



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA
Otorgamiento de escritura pública

No se advierte infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil que establece la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, al haberse determinado que quien efectuó su venta, no fue la asociación demandada, dado que el señor Felipe Raúl Jiménez dejó de ser su presidente antes del 21 de abril de 2014, en que se celebró el contrato y además, porque la nueva representación APEMIPE desconoce sus efectos. En consecuencia, la parte demandada no resulta obligada a otorgar la escritura pública a la parte demandante, al haberse incurrido en una causal de ineficacia del negocio jurídico.

Lima, primero de septiembre de dos mil veintidós

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil seiscientos sesenta y cuatro de 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 casación interpuesto por los demandantes, **Daniel Edwin Lara Lazo y Mary Luz Salazar Oroya**, de fecha 21 de mayo de 2018, a folios 182, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 16, de fecha 03 de mayo de 2018, de folios 169, que revocó la sentencia número 09, de fecha 07 de noviembre de 2017, aclarada a folios 118, que falló declarando fundada la demanda en contra de la Asociación de Pequeñas y Micro Empresas Industriales del Perú-Filial El Algarrobal (APEMIPE EL ALGARROBAL) representada por su presidente, Ever



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

Eduardo Gamarra Miovich, sobre otorgamiento de escritura pública y ordena que la demandada cumpla con otorgar escritura pública de transferencia conforme al contrato de compraventa, de fecha 21 de abril de 2014, a favor de los demandantes, bajo apercibimiento de ser otorgada por el Juzgado en caso de renuencia; reformándola, declararon improcedente la demanda interpuesta, con costas y costos.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito, de fecha 17 de febrero de 2017, de folios 23, **Daniel Edwin Lara Lazo y Mary Luz Salazar Oroya**, interponen demanda contra la Asociación de Pequeñas y Micro Empresas Industriales del Perú–Filial El Algarrobal (APEMIPE EL ALGARROBAL), a fin que la demandada le otorgue la escritura pública de compraventa del terreno ubicado en la manzana B, lote 5, hoy signado como sección C, lote 21, de 908.95 m², ubicado en el distrito del Algarrobal, provincia de Ilo, Moquegua, celebrado el 21 de abril de 2014 y se ordene el pago de costas y costos.

Fundamentos de la demanda:

- Los demandantes sostienen que con fecha 21 de abril de 2014, celebraron compraventa con don Felipe Jiménez Quirón como presidente de la Asociación APEMIPE EL ALGARROBAL, por el cual les transfirió en venta el citado terreno, por el precio de S/. 2,462.00, pagado íntegramente.
- La nueva Junta Directiva de la Asociación con su actual presidente, Ever Gamarra Miovich, que asumió el cargo desde mayo de 2014, ha desconocido sus derechos de propietarios del inmueble *sub litis*, ya no



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

les permiten el pago de las cuotas y fueron expulsados de la Asociación.

2. Contestación de la demanda

Por escrito, de fecha 10 de marzo de 2017, de folios 62, la demandada, **Asociación de Pequeñas y Micro Empresas Industriales del Perú–Filial El Algarrobal** (APEMIPE EL ALGARROBAL), contestó la demanda, señalando que:

- El contrato, de fecha 21 de abril de 2014, es nulo de pleno derecho, por haber sido otorgado por el presidente de la Asociación quien no tenía facultad para disponer de los terrenos de la Asociación.
- Porque los datos del terreno, contenidos en el contrato, de fecha 21 de abril de 2014, no coinciden con los datos indicados en la demanda.
- Porque a la fecha, no se ha concretado la independización de lotes y no existe en el lote matriz la sección B, pues el inmueble se encuentra dividido en manzanas.

3. Sentencia de primera instancia

El juez, por sentencia, de fecha 07 de noviembre de 2017, aclarada por resolución 10, de fecha 01 de diciembre de 2017, declaró fundada la demanda, por cuanto:

- La calidad de presidente de la Asociación de Pequeñas y Micro Empresas Industriales del Perú–Filial El Algarrobal (APEMIPE EL ALGARROBAL), esta acreditada con el dicho de la Asociación en su escrito de contestación a la demanda, porque la segunda cláusula del contrato, de fecha 21 de abril de 2014, evidencia la transferencia del terreno ubicado en uno de mayor extensión, conforme a la partida registral del terreno matriz, donde esta anotada preventivamente una



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

habilitación urbana identificando la existencia de un lote 21, en la manzana C.

- El valor de venta del inmueble, se encuentra establecido el precio de S/. 2,462.00, indicando que ha sido cancelado íntegramente.

4. Apelación

Por escrito, de fecha 21 de noviembre de 2017, de folios 127, APEMIPE EL ALGARROBAL, interpone recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

- El documento de compraventa, de fecha 21 de abril de 2014, es nulo de pleno derecho, al haber sido celebrado por su ex presidente, Jiménez Quiroz, quien con fecha anterior a la celebración de dicho contrato fue suspendido como presidente de la Asociación, de modo que no tenía facultades expresas para disponer de los inmuebles de la Asociación.
- Con los Estatutos y las Actas de Asambleas, del 22 de diciembre de 2013 y del 16 de febrero de 2014, se demostró que el señor Jiménez Quiroz, fue suspendido de su cargo y prohibido de hacer actos de disposición, de modo que, al 21 de abril de 2014, no era presidente de la Asociación.

5. Sentencia de vista

La Sala Superior, por sentencia de vista, de fecha 03 de mayo de 2018, revocó la sentencia que falló declarando fundada la demanda y reformándola, declaró improcedente la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- De los artículos 78, 84 y 86 del Código Civil y de los artículos 5, 8, 24 y 38 de los Estatutos de la Asociación APEMIPE EL ALGARROBAL



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

se tienen como reglas, que la Asociación como persona jurídica es distinta de las personas que lo integran y que el titular del patrimonio social es la asociación y no los asociados, y la asamblea de asociados es quien tiene legitimidad para disponer del patrimonio social de la Administración.

- El Colegiado considera que el presidente de la Asociación no tenía facultades para vender y por ello, no es posible sostener que la asociación demandante expresó voluntad de venta, porque ella debía provenir de la Asamblea de socios.
- Estamos frente a un negocio jurídico que, si bien existe, no es eficaz por el incumplimiento de un requisito legal distinto a los contemplados en las causales de nulidad del artículo 219 del Código Civil, al haber sido celebrado por personas que carecen de legitimidad.
- El demandante forma parte de la Asociación demandada y por ello, conocía las reglas del estatuto y las atribuciones de su presidente, no obstante ha demandado el otorgamiento de escritura pública, por lo que al actuar de mala fe, debe cargar con las costas y costos.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Por resolución, de fecha 23 de enero de 2020, fue declarado procedente el recurso de casación, por las causales de: **i) infracción normativa de carácter material de los artículos 141, 1351, 1352, 1359, 1412 y 1549 del Código Civil; y, ii) Excepcionalmente, infracción normativa de carácter procesal del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si se dan las condiciones de eficacia y validez para otorgar la escritura pública solicitada.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA**

Otorgamiento de escritura pública

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero: Causales del recurso de casación

El presente recurso de casación fue declarado procedente por causales de orden procesal y material, siendo que las primeras tienen efecto anulatorio, en ese sentido, será analizada inicialmente la infracción normativa de los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, referida a la motivación de resoluciones judiciales y al debido proceso.

Segundo: Infracción normativa de los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú

En torno a la motivación de las sentencias, debe señalarse que en múltiples resoluciones, este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma¹ (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, interna y externa. La primera

¹ IGARTÚA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona- Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

consiste en verificar que: “*el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente-válido*”, sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas², lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera³. En esa perspectiva, la justificación externa exige⁴: **i)** que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; **ii)** que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y, **iii)** que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

Al haberse incorporado de forma excepcional en la resolución, de fecha 23 de enero de 2020, que declaró procedente el recurso de casación, la causal de infracción normativa a los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, resulta necesario evaluar si la sentencia de mérito ha vulnerado el debido proceso y el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, verificándose de su examen que del numeral 4.1 al punto 12 del numeral 4.2, la sentencia de vista desarrolla los fundamentos jurídicos que sustentan su decisión como son el IX Pleno Casatorio Civil (Casación N.º 4442- 2015 Moquegua), las normas del Código Civil que regulan el otorgamiento de escritura pública y las reglas contenidas en el Estatuto de la Asociación de Pequeñas y Micro Empresas Industriales del Perú-Filial El Algarrobal (Asociación APEMIPE El Algarrobal) referidas a la disposición de los

² ATIENZA, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

³ MORESO, Juan José y VILLAJOSANA, Josef María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, p. 184.

⁴ IGARTÚA SALAVERRIA, Juan. Ob. Cit., p. 26.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

bienes de su patrimonio social, presentando el análisis respectivo aplicado el presente caso.

Así, en el considerando 13, la sentencia de vista expresa que la Asociación como persona jurídica es distinta de las personas que la integran, que el titular del patrimonio social es la asociación y no los asociados, que la adquisición y disfrute de terrenos es en forma conjunta y no de forma individual o en favor de una persona natural en concreto, que la Asamblea General de asociados tiene la legitimación para disponer del patrimonio social y que el presidente de la Asociación tiene iniciativa propia, pero que de forma autónoma no puede disponer del patrimonio.

En el considerando 14, el *Ad quem* estima que el presidente de la Asociación demandante no tenía facultades para vender, por lo que no es posible sostener que expresó voluntad de venta, porque ella debió provenir de la Asamblea de socios y que el demandante como asociado de APEMIPE no desconocía la normatividad interna de la Asociación, por lo que era evidente que el negocio jurídico se produjo pero no era eficaz y no puede surtir efectos jurídicos y cumplir las finalidades prácticas por las cuales ha sido concebido por el incumplimiento de un requisito legal distinto a los contemplados en las causales de nulidad del artículo 219 del Código Civil.

En consecuencia, la Sala Superior concluye que en este supuesto negocio realizado por un falso representante que excede sus poderes de representación es ineficaz (en sentido estricto) o inoponible respecto al representado, significa que, si bien el negocio existe, y es válido respecto al titular de las situaciones jurídicas inmersas en el contrato, no ha sido ratificado, pues la nueva representación de APEMIPE, ha desconocido sus efectos.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

Así, la Sala Superior analiza los hechos materia de controversia, subsumiéndolos en la normativa señalada, expresando de forma clara y expresa, las razones y fundamentos necesarios que sustentan su decisión, en los que se describe las premisas normativas y fácticas por los que se concluye que el presidente de la Asociación no tenía facultades para vender, por lo que no era posible sostener que la Asociación demandante expresó voluntad de venta, porque ella debió provenir de la Asamblea de socios y además el demandante como asociado de APEMIPE no desconocía la normatividad de dicha asociación.

En consecuencia, no se configura la infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política, al no haberse vulnerado los derechos al debido proceso y debida motivación que estatuyen.

Tercero: La infracción normativa material del artículo 141 del Código Civil

Sostiene el recurrente que la sentencia de vista inaplica el artículo 141 del Código Civil, pues el representante legal de la asociación APEMIPE EL ALGARROBAL, expresó su voluntad al suscribir el contrato de compraventa del terreno ubicado en la mz. B, lote 5, hoy mz. C, lote 21, constituyendo un acto jurídico.

En la sentencia de vista, la Sala Superior claramente ha expresado que la Asociación como persona jurídica es distinta de las personas que la integran, que el titular del patrimonio social es la Asociación y no los asociados y que la Asamblea General de asociados es la que tiene la legitimación para disponer del patrimonio social, por lo que su presidente de forma autónoma no puede disponer del patrimonio de la asociación. Y al no tener facultades para vender, no es posible



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

sostener que expresó voluntad de venta, dado que ella debió provenir de la Asamblea de socios, más aún que el demandante como asociado de APEMIPE conocía la normatividad interna de la asociación, por tanto, el negocio jurídico efectuado no es eficaz por el incumplimiento de un requisito legal distinto a los contemplados en las causales de nulidad del artículo 219 del Código Civil, al haber sido celebrado por personas que carecen de legitimidad.

El análisis jurídico efectuado por el *Ad quem*, se encuentra sustentado en el IX Pleno Casatorio que, entre otros lineamientos, ha señalado lo siguiente:

“2. 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 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.

(...)

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:

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.

Si todos los efectos del negocio jurídico se encuentran sujetos a un plazo suspensivo que aún no ha vencido, la demanda de otorgamiento de escritura pública será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

Si la obligación de elevar a escritura pública un negocio jurídico, se encontrara sujeta a plazo de cumplimiento que aún no ha vencido y que, además, ha sido estipulado en beneficio del deudor, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar, a menos que exprese su voluntad de renunciar a dicho beneficio.”

La Sala Superior ha efectuado el control jurídico permitido por las reglas del citado precedente vinculante, aplicándose al caso concreto las normas correctas, por lo cual no correspondía aplicar el artículo 141 del Código Civil que contiene la conceptualización de la manifestación de voluntad como eje central del acto jurídico, pues en el caso concreto debía definirse si el negocio jurídico llevado a cabo por la parte demandante con el señor Felipe Raúl Jiménez Quiroz, surte efectos cuando la parte recurrente alega que el segundo, tenía las facultades para celebrar este contrato, como presidente de la Asociación.

En tal sentido, se considera que la ineficacia de un acto jurídico no se limita a la sola falta de producción de los efectos queridos al celebrar el contrato, pues también debe considerarse que un acto jurídico resulta ineficaz porque no se configura para crear adecuadamente una determinada relación jurídica, o porque aun cuando se ha constituido esa relación adecuada, deja de constituir una regulación de los intereses útiles que impulsaron a los interesados a concretar el negocio jurídico, señalando Francisco Moreyra García Sayán⁵ que:

“Se suscita la ineficacia, en general, cuando el interés individual expresado en el acto de autoregulación en que consiste el acto jurídico resulta incompatible con el ordenamiento legal. Ello quiere decir que los efectos que los agentes del negocio concreto quieren alcanzar, si bien pueden operar en el plano de la realidad

⁵ GARCÍA SAYÁN, Francisco Moreyra. El acto jurídico según el Código Civil Peruano. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial 2005, pp. 319.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

social, no llegan a hacerlo en la dimensión jurídica de la expresada realidad.”

Por consiguiente, la sentencia de vista no ha incurrido en la infracción normativa por inaplicación del artículo 141 del Código Civil, por los fundamentos expuestos precedentemente.

Cuarto: Infracción normativa de carácter material del artículo 1351 del Código Civil

La parte recurrente sostiene que la sentencia de vista incurre en infracción normativa del artículo 1351 del Código Civil, porque el contrato como acuerdo de una o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, fluye del contrato privado cuya formalidad solicita, en el que claramente concurren los elementos esenciales del contrato de compraventa, como es el objeto, precio y voluntad expresada lo tornan en un acto jurídico válido.

Al respecto, la Sala Superior en el considerando 14 de la sentencia de vista, ha señalado que es evidente que el negocio jurídico se produjo, pero no es eficaz y no puede surtir efectos jurídicos, ni cumplir sus finalidades prácticas por el incumplimiento de un requisito legal distinto a los contemplados en las causales de nulidad del artículo 219 del Código Civil, pues efectuando un control de eficacia del negocio jurídico, ha concluido que el contrato no es eficaz porque el presidente de la Asociación no tenía facultades para vender, es decir, que la voluntad de venta debió de provenir de la Asamblea de socios, que es el ente autorizado por la Asociación para disponer de su patrimonio social.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

Así, resulta pertinente citar la Casación N.º 912-2 010-Lima, de fecha 28 de marzo de 2011, emitida por la Sala Civil Transitoria, que expresó lo siguiente:

“Octavo.– Que, en cambio la ineficacia a la que se hace referencia en la sentencia de vista, conocida como ineficacia funcional o extrínseca constituye una categoría jurídica distinta que se invoca no por la existencia de vicios que afectan la estructura misma del acto jurídico, sino cuando se trata de actos jurídicos que habiendo nacido válidos posteriormente, por razones voluntarias o legales deja de producir lo efectos jurídicos buscados por las partes; en este segundo caso, es la ley la que declara que el acto jurídico es ineficaz, tal por ejemplo la ineficacia prevista en el artículo 161 del Código Civil.”

De modo que el *Ad Quem* en la sentencia de vista, no niega la existencia del contrato de compraventa, ni que en el no exista una confluencia de manifestaciones de voluntad, al resultar claro que el negocio jurídico es un supuesto de hecho que se encuentra conformado por una o más manifestaciones de voluntad, expedidas por sujetos que pretenden alcanzar un fin práctico, destinado a crear, modificar, regular o extinguir una relación jurídica, sino que al haber sido celebrado por una de las partes que no tenía facultades para celebrarlo, pues el señor Felipe Raúl Jiménez Quiroz, no tenía el cargo de presidente y aún, considerando que hubiera actuado ostentando este cargo, tampoco estaba autorizado a disponer de los bienes de la Asociación, dado que esta es una facultad concedida por el estatuto sólo a la Asamblea General de socios. Asimismo, la Sala Superior ha considerado que el demandante, Daniel Lara Lazo, como parte de la asociación APEMIPE conocía las reglas del estatuto y cuáles eran las atribuciones del presidente de la Asociación, y no obstante ello, ha demandado el otorgamiento de la formalidad de escritura pública. Este fundamento se encuentra corroborado con el Acta de Asamblea Ordinaria celebrada, con fecha 16 de febrero de 2014, que corre a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

folios 54, en la cual consta que por mayoría y por mandato de la Asamblea General Ordinaria, el señor Raúl Felipe Jiménez Quiroz fue separado de la Asociación conforme a sus Estatutos, por negarse a dar cuenta de los ingresos obtenidos a consecuencia de la venta de terrenos que realizó de dicha entidad, consignándose que quien asumía la presidencia según los estatutos, era el vicepresidente Ever Gamarra Miovich; verificándose que entre los socios presentes en dicha reunión y que firmaron al pie de este documento, estaba el demandante, Daniel Edwin Lara Lazo, quien consignó el número de su documento nacional de identidad, sin embargo, al responder en la Audiencia Única, de fecha 18 de agosto de 2017 (folios 90 y 93) a la cuarta pregunta sobre si tenía conocimiento de que el señor Felipe Raúl Jiménez Quiroz como representante de la Asociación tenía facultades para disponer de la propiedad inmueble de la Asociación, contestó que presumía que tenía facultades para vender. Por lo que, resulta evidente que la conducta desplegada por el demandante no ha sido guiada por la buena fe.

Al respecto, es pertinente señalar que en la Casación N.º 2540-2006-Lima⁶, expresó lo siguiente:

“Para que un contrato de compraventa derive en la transferencia del derecho de propiedad (que supone una adquisición derivativa), el transferente debe gozar de ese derecho sustantivo, ya que de lo contrario no podrá transmitir un derecho que no se encuentra dentro de su esfera jurídica.”

Por lo expuesto, la sentencia de vista no ha incurrido en la infracción normativa por inaplicación del artículo 1351 del Código Civil.

⁶ Casación N.º 2540-2006-Lima, El Peruano, 02/09/2008, pp. 22655-22656.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

Quinto: Infracción normativa del artículo 1352 del Código Civil

La parte recurrente alega que se inaplica el artículo 1352 del Código Civil porque los contratos se perfeccionan con el solo consentimiento de las partes y el cuestionamiento de la validez y eficacia del contrato de compraventa, de fecha 21 de abril de 2014, se da porque según la demandada, el presidente de la Asociación carecía de facultades de disposición conforme al artículo 38 del Estatuto, sin embargo la Asociación en su escrito de demanda admite que el señor Felipe Raúl Jiménez Quiróz era su presidente y representante legal, por tanto, no se da el supuesto de nulidad, sino que podría ser ineficaz, lo que no es discutible en este proceso, por lo que dicho requerimiento resulta ilegal. Claramente la Sala Superior en el considerando 10. de la sentencia de vista, señala que el IX Pleno Casatorio habilita al Colegiado a examinar los supuestos de nulidad e ineficacia del contrato de compraventa materia de juzgamiento y liminarmente, de las teorías del caso señaladas por las partes, se advierte que no hay un supuesto de nulidad manifiesta que habilite al órgano jurisdiccional declararla de oficio, pero si hay supuesto de ineficacia y además, cita la jurisprudencia recaída en la Casación N.º 2637-2001 -Lima, que expresa que la ineficacia del acto jurídico a la que alude la norma en comento sólo compete al representado vía anulabilidad del acto jurídico, pues es quien se vería eventualmente perjudicado por el exceso en que ha incurrido su representante y no puede ser invocada por un tercero.

Sexto: Infracción normativa del artículo 1359 del Código Civil

Al respecto, el recurrente alega que se interpreta erróneamente el citado artículo, pues en el caso de autos, sí hubo consenso entre las partes contratantes sobre todas las estipulaciones del contrato y ello fluye claramente de su contenido.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

Los fundamentos alegados por la parte recurrente resultan reiterativos e inciden en el mismo argumento referido a que el acto jurídico contenido en el contrato de compraventa, de fecha 21 de abril de 2014, sí existe al haber sido celebrado entre las partes, sin embargo, el desarrollo de la Sala Superior no cuestiona la existencia del contrato, como acto jurídico celebrado entre la parte demandante con don Felipe Raúl Jiménez Quiroz, sino que tomando en cuenta que el artículo 78 del Código Civil que establece que la persona jurídica tiene una existencia distinta de sus miembros y que estos no tienen derecho sobre su patrimonio y los artículos 84 y 86 del mismo texto legal, que establece que la Asamblea General es el órgano supremo de la Asociación y como tal es la que dispone de su patrimonio social, don Felipe Raúl Jiménez Quiroz, quien firmó el citado contrato como presidente en representación de la Asociación, no tenía facultades para vender el inmueble *sub litis* al demandante, quien además sabía que ello era así, pues participó en la Asamblea General Ordinaria, de fecha 16 de febrero de 2014, donde aquel fue separado de la Asociación, acordándose que quien asumía el cargo de nuevo presidente fue don Ever Gamarra Miovich, como se aprecia de folios 54 a 58.

Por lo que estamos ante la presencia de una causal de ineficacia del acto jurídico, prevista en el artículo 161 del Código Civil. Así, el acto jurídico celebrado por el representante excediendo su poder cuando no existe el mismo, puede implicar la ratificación del acto jurídico por el representante conforme al artículo 162 del mismo cuerpo legal, supuesto que no se ha configurado en el presente caso, pues la Asociación al contestar la demanda ha negado los efectos de la celebración del contrato llevado entre el demandante y don Felipe Raúl Jiménez Quiroz.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

Por consiguiente, la sentencia de vista no ha incurrido en una interpretación errónea del artículo 1351 del Código Civil, al haber aplicado de forma correcta las normas descritas, presentando una debida motivación para sustentar su decisión, de modo que las instancias de mérito han cumplido con realizar un análisis suficiente para determinar si en el presente caso corresponde otorgar la escritura pública solicitada en la demanda.

Séptimo: Infracción normativa del artículo 1412 del Código Civil

Como sustento de esta infracción, la parte recurrente sostiene que, si bien, está claro que la Asociación es una persona jurídica distinta de las personas que la integran y que el titular de su patrimonio social es la Asociación, se debe tomar en cuenta que las asociaciones no actúan por sí solas, sino a través de sus representantes legales y que en este caso, al momento de la suscripción del contrato de compraventa, conforme está acreditado, el presidente de la Asociación era el señor Felipe Raúl Jiménez Quiróz, lo que fue reconocido por la demandada al contestar la demanda.

La Asociación demandada a través de su presidente Ever Eduardo Gamarra Miovich, en su escrito de contestación a la demanda, no reconoce a don Felipe Raúl Jiménez Quiroz como presidente de la Asociación a la fecha de suscripción del contrato de compraventa, sino más bien, señala que lo suscribió sin tener facultad expresa para disponer de sus bienes, al haber sido vacado del cargo de presidente el 14 de abril de 2014, de modo que al 21 de abril del año 2014, en que se celebró el contrato materia de *litis*, ya no ejercía dicho cargo. Además, indica que su persona y cuerpo directivo han sido elegidos en Asamblea General el 20 de abril de 2014, como nueva Junta Directiva para el periodo 2014-2016.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA

Otorgamiento de escritura pública

En consecuencia, el argumento esgrimido por la parte recurrente no configura una infracción normativa al artículo 1412 del Código Civil, que reconoce el derecho de las partes a compelerse mutuamente para llenar la formalidad de la escritura pública, debiendo determinarse previamente: (i) la existencia de un acto jurídico anterior; (ii) que este jurídico no sea solemne; (iii) que haya obligación legal o contractual para formalizar al acto⁷, elementos que han sido examinados por el Colegiado Superior en la sentencia de vista, especificando con claridad y precisión los fundamentos por los que considera debe confirmar la sentencia del Juzgado venida a su conocimiento.

Octavo: Infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil

No se advierte infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil que establece la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, al haberse determinado que quien efectuó su venta, no fue la Asociación demandada, dado que el señor Felipe Raúl Jiménez dejó de ser su presidente antes del 21 de abril de 2014, en que se celebró el contrato y además, porque la nueva representación APEMIPE desconoce sus efectos. En consecuencia, la parte demandada no resulta obligada a otorgar la escritura pública a la parte demandante, al haberse incurrido en una causal de ineficacia del negocio jurídico.

Noveno: Conclusión

No habiéndose desvirtuado las razones jurídicas por las que la Sala Superior decidió revocar la sentencia del Juzgado y resolvió declararla improcedente, corresponde declarar infundado el recurso de casación.

⁷ Casación No. 4336-2013 CALLAO, El Peruano, publicada 30-01-2015



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2664-2018
MOQUEGUA**

Otorgamiento de escritura pública

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes, **Daniel Edwin Lara Lazo y Mary Luz Salazar Oroya**, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha 03 de mayo de 2018; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos contra la Asociación de Pequeñas y Micro Empresas Industriales del Perú-Filial El Algarrobal (ASOCIACION APEMIPE EL ALGARROBAL), sobre otorgamiento de escritura pública; y *los devolvieron*. Por licencia de las juezas supremas Aranda Rodríguez y Bustamante Oyague, intervienen los jueces supremos Yalan Leal y Bustamante Zegarra. Interviene como ponente el señor juez supremo **Cunya Celi**.

SS.

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

YALAN LEAL

BUSTAMANTE ZEGARRA

RUIDIAS FARFÁN

CC/rs/mam.