

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



Conforme al numeral 74 y 76 del IX Pleno Casatorio Civil, solo si la obligación de otorgar la escritura pública está sometida a condición suspensiva de cumplimiento de pago y ésta aún no se ha verificado, la demanda será declarada improcedente. Si no existe pacto entre las partes que condicione la formalización del contrato se debe otorgar la escritura pública, y si la parte alega que el precio pactado no es el correcto, debe probar esta afirmación, no para desestimar la pretensión postulada, sino para establecer el monto del precio, con el propósito de exigir el saldo del precio o generar una hipoteca legal.

Lima, veintisiete de agosto de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número seiscientos quince del año dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ interpuesto por la parte demandada **Florentino Alejandro Carhuapuma Saravia, en calidad de Presidente de la Asociación de Comerciantes del Nuevo Mercado de Chincha - Mercado de Todos**, contra la sentencia de vista de fecha veintidós de agosto de ese mismo año², que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha trece de junio de dos mil diecisiete³, que declaró fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, con lo demás que contiene.

¹ Páginas 173.

² Páginas 151.

³ Páginas 114.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



II. ANTECEDENTE

1.- DE LA DEMANDA:

Mediante escrito de fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis⁴, Jacqueline Lisseth Ruiz Magallanes interpone demanda de otorgamiento de escritura pública, solicitando:

Como pretensión principal el otorgamiento de minuta y escritura pública de compra venta respecto del inmueble de su propiedad consistente en el local Comercial signado como N° 01 de 12.00 metros cuadrados, que se encuentra dentro del inmueble ubicado en la calle Sucre N° 250, distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, con un área de 4,092.43 metros cuadrados, inscrito en la partida N° 02002989 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chincha.

Y como pretensión alternativa y accesorias: Solicita la indemnización del bien inmueble de su propiedad e inscrito en los Registros Públicos, asimismo se haga entrega del inmueble que ha comprado la demandada, y se condena a la demandada el pago de costas y costos del proceso.

Sustenta su pretensión en el hecho que la demandada tiene inscrito el bien inmueble ubicado en calle Sucre N° 250, distrito de Chincha Alta, con un área de 4,092.43 metros cuadrados, inscrito en la Partida Electrónica N° 02002989 del Registro de Propiedad Inmueble de Chincha, del cual adquirió un local comercial por un valor de US\$. 6,400.00 más la suma de S/ 679.20 por concepto de alcabala, del cual pagó como suma inicial de US\$. 700.00, quedando un saldo a pagar de US\$. 5,700.00; asimismo, por concepto de alcabala la suma de S/ 550.00 soles quedando un saldo por pagar de S/ 129.20 soles, lo que acredita con vouchers de depósitos que adjunta a la demanda y con el documento remitido por el Presidente de la Asociación demandada de

⁴ Página 33

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



fecha mayo dos mil once, el cual acredita la relación contractual existente entre la recurrente y la demandada sobre la venta de bien inmueble consistente en un local comercial de un área de 12.00 metros cuadrados.

Indica que el propio Presidente de la Asociación procedió a realizar con la suscrita en el mes de diciembre de dos mil once un Contrato de Reconocimiento de Deuda, en la cual la entidad demandada reconocía que había realizado la venta de local comercial de una extensión de 12.00 metros cuadrados, en el precio de US\$. 6,400.00, habiendo sido cancelada en su totalidad la obligación pactada, por ello afirma que la demandada se encuentra obligada al perfeccionamiento de la obligación pactada, lo cual es el otorgamiento de la minuta y escritura pública de compraventa, así como la independización e inscripción en los Registros Públicos de la Partida Electrónica N° 02002989, la cual es de su propiedad, y por tanto, solicita la entrega del mismo.

Agrega que, acreditado el cumplimiento que le corresponde del negocio jurídico; sin embargo, la entidad demandada hasta la fecha no ha cumplido con perfeccionar el negocio jurídico.

2.- CONTESTACIÓN DE FLORENTINO ALEJANDRO CARHUAPUMA SARAVIA, PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL NUEVO MERCADO DE CHINCHA – MERCADO DE TODOS. ⁵

Señala que la acción interpuesta por la demandante no se ajusta a la verdad, puesto que se le otorgó con fecha once de noviembre de dos mil ocho, una constancia de posesión de una tienda, pero en ella no indica el número o ubicación de dicha tienda, ni mucho menos indica haber dado cuota inicial

⁵ Página 51.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



alguna, ya que todas sus cuotas iniciales se realizaban en la Agencia Financiera Mi Banco en el año dos mil ocho, no siendo acreditado con ningún medio probatorio.

Precisa que la valorización fue hecha a US\$ 666.00 dólares por metros cuadrados, es decir la demandante tenía que abonar una totalidad de US\$ 7992.00 dólares y no como indica la suma de US\$ 6, 400.00 dólares, siendo totalmente falso y contradictorio, habiendo tomado como referencia el monto que consta en el documento de mayo de dos mil once, información que brindó la demandante habiendo sorprendido a la asociación con dichos montos incluso al anterior Presidente Luis Alberto Avilés Torres; asimismo se le hace un descuento irregular del 20% del valor total por ser fundadora, siendo el monto descontado por la suma de US\$ 1,598.40 dólares, conforme se acredita con la copia certificada del Acta de Sesión de la Junta Directiva de fecha veintiuno de marzo de dos mil once, donde incluso se llegó a aprobar que debía nivelarse a la suma de US\$ 10,000.00 dólares el valor del local comprado por dicha actora, siendo inválido dicho acuerdo de Junta Directiva por no haber sido aprobada dicha sesión por la Asamblea General de Socios, por tanto es inválido el descuento de los US\$ 700.00 dólares de inicial, como el descuento del 20% ascendente a US\$ 1,598.40 dólares, que con dichos descuentos su saldo deudor saldría la suma de US\$.5, 700.00 dólares que indica que sería su saldo deudor, por lo tanto, dicha accionante lo que ha debido de pagar a la asociación es la suma de US\$ 7,992.00 dólares americanos, equivalente a la moneda nacional al tipo de cambio del año dos mil ocho (S/ 3.092) en el que se le expidió su primera constancia que hace la suma total de S/ 24,711.264, que es el monto real del valor de la venta en moneda nacional, habiendo solo abonado la demandante la suma de S/ 15,340.00 conforme a sus comprobantes de depósito realizados a favor de la asociación, **quedando un saldo de pagar a la fecha de S/ 9,371.264**, no

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



habiendo cumplido su obligación como compradora de conformidad con el artículo 1558 del Código Civil.

Agrega que no está acreditado en el presente proceso el requisito formal del contrato exigido por el artículo 1411 del Código Civil, ni mucho menos la existencia de un contrato preparatorio de conformidad con el artículo 1414 del mismo cuerpo de leyes.

Asimismo la Asamblea de socios desconoció las constancias emitidas por el anterior Presidente Luis Alberto Avilés Torres entre ella de la demandante, como se desconoció y se dejó sin ningún efecto legal los contratos de reconocimiento de deuda, además se acordó que los predios de 12 metros cuadrados debían nivelarse al precio de US\$ 10,000.00 dólares por no haber un contrato definitivo entre los poseedores y la Asociación, por lo que debía reintegrar a parte el saldo deudor que se ha indicado precedentemente, la suma de US\$ 2,008.00 dólares, al cambio al mes de octubre de dos mil quince, **resulta la suma de S/ 6,511.94, que sumados a los S/ 9,371.264, hacen un monto total adeudado de S/ 15,883.208**; con lo cual queda acreditado que no se ha dado el perfeccionamiento del negocio jurídico que indica la actora, ni mucho menos ha cumplido con su obligación como compradora.

3.- SENTENCIA⁶

Mediante resolución número nueve del trece de junio de dos mil diecisiete se declara **fundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública, argumentando el *a quo* lo siguiente:

“3.2. Según puede verse del documento denominado “Contrato de Reconocimiento de Deuda” de fecha diciembre de dos mil once, corriente de fojas cuatro a cinco del expediente, se desprende que el demandante ha acreditado tener la calidad de comprador, al identificarse en dicho documento

⁶ Páginas 114.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



las partes intervinientes (acreedor-deudor) verificándose con esto la obligación de transferencia, además, la identificación del bien objeto de transferencia (local N°1), y la determinación del precio del bien equivalente a US\$ 6,400.00 dólares americanos; se agrega además, que en el mismo contrato en su cláusula cuarta, se reconoce la existencia de un contrato de compraventa, de tal forma: Cuarto: En caso que el DEUDOR incumpla el pago de las cuotas pactadas, el ACREEDOR queda facultado a los siguientes hechos: “(...) 2) A resolver el contrato de compra venta del local comercial al DEUDOR, por lo que, el ACREEDOR (...)”. Ahora bien, solo para un mejor entendimiento del contenido del contrato denominado “Contrato de Reconocimiento de Deuda”, se desprende que en este consta un compromiso de pago el cual es avalado por la Asociación de Comerciantes del Nuevo Mercado de Chincha “Mercado De Todos”, quien tiene la calidad de ACREEDORA, por ser la VENDEDORA del bien inmueble en el contrato de compraventa que se quiere formalizar en este proceso.

3.3. Tal acreditación hace aplicable, de un lado, el glosado 1549 del Código Civil, por cuanto el acto jurídico materia de formalización se refiere a la compraventa del bien inmueble antes referido; generándose suficiente convicción de la existencia de la compraventa y consecuentemente la obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien. Y, de otro lado, hace que resulte atendible la exigencia de cumplimiento de la formalidad referida en el artículo 1412 del Código Civil, por cuanto el acto jurídico materia de formalización se refiere a la compraventa del bien inmueble que, según se ha visto, genera en el vendedor la obligación de perfeccionar la transferencia y la propiedad de dicho bien, cuya finalidad no se agota en el otorgamiento de la Escritura Pública, sino que va hasta su inscripción individualizada en el registro correspondiente.

3.4. Respecto a los fundamentos de la contestación de la demandada, en cuanto a que se declare infundada la misma en todos sus extremos, que en resumen se refieren al cuestionamiento de la validez del acto jurídico por una

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



discrepancia en el monto del precio de dicha compra venta; así como la invalidez del acuerdo de la Junta Directiva por no haber llevado la sesión a la Asamblea General de Socios, la invalidez de los descuentos dados por la demandada sobre el monto total de la compraventa y el incumplimiento de la obligación como compradora al quedar un saldo a pagar; como se puede advertir, todas son alegaciones que están relacionadas al precio y al pago del precio de la compraventa, que al no haber sido invocadas como pretensiones propiamente tal, en el presente proceso, no han sido comprendidas en la fijación de los puntos controvertidos.

3.5. De otro lado, sobre la ausencia de nulidad manifiesta en el acto jurídico materia del presente proceso, debemos decir:

3.5.1. La Corte Suprema de Justicia en su IX Pleno Casatorio Civil, ha definido la nulidad manifiesta como “aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino a que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil.”

3.5.2. Del texto citado, se colige que solo se puede declarar la nulidad del acto jurídico que se pretende formalizar, cuando exista una nulidad manifiesta del mismo o cuando se derive de algún otro medio de prueba, siendo así, de lo examinado en el considerando 3.4. de esta resolución, se concluye que los hechos cuestionados por el demandado no se subsumen en ninguna de las causales de nulidad establecidas en el artículo 219 del Código Civil, por tanto la pretensión de formalizar el acto jurídico (compraventa) resulta estimable”.

4.- RECURSO DE APELACIÓN⁷:

Por escrito del tres de julio de dos mil diecisiete la parte demandada, interpone recurso de apelación, indicando como agravios los siguientes:

⁷ Páginas 122.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



- La demandante no ha cumplido su obligación como compradora conforme al artículo 1558 del Código Civil ya que no ha cancelado la cuota inicial pues las cuotas iniciales se realizaban en la agencia Financiera Mi Banco en el año dos mil ocho. Además, es inválido el acuerdo de junta directiva de hacer un descuento del 20%, por lo que, la demandante debía pagar a la asociación US\$ 7,992.00 (igual a S/.24,711.264), habiendo pagado S/ 15,340.00 conforme a sus comprobantes de depósito quedando un saldo de S/ 9,371.264. Además, como se acordó que los predios de 12 metros cuadrados debían nivelarse al precio de US\$ 10,000.00, debía reintegrar US\$ 2,008.00 (S/ 6,511.94), saldos que sumados hacen un total adeudado de S/ 15,883.208.
- En su contestación, la apelante ofreció como prueba que la demandante exhiba algún documento que cumpla con el requisito formal del contrato exigido por el artículo 1411 del Código Civil, o la existencia un contrato preparatorio que obligue a ambas partes a celebrar en el futuro un contrato definitivo, pero la demandante exhibió el contrato de reconocimiento de deuda el mismo que mediante acta de asamblea de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince se desconoció y dejó sin efecto por no haber sido aprobado por asamblea general de la asociación. Asimismo solicitó la exhibición de depósito, copia de cheque de gerencia, recibo o cualquier otro medio de pago que haya utilizado la demandante para el pago de la inicial de US\$ 2,500.00 que indica haber dado, al respecto exhibió el documento de mayo/2011 en la cuenta del Banco Interbank pero debió haberlo hecho en la agencia Financiera Mi Banco donde se cancelaban las iniciales de cada local comercial.
- Existe error de hecho, pues el juzgador no ha realizado una valoración conjunta de los medios probatorios como son la constancia del veintinueve de septiembre de dos mil ocho, el acta de junta directiva del veintiuno de marzo de dos mil once, el acta de asamblea del veintitrés de octubre de dos mil quince y las exhibiciones solicitadas, con los que se acredita que la demandante no ha cumplido su obligación de compradora, ya que incluso hay nulidad manifiesta

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



en el presente proceso. Existe error de derecho al no aplicar el artículo 1558 del Código Civil que establece que el comprador está obligado a pagar el precio en el momento, manera y lugar pactado.

5.- SEGUNDA INSTANCIA⁸:

Por resolución de vista número catorce del veintidós de agosto de dos mil diecisiete el *ad quem* **confirma** la sentencia apelada, argumentado su decisión en los siguientes considerandos de la impugnada:

“**12.** El cuestionamiento principal de la demandada en su recurso impugnatorio es que la accionante compradora no ha cumplido con abonar la totalidad del precio del lote materia de compraventa; pues esta no ha pagado el precio inicial que asegura (\$ 700.00) ni el saldo total que realmente adeuda (S/.15,883.208). Para esclarecer dicho cuestionamiento, se tiene de lo actuado que según el contenido de la carta de fecha mayo/2011 de folios 3, mediante ella se comunicó a la demandada que por asamblea del día 30/04/2011 se estableció como fecha definitiva de pago hasta el 25/05/2011, teniendo la demandada un saldo pendiente de pago de S/. 129.20 por alcabala (de un total inicial de S/. 679.20), y \$ 5,700.00 por separación de local que vence el 31/08/2011 (de un total de \$ 6,400.00). Asimismo mediante el contrato de reconocimiento de deuda de folios 4, se ratificó que la compradora había adquirido el bien en la suma de \$ 6,400.00 de los cuales había pagado \$ 700.00 quedando un saldo pendiente de pago de \$ 5,700.00. Pues bien, revisando los vouchers anexados también a la demanda a folios 6 y 7 se verifica dos pagos hechos a favor de la asociación por un total de S/. 679.20 que vendría a ser el monto del impuesto de alcabala puesto que coincide con el monto señalado por este concepto en la carta de folios 3 y como también así lo ha reconocido la demandada en su escrito de contestación. Asimismo, corren vouchers de folios 8 a 11 por depósitos en un monto total de S/. 15,420.00, estos últimos no reconocidos por

⁸ Páginas 151.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



la demandada, pero que corresponderían al saldo del precio de venta del inmueble en moneda nacional, si tenemos en cuenta la equivalencia aproximada del precio del dólar en la época en que se realizaron los pagos. Todo lo cual acreditaría que el precio de la venta se ha cancelado.

13. No obstante, la apelante cuestiona en su recurso que la asamblea de asociados de fecha 23/10/2015 habría dejado sin efecto las constancias y contratos de reconocimiento de deuda realizadas por el anterior Presidente de la asociación, por lo que los documentos presentados por la actora no podrían acreditar el pago del precio de venta del local comercial. Al respecto, de lo actuado se tiene que si bien la accionada ha presentado copias de actas de junta directiva del año 2011 y de asamblea general del año 2015 en los que se habría acordado desconocer varios contratos de reconocimiento de deuda y constancias, como los presentados por la accionante, sin embargo no ha acreditado en estos autos que el Presidente anterior no haya estado facultado para emitir dichos documentos conforme a los estatutos de la asociación o a través de anteriores acuerdos de asamblea general; y por lo demás, tal como aparece de la copia simple de folios 71 la accionada ya ha interpuesto una demanda sobre nulidad de acto jurídico del referido contrato de reconocimiento de deuda, por lo que será en dicho proceso que se determinará en definitiva sobre la alega invalidez de dicho documento; y en tanto ello no ocurre el contrato mantiene su vigencia. Bajo estos mismos argumentos, la apelante alega la presencia de nulidad manifiesta, argumento que lo relaciona con los hechos antes señalados relativos al incumplimiento de contrato imputado a la compradora del inmueble, lo que no resulta acorde a lo señalado en el IX Pleno Casatorio Civil, pues si bien “El juicio de validez que el Juez realiza de oficio, es decir, al amparo del artículo 220 del Código Civil, se ajusta a verificar que un determinado negocio jurídico no incurra en una específica clase de invalidez: la nulidad, pero no cualquier nulidad, sino una nulidad cualificada, una nulidad manifiesta, de manera que se circunscribirá a verificar que los componentes del negocio jurídico (parte, objeto, causa, manifestación de voluntad y forma

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



solemne) no contravengan en forma evidente aquellas directrices del ordenamiento jurídico que tutelén intereses generales”; sin embargo, “Para este Supremo Tribunal la nulidad manifiesta es aquélla que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquélla que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso.”

14. La verosimilitud de los hechos que sustentan la pretensión se encuentra aún corroborado con la certificación de folios 12 de fecha 26/09/2014 expedida por el reciente Presidente de la Asociación, Florentino Carhuapuma Saravia, según la cual “JAQUELINE LISSETH RUIZ MAGALLANES ... Es propietario(a) de un área de 11.90 m² conforme consta en la memoria descriptiva del Proyecto aprobado ...”; documento por el que la demandada reconoce que la accionante ostenta, no un simple derecho de posesión, sino un status de propietaria del lote N° 01, lo que se contrapone a la negativa expuesta en el escrito de contestación”.

6.- CASACIÓN:

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha tres de setiembre de dos mil dieciocho⁹, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, por:

Infracción normativa de los artículos 1351, 1359, 1362, 1402, 1415, 1416, 1417, 1529, 1532, 1558 y 1559 del Código Civil; así como los artículos 70 y 103 modificado por la Ley N° 28389, 138 y 139 incisos 3 de la Constitución Política del Perú, argumentando bajo los siguientes términos:

Manifiesta que la demandante no ha acreditado con ningún medio probatorio; haber dado cuota inicial alguna, ya que todas las cuotas iniciales se realizaban en la Agencia Financiera MI BANCO primigeniamente en el año dos mil ocho; además indica que la valorización a esa fecha fue de seiscientos sesenta y seis

⁹ Página 51 del cuaderno de casación.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



dólares americanos por metro cuadrado, es decir la demandante tenía que abonar una **totalidad de siete mil novecientos noventa y dos dólares americanos** y no como indica la suma de seis mil cuatrocientos dólares americanos lo que es totalmente falso y contradictorio, habiendo tomado como referencia dicho monto al expedirle el documento de mayo del dos mil once, en la información que les brindó la misma demandante habiendo sorprendido a su representada con dichos montos incluso al anterior Presidente Luis Alberto Avilés Torres, debiendo de mencionar también que se le hizo sobre el valor del inmueble es decir de siete mil novecientos noventa y dos dólares americanos, un descuento irregular del veinte por ciento del valor total por ser fundadora, habiendo sido dicho monto descontado la suma de \$ 1,598.40, conforme se ha acreditado con la copia certificada del Acta de Sesión de la Junta Directiva de fecha veintiuno de marzo del dos mil once, siendo inválido dicho acuerdo de Junta Directiva por no haberlo llevado para que sea aprobada dicha sesión a la Asamblea General de Asociados como máximo ente de la asociación.

Agrega que del monto que tenía que pagar primigeniamente la demandante que es la suma de siete mil novecientos noventa y dos dólares americanos, son inválidos los descuentos de los setecientos dólares americanos por inicial que no ha dado, como también el descuento del veinte por ciento ascendente a \$ 1,598.40; ya que con dichos descuentos su saldo deudor sí saldría la suma de \$ 5,700.00, que indica sería su saldo deudor; por lo tanto dicha accionante lo que ha debido de pagar a la asociación por dicho local comercial es la suma de \$ 7,992.00 que equivalente a moneda nacional al tipo de cambio a noviembre del año dos mil ocho en que se le expidió su primera constancia cada dólar a S/ 3.092, hacía la suma total de S/24,711.264 que es el monto real del valor de la venta en moneda nacional, habiendo solo abonado la demandante la suma de S/ 15,340.00, conforme a sus comprobantes de depósito realizados a favor de la asociación, acompañados en el presente proceso, quedando un saldo de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



pagar a la fecha de S/ 9,371.264, no habiendo cumplido su obligación como compradora.

Finalmente señala que en la asamblea convocada con fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, por voto mayoritario de los asociados se desconoció las constancias emitidas por el anterior Presidente Luis Alberto Avilés Torres entre ella de la demandante, como también se desconoció y se dejó sin ningún efecto legal, los contratos de reconocimiento de deuda, que presentara en su demanda la accionante, por no haber sido aprobados por la Asamblea General, como máxima instancia de la asociación por lo que tenían plenamente conocimiento de ese hecho dicha demandante, además se acordó que los predios de doce metros cuadrados debían de nivelarse al precio de diez mil dólares americanos, por no haber un contrato definitivo entre los poseedores y la asociación, por lo que la demandante tenía plenamente conocimiento del acuerdo adoptado en dicha asamblea, por tanto debía de reintegrar también la suma de \$ 2,008.00 es decir al tipo de cambio de dicha asamblea octubre del dos mil quince a razón de S/ 3.243 cada dólar hace un monto adicional de S/ 6,511.94 que sumados a los S/9,371.26 hacen un monto total adeudado de S/ 15,883.20, con lo cual queda plenamente acreditado, en el presente proceso que no se ha dado el perfeccionamiento del negocio jurídico que indica la parte accionante, ni mucho menos haber cumplido con su obligación como compradora, por lo que debió de declararse infundada la demanda.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

En ese sentido su fundamentación, por parte del casacionista, debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente, cuáles son los agravios que configuran la infracción normativa denunciada o el apartamiento del precedente judicial denunciado.

SEGUNDO.- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que este supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

Es así, que en reiterada jurisprudencia el Tribunal Constitucional ha señalado que el derecho a la **tutela jurisdiccional** es un atributo subjetivo que comprende una serie de derechos, entre los que destacan el acceso a la justicia, es decir, el derecho de cualquier persona de promover la actividad jurisdiccional del Estado, sin que se le obstruya, impida o disuada irrazonablemente.

Asimismo, la tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia.¹⁰

TERCERO.- Además, el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

Por tanto, la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso se da cuando en el desarrollo del mismo, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

CUARTO.- En relación al contrato de compraventa, se dice que es aquél por medio del cual un sujeto (denominado, vendedor) transfiere o se obliga a transferir la propiedad de un bien a otro (denominado, comprador) y este se obliga a pagar su precio en dinero. En efecto, tratándose de un bien inmueble, la transferencia de la propiedad se producirá con el solo acuerdo entre las partes sobre el bien y el precio, salvo disposición legal diferente o pacto en

¹⁰ STC EXP. N.° 763-2005-PA/TC, fundamento 6.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



contrario (interpretación sistemática de los artículos 949 y 1529 del Código Civil), mientras que tratándose de un bien mueble, sí se genera una obligación de transferir la propiedad que se ejecutará con la entrega del bien (interpretación sistemática de los artículos 947 y 1529 del Código Civil). Como se ha visto, este contrato genera una serie de efectos obligacionales, tales como: la obligación de pagar el precio (artículo 1558 del Código Civil), la obligación de entregar el bien (artículo 1549 y 1550 del Código Civil), la obligación de entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad del bien (artículo 1551 del Código Civil), la obligación de formalizar el contrato (artículo 1549 del Código Civil), etc.¹¹

QUINTO.- Además, es el cumplimiento de una de estas específicas obligaciones (la de formalizar el contrato) lo que constituye la pretensión más usual en los procesos de otorgamiento de escritura pública, de ahí la necesidad de analizar el fundamento y la viabilidad de esta pretensión. El artículo 1412 del Código Civil, que sustenta la pretensión de otorgamiento de escritura pública, establece que: “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” [el resaltado es nuestro]. Pues bien, el contrato de compraventa no es uno cuya celebración deba observar una determinada forma bajo sanción de nulidad (forma solemne legal) y si las partes no se han impuesto la observancia de una determinada forma para su celebración (forma solemne convencional), puede ser celebrado en cualquier forma. En este caso la obligación de elevar a escritura pública el contrato puede derivar de la autonomía privada de las partes, en caso de que hayan previsto dicha obligación en el programa contractual, pero aun cuando las partes no la hayan previsto, tal obligación

¹¹ IX Pleno Casatorio Civil, Numeral 67.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



viene impuesta por ley, específicamente, por el artículo 1549 del Código Civil que establece que: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”. Así es, esta obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad que tiene a su cargo el vendedor supone la realización de aquellos actos que le permitan al comprador ejercitar a plenitud su derecho de propiedad¹², esto es, que le permitan usar, disfrutar, disponer, reivindicar y oponer el derecho adquirido, de manera que entre tales actos se encuentran: la entrega del bien y el otorgamiento de la escritura pública, pues ésta es necesaria para el acceso al Registro Público, instrumento que permitirá que el derecho subjetivo en cuestión alcance la mayor oponibilidad. En similar sentido se ha dicho que “la obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad impuesta por el artículo 1549 del Código Civil, lejos de ser asimilada a la necesidad de completar dicha transferencia (o a la de producirla o a la de entregar el bien), debe ser asimilada a la necesidad de realizar todos los actos necesarios para otorgar oponibilidad a la propiedad transferida”¹³, y uno de esos actos, sin duda el principal, es el otorgamiento de escritura pública, presupuesto necesario para el acceso al Registro Público.¹⁴

SEXTO.- También el IX Pleno Casatorio Civil, Casación N.º 4442-2015-Moquegua, en la decisión segunda, numeral 6, primer párrafo, que constituyen precedente judicial vinculante, señaló:

6. Dentro del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, y sin perjuicio de que se puedan considerar otros supuestos, se tendrán en cuenta los siguientes:

¹² ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo II, Gaceta Jurídica, Lima, 1998, p. 65.

¹³ ESCOBAR ROZAS, Freddy. El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el código civil peruano, En: *Ius et veritas*, Revista de los estudiantes de la facultad de Derecho de la PUCP, Número 25, Lima, 2002, pp. 264-265.

¹⁴ IX Pleno Casatorio Civil, Numeral 68.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



Si la obligación de elevar a escritura pública el negocio jurídico se encuentra supeditada a una condición suspensiva y el demandante no logra acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar. (Subrayado y resaltado agregado)

Y el numeral 74 y 76 del precitado pleno casatorio precisa al respecto, que:

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 sus propios intereses¹⁵: 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 aquellas¹⁶. 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 condición¹⁷, como alguno de aquellos previstos en los artículos 171¹⁸ y 172¹⁹ del Código Civil.

(...)

76. Dentro del control de eficacia (o exigibilidad) en los procesos de otorgamiento de escritura pública, es posible analizar la presencia de una condición suspensiva en el programa contractual, siempre que la parte demandada alegue la falta de verificación del evento futuro e incierto puesto

¹⁵ Cfr. BETTI, Emilio. Teoría general del negocio jurídico, Traducción y concordancias con el derecho español por A. MARTÍN PÉREZ, Editorial Comares, Granada, 2000, pp. 57-59.

¹⁶ Cfr. ROPPO, Vincenzo. El contrato, Traducción de Nélvor CARRETEROS TORRES, Traducción a cura de Eugenia ARIANO DEHO, Gaceta Jurídica, Lima, 2009, p. 594.

¹⁷ Cfr. ROPPO, Vincenzo. Ob. cit., p. 564.

¹⁸ Artículo 171 del Código Civil.- "La condición suspensiva ilícita y la física o jurídicamente imposible invalidan el acto. La condición resolutoria ilícita y la física o jurídicamente imposible se consideran no puestas".

¹⁹ Artículo 172 del Código Civil.- "Es nulo el acto jurídico cuyos efectos están subordinados a condición suspensiva que dependa de la exclusiva voluntad del deudor".

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



como condición. Como se ha visto, la condición suspensiva puede determinar que el contrato no produzca ninguno de sus efectos o solamente alguno de ellos como podría ser la obligación de elevar a escritura pública el contrato. Respecto a esta última posibilidad es usual encontrar que las partes han convenido que la obligación de elevar a escritura pública el contrato, que tiene a su cargo una parte, se ejecutará una vez que la otra parte haya ejecutado una contraprestación a su cargo (por ejemplo, se supedita la obligación de elevar a escritura pública el contrato, que tiene a su cargo el vendedor, al hecho de que el comprador pague el precio de venta o una parte del mismo). Recuérdese 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 tarde”²⁰** y, en este caso, **ese evento sería el recibir la contraprestación (por ejemplo, el pago del precio).**

SÉPTIMO.- En esa línea de ideas, estando a las infracciones denunciadas por el casacionista, de los argumentos expuestos para sustentar las mismas, se puede apreciar que están destinadas a cuestionar que la parte demandante no cumplió con pagar el valor real del bien materia de litis, puesto que, según refiere que tenía que abonar la suma de \$ 7,992.00 y no la suma que indica la actora por \$ 6,400.00, ya que le hizo un descuento irregular del 20% sobre el valor del inmueble, por ser socia fundadora, y que por asamblea general del veintitrés de octubre de dos mil quince, se desconoció y se dejó sin efecto legal el contrato de **reconocimiento de deuda** de fecha diciembre de dos mil once²¹, que da sustento para solicitar el otorgamiento de escritura pública a favor de la actora.

²⁰ ROPPO, Vincenzo. Ob. cit., p. 565.

²¹ Página 4.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



Si bien, la Asamblea General²² es el máximo órgano de una asociación a fin de tomar diversas determinaciones, empero también es cierto que un acto jurídico, como es el contenido en el documento de **reconocimiento de deuda** de fecha diciembre de dos mil once, surte plena validez mientras no se halla declarado su invalidez judicialmente, por lo cual, la Asamblea General puede tomar diversas determinaciones, a fin de crear, regular entre otros, diversos actos jurídicos dentro de la Asociación y conforme a su Estatuto, empero, no está facultada para declarar la invalidez de actos jurídicos tomados por el consejo directivo, tan es así, que la propia demandada ha reconocido ello y motivo por el cual el Presidente de la recurrente ha interpuesto una demanda de nulidad de acto jurídico, a fin de declarar la nulidad y sin efecto legal el documento de **reconocimiento de deuda** de fecha diciembre de dos mil once, el cual es materia de sustento para solicitar el otorgamiento de escritura pública.

Por consiguiente, siendo que el referido documento de reconocimiento de deuda tiene plena eficacia y surte efectos jurídicos, por lo cual, conforme al mismo, se reconoce que la Asociación demandada dio en venta a la demandante un local comercial de 12 metros cuadrados de extensión y que adeudaba la suma de \$ 5,700 dólares para el mes de diciembre de dos mil once, el mismo que conforme se aprecia de los vouchers de páginas ocho a once, ha sido cancelado, por ende, siendo que la demandante no adeuda suma de dinero por concepto de la venta del bien materia de litis, corresponde que la emplazada le otorgue la escritura pública correspondiente, tal y conforme lo ordenaron las instancias de mérito.

OCTAVO.- A mayor abundamiento y conforme al numeral 74 y 76 del Pleno Casatorio Civil citado, si fuera el caso que la demandada debería pagar por el bien materia de otorgamiento otro monto superior al consignado en el

²² Asamblea General
Artículo 84 del Código Civil.- La asamblea general es el órgano supremo de la asociación.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



documento de fecha diciembre de dos mil once, ello tampoco es condicional para negarse a otorgar la escritura pública correspondiente, puesto que conforme al pleno citado, solo **si la obligación de otorgar la escritura pública está sometida a condición suspensiva de cumplimiento de pago y esta aún no se ha verificado, la demanda será declarada improcedente**, es decir, si las partes han subordinado el otorgamiento de escritura pública a la cancelación del precio de venta, entonces el comprador no podrá petitionar la formalización de su contrato sin dejar de acreditar que ha cancelado el precio de venta; y por consiguiente, si no se acredita esto último, es decir, si no se acredita que se ha verificado la condición, entonces la demanda será declarada improcedente. Cosa que tampoco se verifica que se ha estipulado en el documento de **reconocimiento de deuda** de fecha diciembre de dos mil once, motivo por lo que, el argumento que no se habría pagado el costo real del bien materia de litis y por lo cual no puede ampararse la demanda, tampoco sería atendible.

NOVENO.- Consecuentemente de la sentencia impugnada no se verifica que la misma adolezca de vulneración al debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva o que infrinja algunas de las normas sustantiva denunciadas por el recurrente, puesto que como ya se indicó precedentemente, se ampara la demanda a mérito del documento de reconocimiento de deuda y de haber acreditado la demandante la cancelación del monto indicado en dicho documento, debiendo por tanto rechazarse las infracciones denunciadas y declarar infundada la casación planteada.

DÉCIMO.- Sin perjuicio de lo antes expuesto, se debe dejar claro que la presente demanda es declarada fundada, puesto que se acredita el pago total conforme al contrato de reconocimiento de deuda de fecha diciembre de dos mil once, y si fuere el caso que en otro proceso judicial se dejara sin efecto e invalido el monto indicado en el referido documento de **reconocimiento de**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



deuda, el recurrente tiene expedito su derecho para hacerlo valer vía acción pertinente.

También se debe dejar claro y precisar que los procesos de otorgamiento de escritura pública tiene como *objeto*, formalizar la celebración de un acto jurídico a mérito de un contrato celebrado ente las partes procesales; y como *finalidad*, dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole la formalidad necesaria para convertirlo en un documento público con posibilidad de inscripción en el registro. Por consiguiente, en el proceso de otorgamiento de escritura pública **solamente se busca formalizar el acto jurídico celebrado por las partes, con el propósito de lograr que el negocio jurídico termine contenido en el documento público llamado escritura pública**, constituyendo una formalidad del contrato de compraventa, por tanto, el trámite de la presente pretensión termina cuando se extiende tal formalidad, y por ende no es pertinente dentro del presente proceso ordenar la inscripción registral de la escritura pública, así como independización del bien materia de litis, el mismo que es un trámite meramente administrativo, la cual no puede postularse en sede judicial, menos acumularla a la pretensión de Otorgamiento de Escritura Pública. Y siendo que dichos extremos de la sentencia impugnada no fueron materia de agravio en el recurso de casación postulado, este Colegiado se encuentra impedido de pronunciarse al respecto.

IV. DECISIÓN

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 397° del Código Procesal Civil:

a) Declararon: INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandado **Florentino Alejandro Carhuapuma Saravia, en calidad de Presidente de la Asociación de Comerciantes del Nuevo Mercado de**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°615 - 2018
ICA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**



Chincha - Mercado de Todos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintidós de agosto de dos mil diecisiete.

b) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jacqueline Lisseth Ruiz Magallanes sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

MHR/Cmc/Lva