



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

CASACIÓN 5733-2017

**CALLAO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

SUMILLA.- La condición suspensiva es aquella que determina que el contrato no produzca sus efectos (o alguno de ellos) sino hasta que se verifique el evento futuro o incierto puesto como condición, recién a partir de este momento el contrato producirá sus efectos (o alguno en particular).

Lima, cinco de julio de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cinco mil setecientos treinta y tres - dos mil diecisiete, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación formulado por el demandante **Ricardo Marcial Ramos López** obrante a fojas setecientos cuarenta y nueve, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y seis, de fecha veinte de julio de dos mil diecisiete dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, obrante a fojas seiscientos ochenta y siete, que confirmó la resolución número treinta, de fecha veintitrés de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos dieciséis que declaró improcedente la demanda interpuesta.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho, orante a fojas cincuenta y tres del cuadernillo de casación, ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, inciso 3 del artículo 122, artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil y artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-** Señalando que, no se ha valorado adecuadamente los agravios contenidos en su recurso de apelación en torno a su derecho invocado, debidamente corroborado con piezas del proceso penal y respecto a la



CALLAO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

improcedencia de un presunto desalojo en la vía civil, que legitima el acto cuyo otorgamiento de escritura invoca; y por ende, que del contenido de este fluye la cancelación de la obligación contraída, independientemente a la inactividad del vendedor, decisión del Tribunal Civil que denota incompatibilidad con un soporte jurídico fáctico exigido por la Constitución y por el artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, causándose afectación por la desprotección jurisdiccional para cautelar el derecho a la formalización de la propiedad adquirida por su parte, vía el otorgamiento de Escritura Pública. La confirmatoria de la sentencia de vista en el extremo cuestionado adolece de una debida motivación en cuanto alude: *“que la elevación a escritura pública, se ha supeditado a una condición suspensiva, vale decir, al pago total del inmueble, en otras palabras, la obligación de elevar a escritura pública o la exigibilidad de lo convenido está condicionado a la cancelación del precio del inmueble”* para más adelante señalar que *“no se ha acreditado con medio probatorio suficiente el pago de las cuotas vencidas, para dar por cancelado el precio de la venta...”*; para aludir luego que respecto a que los demandados no habían resuelto el contrato, pese al tiempo transcurrido y dicho silencio implicaba su cancelación de pago *“no es determinante en el presente proceso toda vez que la elevación a la Escritura Pública se ha condicionado al pago total del precio del inmueble”*; es decir, no se ha efectuado valoración de las pruebas en su conjunto y que permita una adecuada motivación, existiendo una clara trasgresión a la Constitución y además al artículo 197 del Código Procesal Civil. En ese sentido, señalamos que en **su oportunidad se canceló el valor total de la venta, cuya acreditación documental no es posible debido al paso del tiempo transcurrido y a la buena fe de su parte** por el parentesco existente con su contraria, tal es así, **que se han visto obligados a cancelar vía certificado de depósito judicial** ante la referida Sala de conformidad con el escrito de fecha quince de setiembre de dos mil diecisiete y que en copia adjuntan, significando que ello constituye doble pago, pero lo efectúan a fin de defender su derecho de propiedad ante el riesgo de pronunciamientos



CALLAO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

discrepantes, como los que vienen afectando su Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva y consecuentemente la afectación al Debido Proceso.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. Es así que de la demanda de fojas veintiocho, se advierte que **Ricardo Marcial Ramos López** interpone acción contra Darío Miguel Álvarez Santos a efectos que cumpla con otorgarle la escritura pública de compraventa respecto del contrato privado de compraventa de los aires del segundo piso del inmueble ubicado en la Urbanización Cooperativa de Vivienda Albino Herrera Limitada número 513, manzana O1, lote 11, segunda etapa, Callao celebrado el veinte de noviembre de mil novecientos noventa y siete, inmueble que se encuentra inscrito en la Partida número P01202031 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao.

SEGUNDO.- Tramitada la causa conforme a su naturaleza, el **Sexto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao** emite la sentencia contenida en la resolución número treinta, de fecha veintitrés de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos dieciséis, que declaró improcedente la demanda.

El *a quo* sostiene su decisión precisando:

- Si bien la cuota inicial de tres mil quinientos dólares americanos (US\$.3,500.00) puede verificarse de la firma del propio documento (cuya validez ya ha sido acreditada), el accionante no ha adjuntado medio probatorio que acredite el pago de las quince armadas para la cancelación total de la compraventa.
- El demandante no acredita el pago de las armadas y en este aspecto nos encontramos ante la palabra de las partes (afirmación del demandante y negación de la demandada que contesta la demanda), por lo que no causa convicción en el Juzgador de que los pagos se hayan efectuado, siendo que



CALLAO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

como la carga de probar este aspecto es del demandante conforme al artículo 196 del Código Procesal Civil, por lo que corresponde determinar que se ha acreditado el pago de las cuotas, en consecuencia, el demandante no tiene interés para obrar para interponer la presente demanda hasta que haya cancelado las cuotas pendientes de pago

TERCERO.- Apelada esta decisión por el demandante, la **Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao** emite la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y seis, de fecha veinte de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos ochenta y ocho, por la cual se confirma la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda interpuesta.

El *ad quem* sustenta su decisión indicando:

- No es posible aún concluir con grado de certezas, sobre la validez incuestionable del mencionado contrato de compraventa, materia de formalización del presente proceso, puesto que aún es materia de controversia la eficacia estructural del mismo, en el proceso que siguen las partes sobre anulabilidad de acto jurídico, tal como lo sostienen las partes: el demandante en su escrito de fecha dieciséis de febrero de dos mil diecisiete (fojas seiscientos cincuenta) y la codemandada Doris Ramos López en su escrito de fecha cinco de junio de dos mil diecisiete (fojas ciento setenta y cinco), razones por las que carece de objeto absolver los agravios denunciados.
- Del contrato de compraventa se advierte con claridad que la elevación de la escritura pública se ha supeditado a una condición suspensiva, vale decir, al pago total del precio del inmueble, en otras palabras, la obligación de elevar la escritura pública o la exigibilidad de lo convenido está condicionada a la cancelación del precio del inmueble.
- No se ha acreditado con medios probatorios suficientes el pago de las cuotas convenidas para dar por cancelado el precio de venta, ya que en el contrato de compraventa figura que las partes pactaron el pago de quince armadas de



CALLAO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

trescientos dólares americanos cada una, con vencimiento a treinta días, siendo el último vencimiento el veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y nueve, sin intereses, no apreciándose en autos prueba alguna que conlleve a verificar el cumplimiento de aquel programa contractual.

- Que los demandados no hayan resuelto el contrato por falta de pago, no es determinante, toda vez que la elevación a la escritura pública se ha condicionado al pago total del precio del inmueble y, en ese escenario, quien debe asumir la carga de probar que esa condición suspensiva ha sido satisfecha para ser exigible lo pactado, no es a la parte demandada sino a la parte demandante.

CUARTO.- El debido proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, por el cual se posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal, con la observancia de las reglas procesales establecidas para ello, y las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a Ley.

4.1. Para el desarrollo de un debido proceso debe tenerse en cuenta la plena actuación del principio de congruencia que implica el límite del contenido de una resolución judicial, debiendo ésta ser dictada de acuerdo con el sentido y alcances a las peticiones formuladas por las partes.

4.2. En cuanto a la exigencia de motivación de las resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional ha sostenido en reiterada jurisprudencia que: *“uno de los contenidos esenciales del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos, lo que es acorde con el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución. La necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y,*



CALLAO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables. Mediante ella, por un lado, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes (artículos 45° y 138 de la Constitución) y, por otro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa” (Expediente número 04729-2007-HC, fundamento 2).

4.3. En ese sentido, la propia Constitución establece en la norma precitada los requisitos que deben cumplir las resoluciones judiciales; esto es, que la motivación debe constar por escrito y contener la mención expresa tanto de la ley aplicable como de los fundamentos de hechos en que se sustentan.

4.4. Respecto a la causal denunciada, es pertinente indicar que el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Magna, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Asimismo, precisando sobre el contenido constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional ha establecido que este “(...) 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 supongamos modificaciones o alteraciones del debate procesal (incongruencia activa), (...) El incumpliendo total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas la pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva) (STC número 4295-2007-PHC/TC, fundamento 5e, énfasis agregado)

4.5. Es así que la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que lleven a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás,



CALLAO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

pueden y deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso.

QUINTO.- El demandante sostiene en su recurso que no se han valorado los agravios contenido en su recurso de apelación, empero dicho argumento carece de asidero, toda vez que los agravios expuestos en su escrito de apelación de fojas seiscientos cincuenta, fueron resumidos en los *ítems a); b); c) y d)* del considerando 2.2. del Título II de la resolución de vista impugnados y analizados a partir del considerando 4.4.3 al 4.4.7.; es así que la resolución de vista explica de modo suficiente las razones que llevaron al Colegiado a adoptar la decisión de desestimar la demanda de Otorgamiento de Escritura, dilucidando para ello las pruebas presentadas por las partes; además, siendo que al margen que los argumentos vertidos en la resolución impugnada resulten compartidos o no en su integridad, constituyen motivación suficiente que la sustentan de manera adecuada.

5.1. Sin perjuicio de lo antes señalado, es necesario precisar que es objeto de formalización el Contrato de Compraventa de los Aires del Segundo Piso, cuya copia legalizada obra a fojas tres; asimismo, según su cláusula cuarta: *“que El VENDEDOR en observancia a lo dispuesto en el artículo 1549 del Código Civil, se obliga a otorgar a EL COMPRADOR la respectiva MINUTA DE COMPRAVENTA una vez cancelada la cantidad del precio en venta”*.

5.2. Sobre el particular, es necesario traer a colación lo vertido en los fundamentos 73; 74 y 75 del Título IV.8 del Pleno Casatorio número 4442-2015-Moquegua que estableció: *“73.- Una de las circunstancias que se deben tener en cuenta en el control de eficacia (o exigibilidad) es la presencia de alguna condición suspensiva o plazo suspensivo en el contrato que se pretende formalizar. 74. La condición y el plazo son mecanismos o instrumentos de autonomía privada, es decir, de ese poder que le permite a los sujetos regular*



CALLAO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

sus propios intereses¹: instrumentos que las partes pueden insertar o no en el programa contractual y que, si lo hacen, influirán sobre los efectos del contrato de manera conforme a los planes y a los intereses de aquellas². La condición y el plazo inciden en la eficacia del contrato, no en su existencia, ni en su vinculabilidad, ni en su validez. El contrato sujeto a condición o a plazo, es un contrato que ha cumplido su procedimiento de formación, es un contrato que vincula a las partes y genera deberes instrumentales a cargo de las partes y, es además, un contrato válido, a menos que su validez se vea perjudicada por un defecto de la condición³, como alguno de aquellos previstos en los artículos 171 y 172 del Código Civil.⁷⁵ La condición es un evento futuro e incierto de cuya verificación se hace depender la eficacia del contrato. Podemos distinguir entre condiciones suspensiva y condición resolutoria: i) La condición suspensiva es aquella que determina que el contrato no produzca sus efectos (o algunos de ellos) sino hasta que se verifique el evento futuro e incierto puesto como condición, recién a partir de este momento el contrato producirá sus efectos (o alguno en particular)”

SEXTO.- Ahora atendiendo a lo precedentemente señalado, podemos advertir que el contrato cuya formalización se solicita contemplaba que el pago del precio se efectuaría de la siguiente forma: tres mil quinientos dólares (US\$.3,500.00) como cuota inicial a la firma del Contrato y el saldo de cuatro mil quinientos dólares americanos (US\$.4,500.00), serían canceladas en 15 armadas de trescientos dólares americanos (US\$.350.00) cada una con vencimiento a treinta días, siendo el primer vencimiento el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y siete y el último vencimiento el veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y nueve, sin intereses.

¹ BETTI, Emilio. Teoría general del negocio jurídico, Traducción y concordancias con el derecho español por A. MARTÍN PÉREZ, Editorial Comares, Granada, 2000, p. 57-59-142

² ROPPO, Vincenzo. El contrato, Traducción de Nélvor CARRETEROS TORRES, Traducción a cura de Eugenia ARIANO DEHO, Gaceta Jurídica, Lima, 2009, p. 594

³ Cfr. ROPPO, Vincenzo. Ob. cit., p. 564.



CALLAO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

6.1. Es pertinente considerar que: *“La condición suspensiva tutela contra el riesgo que un evento, esperado por las partes (o por una parte) como de su propio interés, no se verifique o se verifique demasiado tarde⁴”* y en este caso, de los términos del contrato celebrado, se desprende que el evento sería el recibir la contraprestación por el pago del precio.

6.2. Ahora, de conformidad con lo señalado por los Tribunales de Mérito, el demandante no aportó medio probatorio alguno del cual se advierta la cancelación del precio de venta, esto es, el pago de las quince armadas por trescientos dólares cada uno al veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y nueve, máxime si el propio demandante en el recurso que nos ocupa, fundamento octavo reconoce, refiriéndose al pago del saldo de precio: *“cuya acreditación documental no es posible debido al tiempo transcurrido”*.

6.3. Por ello, ante la presencia de una condición suspensiva en el programa contractual, que no ha sido satisfecha, no puede obligarse al vendedor a elevar a escritura pública el contrato, obligación que si bien se encuentra su cargo, solo se ejecutará una vez que la otra parte haya ejecutado su contraprestación, por ende, aplicando las disposiciones contenida en el fundamento 76 y 77 del precedente vinculante del IX Pleno Casatorio y al no lograr el recurrente acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar prevista en el inciso 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil, por lo que el procedimiento seguido por las órganos jurisdiccionales se ha ceñido a la normativa vigente y salvaguardando los derechos constitucionales de las partes.

SÉTIMO.- De otro lado, es menester recordar que en esta instancia no se puede provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que dan base a la sentencia, quedando excluido de su labor, todo lo referente a la valoración de los elementos de prueba y a la determinación de los hechos, por

⁴ ROPPO, Vincenzo. Ob. cit., p. 565



CALLAO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

lo que no está en la esfera de sus poderes revalorar la prueba y juzgar los motivos que formaron convicción en los tribunales respectivos.

OCTAVO.- Por los fundamentos jurídicos expuestos, se verifica que la decisión adoptada mediante la sentencia de mérito expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, cumple con el derecho al debido proceso, derecho de la motivación de las resoluciones judiciales, valoración conjunta de la prueba e interpretación correcta de las normas jurídicas pertinentes; por lo que los Jueces Superiores no han incurrido en las infracciones normativas denunciadas. En tal contexto fáctico y jurídico, al no configurarse el motivo de la infracción normativa, el recurso de casación debe ser **desestimado** en todos sus extremos y procederse conforme a lo dispuesto en los artículos 397 del Código Procesal Civil.

IV. DECISION:

Por tales consideraciones, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Ricardo Marcial Ramos López** obrante a fojas setecientos cuarenta y nueve, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y seis, de fecha veinte de julio de dos mil diecisiete dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, obrante a fojas seiscientos ochenta y siete, que confirmó la sentencia contenida en la resolución número treinta, de fecha veintitrés de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos dieciséis que declaró improcedente la demanda interpuesta.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Ricardo Marcial Ramos



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

CASACIÓN 5733-2017

**CALLAO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

López contra Darío Miguel Álvarez Santos y otra, sobre otorgamiento de escritura pública; y *los devolvieron*. Ponente Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

AROS / MMS / JSV