee sólo las siguientes cláusulas:



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

“SEXTO: PARA CUALQUIER CONTROVERSIA QUE SE DERIVE DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRA-VENTA EL VENDEDORES Y EL COMPRADOR SEÑALAN COMO SU DOMICILIO REAL EL MISMO QUE ESTA MENCIONADO EN LA INTRODUCCION DEL PRESENTE DOCUMENTO, LUGAR A DONDE DEBERAN SER NOTIFICADOS TANTO EXTRA JUDICIAL COMO JUDICIALMENTE, SOMETIENDOSE LAS PARTES A LOS JUECES DE LIMA.

SEPTIMO: ANTE CUALQUIER PUNTO NO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO SE APLICA EN FORMA SUPLETORIA EL CODIGO CIVIL PERUANO Y DEMAS NORMAS COMPLEMENTARIAS.

SIRVA UD. SENOR NOTARIO INSERTAR LAS CLAUSULAS CORRESPONDIENTES DE ACUERDO A LEYJ Y CURSAR LOS PARTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LIMA PARA LA INSCRIPCION DEL PRESENTE ACTO JURIDICO.

FIRMADO EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DOCE.

INTERVIENE EVER RUFO GARCIA PAJUELO CON DNI N° 06225552 COMO TESTIGO A RUEGO DE BENIGNO VILLA QUISPE, POR SER ILETRADO.

EL TESTIGO A RUEGO DIO LECTURA DEL PRESENTE DOCUMENTO EN PRESENCIA DE BENIGNO VILLA QUISPE, QUIEN DESPUES DE LA LECTURA SE RATIFICA EN TODO EL CONTENIDO E IMPRIME SU HUELLA DIGITAL” (sic).

14. Por tanto, en la parte del documento en el que aparece el bien y el precio (requisitos indispensables para que exista compraventa) no existe huella digital del vendedor; desconociéndose si sobre tales puntos el vendedor expresó su voluntad y si quiso hacer suyo el contenido de lo allí escrito.

15. Esta es una de las razones por las que la sentencia impugnada no amparó la demanda y a este hecho medular se unen otros, tales como que, conforme a las testimoniales recogidas, la operación contractual se efectuó en dos fases, que en una de ellas no estuvo el “testigo a ruego” y que dicho “testigo” haya sido llevado por el comprador y no por el vendedor, por cuyos intereses supuestamente velaba.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente
CASACIÓN N° 2546 – 2019
LIMA ESTE

Otorgamiento de escritura pública

16. En esas circunstancias, sin que exista pronunciamiento sobre la validez del acto jurídico, hay insuficiencia probatoria en torno al documento privado que se pretende formalizar, razones por las que esta Sala Civil Suprema coincide con la decisión recurrida.

Quinto. Conclusión

17. No advirtiéndose que se haya infringido norma procesal ni material alguna debe desestimarse el recurso interpuesto.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declaró **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Víctor Claudio Cruz Tello**⁷; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 6 de marzo de 2019⁸; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos con la Sucesión de Benigno Villa Quispe, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente el Señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.

S.S.

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDIAS FARFÁN

Ymbs

⁷ Página 749.

⁸ Página 692.