



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**Proceso otorgamiento de escritura pública:**

Exigir el otorgamiento de escritura pública supone el ejercicio de un derecho, cuya fuente es el contrato. Por ende, el Juez tiene que verificar si esa fuente justifica la tutela solicitada. Sin embargo, el Juez se debe limitar a analizar esa validez, pero no puede declararla. Salvo que se trate de una nulidad manifiesta.

Lima, veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número 3326-2018, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente resolución:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Ana Paucar Zapata**, obrante a fojas doscientos tres contra la sentencia de vista de fecha catorce de junio de dos mil dieciocho obrante a fojas ciento noventa y dos, que **revoca** la sentencia de primera instancia de fecha veintidós de enero de dos mil dieciocho obrante a fojas ciento trece, **en el extremo** que declara **infundada** la demandada de otorgamiento de escritura pública; **reformándola** declararon **fundada** la demanda; ordenaron que la demandada Ana Paucar Zapata cumpla con otorgar la Escritura Pública de Derechos y Acciones en los términos que contiene la minuta respecto del bien inmueble ubicado en la Av. Libertad lote X-4 del distrito de Santiago, provincia y departamento de Cusco.



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**II. ANTECEDENTES.**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

**1. DEMANDA.**

Mediante escrito postulatorio obrante a fojas treinta y uno, **Julieta Paucar Zapata** interpone demanda contra Ana Paucar Zapata, a efecto que cumpla con firmar la escritura pública de un área con una extensión de 165.04 m<sup>2</sup> equivalente a 82.52 % del área matriz de 200 m<sup>2</sup>, conforme a la minuta de fecha siete de noviembre de dos mil tres del bien inmueble ubicado en la Av. Libertad lote X-4 del distrito de Santiago, provincia y departamento de Cusco.

Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** La actora y la demandada son hermanas legítimas y al fallecimiento de sus padres Juan Paucar Kcana y Nazaria Zapata Solar; han efectuado una escritura pública de división y partición del bien inmueble, en la notaria Reynaldo Alviz Montañez de fecha cuatro de noviembre del dos mil tres obrante a fojas cuatro, documento que se han dividido de la masa hereditaria de sus padres; y, **2)** El inmueble ubicado en la avenida libertad lote X-4 que tiene una extensión de 200 m<sup>2</sup>, siendo que Enriqueta, Cecilia y Julieta transfirieron sus derechos y acciones a favor de la demandada Ana Paucar Zapata mediante escritura de fecha cuatro de noviembre del dos mil tres obrante a fojas veintisiete. Luego señala que Ana Paucar Zapata transfiere sus derechos y acciones adquiridos y referidos en el punto anterior a favor de la demandante Julieta Paucar Zapata mediante minuta de fecha siete de noviembre de dos mil tres obrante a



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

fojas dieciséis; es decir transfiere tantos derechos y acciones que le pertenecían como los que adquirió de parte de sus mencionados hermanos. Es decir que la demandada doña Ana Paucar Zapata tiene que cumplir con el otorgamiento de escritura pública de derechos y acciones de una extensión de 165.4 m<sup>2</sup> equivalente a 82.52 % de derechos y acciones del bien inmueble de 200 m<sup>2</sup>.

Mediante Resolución de fecha veinticinco de agosto de dos mil diecisiete obrante a fojas ochenta se declara **rebelde** a la demandada Ana Paucar Zapata

**2. PUNTOS CONTROVERTIDOS.**

Mediante audiencia única de fecha nueve de octubre de dos mil diecisiete obrante a fojas ochenta y cuatro, se declaró saneado el proceso y se fijaron los siguientes puntos controvertidos: **a)** Determinar, si Ana Paucar Zapata adquirió de parte de Enrique Paucar Zapata el sub lote 2 del lote “X”4” de la avenida Libertad Zarzuela con una extensión de 34.96 m<sup>2</sup>; de Cecilia Paucar Zapata el sub lote 1 con una extensión de 34.96 m<sup>2</sup> y de Julieta Paucar Zapata el sub lote 4 con una extensión de 31.60 m<sup>2</sup>; **b)** Determinar si mediante minuta de fecha siete de noviembre del dos mil tres Ana Paucar Zapata vende a Julieta Paucar Zapata los sub lotes 02, 01 y 04 del lote X4 de la avenida Libertad de Zarzuela en favor de Julieta Paucar Zapata; y, **c)** Determinar, la obligación que tiene Ana Paucar Zapata de formalizar la minuta de compra venta en favor de Julieta Paucar Zapata .



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha veintidós de enero de dos mil quince declara **infundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública; **cancélese** la medida cautelar dictada en el cuaderno de medida cautelar, tras considerar lo siguiente: **1)** Cabe señalar que la minuta que se pretende perfeccionar está referida a la venta que hiciera Ana Paucar Zapata a Julieta Paucar Zapata de un porcentaje de derechos y acciones de una propiedad de 200 m<sup>2</sup>; sin embargo la minuta no expresa cuales son estos porcentajes que equivalen las medidas parciales que consolidó; y, si bien es cierto que todo copropietario está facultado a disponer de su cuota ideal conforme lo señala el artículo 977 del Código Civil, esta o estas cuotas ideales deben estar definidas en porcentaje del área total del inmueble; **2)** Ahora bien, del petitorio se tiene que la demandante pretende expresamente que la demandada cumpla con firmar la escritura pública de un área de 165.04 m<sup>2</sup> equivalente a 82.52 % del área matriz de 200 m<sup>2</sup>, conforme a la minuta de fecha siete de noviembre del dos mil tres; sin embargo, de la referida minuta no se desprende que la demandada le haya vendido dicha área, ni dichos porcentajes, sino que la cláusula segunda se limita a señalar que los derechos y acciones que transfiere son los adquiridos a sus hermanas Enriqueta, Cecilia y Julieta en áreas parciales de: 34.96 m<sup>2</sup>, 34.96 m<sup>2</sup> y 31.60 m<sup>2</sup> respectivamente; sin precisar porcentajes como lo pretende en su petitorio y además la suma de las adquisiciones parciales que alega solo suman 101.52 m<sup>2</sup> y no los 165.04 que pretende; **3)** El testimonio de compra venta de fecha cuatro de noviembre de dos mil tres, por el cual los hermanos Enriqueta, Cecilia, Julieta y Rene Paucar Zapata venden a Ana Paucar Zapata no es materia de la pretensión; y si bien de este acto jurídico se desprende que Ana Paucar Zapata adquirió



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

de sus hermanos sus derechos y acciones sobre el inmueble de la avenida Libertad X-4 del distrito de Santiago, de lo que nos ocupa es de la minuta de fecha siete de noviembre de dos mil tres. De la misma manera el contenido de los asientos registrales presentados por la demandante respecto de la partida 03038427, obrante a fojas quince, solo se demuestra que en el asiento dos obra registrada la sucesión intestada de la causante Nazaria Zapata Solar en favor de los hermanos antes mencionados incluyendo a la demandante, todo lo cual no puede demostrar de modo alguno la pretensión demandada; **4)** Así también la esquila de observación remitida por la SUNARP respecto de la medida cautelar nos informa que el inmueble sobre el cual recae la pretensión está inscrito a nombre Gregorio, Enriqueta, Cecilia, René y Felicitas conjuntamente con Ana Paucar Zapata, resultando de esta manera cuestionable la pretendida venta de la cual se pretende perfeccionar en este proceso; consecuentemente la demádate no prueba de manera alguna su pretensión contenida en el petitorio, por lo que la minuta cuyo perfeccionamiento pretende no corresponde al contenido de su petitorio; y, **5)** En el presente caso se ha dictado medida cautelar de anotación de demanda por lo que al determinarse por la infundamentalidad de la pretensión, es el caso cancelar la medida cautelar dictada de conformidad con el artículo 630 del Código Procesal Civil.

**4. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

La demandante **Julieta Paucar Zapata**, mediante escrito obrante a fojas ciento cincuenta y ocho, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda, alegando: **1)** El bien inmueble de la Avenida Libertad lote X-4 de Zarzuela, se ha dividido solo entre los cinco hermanos, excluyéndose a Gregorio



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Paucar Zapata a quien se le ha dado otro terreno en Saylla. El inmueble de la Avenida Libertad ha sido sub dividido en sub lotes de 34.96 m<sup>2</sup>, y sobre dicha división y partición se ha dispuesto los derechos y acciones entre hermanos; **2)** Existe otra Escritura Pública de fecha cuatro de noviembre de dos mil tres, donde se vende los derechos y acciones de los hermanos Enriqueta, Cecilia, Julieta y René Mario Paucar Zapata a favor de Ana Paucar Zapata; por tanto, Ana Paucar Zapata se convierte en propietaria de derechos y acciones de Enriqueta, Cecilia, Julieta y René Mario Paucar Zapata. Teniendo en cuenta dicha división y partición se ha celebrado la minuta de compraventa de siete de noviembre de dos mil tres, que es materia del presente proceso, donde Ana Paucar Zapata vende sus derechos y acciones como propietaria; **3)** La demandada ha pretendido cuestionar la firma y su huella, habiendo incluso formulado denuncia penal por falsificación de firma y huella; y, que en la resolución fiscal se ha determinado de que la minuta no es falsificada; y, **4)** En la sentencia se señala que solo debe transferir 191.52 m<sup>2</sup> y no 165.04m<sup>2</sup>, análisis que no le corresponde al juzgado, porque no se ha pedido la calificación del contenido de la minuta, sino solo se ha pedido el cumplimiento de una obligación.

**5. SENTENCIA DE VISTA.**

Los Jueces Superiores de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco expiden la sentencia de vista de fecha catorce de junio de dos mil dieciocho obrante a fojas ciento noventa y dos, que **revoca** la sentencia de primera instancia del veintidós de enero de dos mil dieciocho obrante a fojas ciento trece, **en el extremo** que declara **infundada** la demandada de otorgamiento de escritura pública; **reformándola**, declararon **fundada** la demanda; ordenaron que la demandada Ana Paucar Zapata cumpla



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

con otorgar la Escritura Pública de Derechos y Acciones en los términos que contiene la minuta respecto del bien inmueble ubicado en la Av. Libertad lote X-4 del distrito de Santiago, provincia y departamento de Cusco, fundamentando la decisión en lo siguiente: **1)** De la revisión del documento denominado: Minuta de Compra ventas de derechos y acciones de bien inmueble de fecha siete de noviembre de dos mil tres obrante a fojas dieciséis, se tiene: **a)** la intervención de Ana Paucar Zapata como vendedora y como compradora a Julieta Paucar Zapata; **b)** Ana Paucar Zapata declara ser propietaria de derechos y acciones de bien inmueble ubicado en la Av. Libertad X-4 que tiene la extensión de 200 m2, por haber adquirido a título de compra venta de sus propietarias mediante escritura pública de fecha cuatro de noviembre de dos mil tres; **c)** En la cláusula segunda de la minuta a formalizar señala que transfiere a título de compraventa los bienes adquiridos de las siguientes herederas: i) De la heredera Enriqueta Paucar Zapata el sub lote signado con el N° 2 de la extensión de 34.96 m2; ii) De la heredera Cecilia Paucar Zapata el sub lote signado con el N° 1 en la extensión de 34.96 m2; y, iii) De la heredera Julieta Paucar Zapata el sub lote signado con el N° 4 en la extensión de 31.60 m2; y, **d)** el valor de la venta de los derechos y acciones fue pagado, el cual queda cancelado; y, **2)** En consecuencia, la copia certificada de la minuta de fecha siete de noviembre de dos mil tres que corre a folio dieciséis y siguiente, es un documento que no ha sido cuestionado por la parte demandada, por lo que siendo posible realizar la transferencia de derechos y acciones de bien inmueble, corresponde a las partes intervinientes en la minuta la suscripción de la Escritura Pública en los términos que ésta señala, pues el hecho de que en el presente proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se cuestione la invalidez del acto jurídico



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018**

**CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

contenido en dicho instrumento, de ser el caso, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios.

**III. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO  
PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN.**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Ana Paucar Zapata**, por las siguientes causales:

**A) Infracción normativa de los artículos 1412 en concordancia con los artículos 140 y 1549 del Código Civil.** Indica que el *Ad quem* en el punto correspondiente a la procedencia de la acción de otorgamiento de la escritura, el cual hace mención el artículo 1549 del Código Civil, “*es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien*”, empero, ésta debe constar por escritura pública, **hecho que se dio para** el presente caso y que fue observada por el juez de primera instancia; del mismo modo, menciona que el artículo 1412 del Código Civil, respecto de la exigencia de las partes del cumplimiento de la formalidad, hecho que tampoco se dio en el presente caso y que el *Ad-quo* fue observado.

También señala que la Sala hace observación a la compra venta de los derechos y acciones del bien inmueble de la avenida Libertad X-4 del distrito de Santiago – Cusco, empero, lo que no observan y vulneran los derechos de los demás hermanos es que el predio corresponde a siete hermanos y no como pretenden hacer ver solamente a cinco en la supuesta división y partición, no valoraron la Partida Electrónica N.º 02038427, donde declaran como herederos a Ana, Enriqueta, Gregorio, Cecilia, Felicitas, Julieta y Rene Mario



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Paucar Zapata como coherederos, entonces ese acto jurídico sería nulo de pleno derecho, se vulneró el artículo 140º del Código Civil que exige las formalidades de un acto jurídico y que se debió advertir por la Sala Superior de Cusco.

Por otro lado, menciona que no se aplicó lo establecido en el artículo 1412º del Código Civil, concordante con el artículo 140º del mismo cuerpo legal, en relación a las exigencias a las partes del cumplimiento de la formalidad, Principio *Ad Solemnitatem*, tampoco se aplicó el artículo 1549º del Código Civil, donde se requiere que toda venta sea por escritura pública (hecho que no se dio en el presente caso y que fue advertido por el *a quo*); transgrediendo lo establecido en la norma en comento y perjudicando el derecho de todos los herederos ya que no existió ningún acuerdo en ningún extremo.

**B) Infracción normativa de los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.** Adicionalmente, esta Sala Suprema considera pertinente utilizar la facultad excepcional contenida en el numeral 392-A del Código Procesal Civil, incorporada por Ley 29364; en tal sentido, en aplicación de dicha norma, resulta necesario incorporar en forma excepcional las causales de ***infracción normativa de los incisos 3 y 5, del artículo 139º, de la Constitución Política del Perú***, por existir elementos relevantes que ameritan su revisión, toda vez que las citadas normas reconocen el derecho al debido proceso y la debida interpretación de los elementos probatorios ofrecidos en la demanda.

**IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.**

La materia jurídica en debate en el presente proceso se centra en determinar, si la sentencia de segunda instancia incurre en infracción



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

normativa de las normas denunciadas, esto es, si se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales; asimismo si se ha infringido las normas sustantivas denunciadas, esto es, los artículos 140, 1412 y 1549 del Código Civil.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.**

**PRIMERO.**- 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 éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

**SEGUNDO.**- Que, se procede entonces, al análisis de la infracción contenida en el *item B)* del numeral 3 de la presente resolución, al respecto es pertinente indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3° del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las 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, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3° del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo, debe precisarse que, la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5° del referido artículo de la Carta Magna, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso, y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

**TERCERO.**- Asimismo, se debe entender que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

**CUARTO.**- Es menester aclarar previamente que en un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, se analiza el fiel cumplimiento de las formalidades requeridas para dicho otorgamiento, es preciso hacer notar al accionante que el supuesto cumplimiento de la formalidad sea por mandato de ley o por convenio entre las partes, implica necesariamente la realización antelada de un acto jurídico, que es precisamente el que va a ser materia de la formalización por escritura pública; así por ejemplo tratándose de un supuesto de compra-venta en el que el comprador no cuenta con escritura pública, nada obsta compeler a su vendedor para su



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

otorgamiento aun cuando no se encuentre expresamente señalado en el contrato, pues tal deber de perfeccionar la transferencia resulta del artículo 1549 del Código Civil, concordado con el propio artículo 1412 del Código Civil, por los que se otorga seguridad al adquirente de la propiedad.

**QUINTO.-** Dentro de este contexto dogmático y normativo del procediendo al análisis de la sentencia recurrida se advierte que el *ad quem* comienza con el examen conceptual y normativo sobre el otorgamiento de escritura pública (ver considerandos 5, 7 y 8) procediendo luego a realizar el análisis si se celebró o no el acto jurídico que es materia de formalidad si quien intervino en la celebración está obligado a otorgándola, en base a los hechos determinados en autos (considerando 9 y 10) de la recurrida, coligiendo que en el caso concreto de la revisión del documento denominado: Minuta de Compra venta de derechos y acciones de bien inmueble de fecha siete de noviembre de dos mil tres obrante a fojas dieciséis, se tiene: **a)** la intervención de Ana Paucar Zapata como vendedora y como compradora a Julieta Paucar Zapata; **b)** Ana Paucar Zapata declara ser propietaria de derechos y acciones de bien inmueble ubicado en la Av. Libertad X-4 que tiene la extensión de 200 m<sup>2</sup>, por haber adquirido a título de compra venta de sus propietarias mediante escritura pública de fecha cuatro de noviembre de dos mil tres; **c)** El valor de la venta de los derechos y acciones fue pagado, el cual queda cancelado; en consecuencia, siendo posible realizar la transferencia de derechos y acciones de bien inmueble, corresponde a las partes intervinientes en la minuta, la suscripción de la escritura pública en los términos que ésta señala, por lo que se debe amparar la demanda.



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SEXTO.**- Que, así, del análisis de la sentencia cuestionada se advierte una exposición lógica, razonada y suficiente de los criterios fácticos y jurídicos en mérito de los cuales el órgano de fallo resolvió la controversia; asimismo, se observa que se ha efectuado una adecuada subsunción de los hechos en la norma pertinente, esto es, los artículos 1412 y 1549 del Código Civil; que, siendo ello así, no se advierte que se haya transgredido el principio de motivación de las resoluciones judiciales y congruencia procesal, contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, motivo por el cual, la causal invocada no resulta de amparo.

**SÉTIMO.**- En cuanto a las denuncias contenidas en el *ítem A)* del numeral 3 de la presente resolución referente a la infracción normativa de los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, es pertinente indicar que, el presente proceso versa sobre otorgamiento de escritura pública, como se sabe, dicho otorgamiento constituye un tramo del perfeccionamiento de la formalización de los contratos *ad probationem*, como es el caso del contrato de compra venta y en tal virtud el artículo 1412 del Código Civil, faculta a las partes a compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito no solemne.

El otorgamiento de escritura pública no es constitutivo de derechos, sino que tiene por único objeto la formalización de un acto jurídico ya celebrado por las partes, esto es que se trata de una forma no esencial para la comprobación de la realidad del acto; por tanto, en principio, no es materia de discusión y declaración en dicho proceso la validez o invalidez del contrato celebrado, al exceder su naturaleza sumarísima, sin perjuicio



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

del derecho que puedan hacer valer las partes en la vía pertinente; sin embargo, ello no significa que se deba admitir un pedido de otorgamiento de escritura pública respecto a cualquier documento presentado, puesto que corresponde al Juez calificar la legalidad del acto, del mismo modo que lo hace el notario cuando las partes otorgan una escritura pública ante su despacho, por lo que podrá revisar aspectos como por ejemplo, la titularidad del bien por parte del vendedor al momento de la venta o si su representante que interviene en el acto jurídico tiene facultades para vender. Asimismo, es obligación del vendedor otorgar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien, salvo pacto distinto, conforme lo dispone el artículo 1551 del Código citado.

**OCTAVO.**- Asimismo el Noveno Pleno Casatorio Civil Casación N° 4442-2015 – Moquegua en su considerando IV señala el proceso de calificación del negocio jurídico indicando en el numeral 22 *“En el primer nivel se practica el juicio de relevancia, aquí se verificará la presencia de algunos datos mínimos idóneos para identificar típicamente el hecho y para permitir su subsunción en el nomen iuris, lo que significa que si el hecho no presenta algunos datos mínimos que permitan la identificación de un determinado negocio jurídico (...), éste será jurídicamente inexistente. En esa misma línea se ha dicho que es inexistente el contrato o el acto que no es identificable como tal, pues carece del mínimo esencial que permita hablar de un cierto evento como de contrato (...).”*

De lo expuesto, se infiere entonces que, en un proceso sumarísimo sobre otorgamiento de escritura pública, el contradictorio en un primer nivel se determinará la existencia de un contrato, del cual emerja la obligación del vendedor a llenar la formalidad en el otorgamiento de la escritura pública a favor del comprador demandante. Para ello, los interesados deben



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

acreditar con documentos idóneos, la existencia del contrato válido de donde se genere la obligación.

**NOVENO.-** Dentro de este contexto dogmático y normativo, *prima facie* de autos se advierte que mediante contrato de compraventa de fecha siete de noviembre de dos mil tres la demandante Julieta Paucar Zapata adquirió de parte de su hermana Ana Paucar Zapata los derechos y acciones que había consolidado respecto del inmueble de la avenida Libertad lote X-4 en un porcentaje de 82.52% equivalente a 165.04 m<sup>2</sup>, para cuyo efecto adjunta copia de la minuta celebrada entre las partes obrante a fojas dieciséis, asimismo de la cláusula cuarta se establece el precio de cuatro mil quinientos dólares (US\$ 4.500,00) en el cual se consigna que esta cancelada.

De la referida minuta, se advierte los sujetos que suscriben el contrato de compraventa, esto es, Ana Paucar Zapata como vendedora y como compradora a Julieta Paucar Zapata, el objeto de la compra venta consistente en los derechos y acciones que había consolidado respecto del inmueble de la avenida Libertad lote X-4 en un porcentaje de 82.52% equivalente a 165.04 m<sup>2</sup>; y, el precio que incluso ha sido cancelado; en consecuencia, se determina que la instrumental examinada consistente en el Contrato de Compraventa de fecha siete de noviembre de dos mil tres, contiene los requisitos indispensables, tales como la individualización de la cosa, el precio pactado del que se ha dejado constancia que ha sido cancelado en su integridad; y, el consentimiento expresado, por ende, se amparó la demanda; siendo ello así, se desestima la presente denuncia.

**DÉCIMO.-** Con relación a la infracción del artículo 140 del Código Civil, refiere que el acto que se pretende formalizar adolece de nulidad, en



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

razón a que se ha preterido los derechos de los demás hermanos, pues el bien *sub litis* fue dividido primigeniamente entre cinco hermanos, no obstante que los herederos son siete hermanos, Ana, Enriqueta, Gregorio, Cecilia, Felicitas, Julieta y Rene Mario Paucar Zapata. Al respecto, se debe tener en cuenta lo establecido en los precedentes vinculante 2 y 4 del IX Pleno Casatorio Civil que señala: *“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”, Asimismo determina los alcances de lo que debe entenderse como nulidad manifiesta indicando: *“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. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil”*.*

**DÉCIMO PRIMERO.**- Bajo este contexto normativo y doctrinario, se tiene que efectivamente vía sucesión intestada se declaró herederos a los



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

hermanos Ana, Enriqueta, Gregorio, Cecilia, Felicitas, Julieta y Rene Mario Paucar Zapata, de la causante Nazaria Zapata Solar; sin embargo, mediante escritura pública de fecha cuatro de noviembre de dos mil tres se produjo la división y partición entre los coherederos de la masa hereditaria, la cual no sólo consistía en el bien *sub litis*, sino siete inmuebles más de diferentes áreas y valores, y con la libertad de contratar cada propietario cede los derechos que detenta sobre los bienes que no se le adjudican a cambio del derecho que le conceden los demás copropietarios sobre los bienes que sí se le adjudican.

De lo expuesto, no permiten advertir nulidad manifiesta alguna respecto del acto jurídico contenido en la minuta de fecha siete de noviembre de dos mil tres que se pretende formalizar; máxime, si en la cláusula primera se informa como la vendedora Ana Paucar Zapata adquiere las acciones y derechos sobre el predio *sub litis* de sus hermanas Enriqueta, Cecilia y Julieta Paucar Zapata mediante escritura pública de compra venta de fecha cuatro de noviembre de dos mil tres, la misma que obra en autos a fojas veintisiete; por tanto, carece de asidero lo alegado por la parte recurrente.

**VI. DECISIÓN.**

**A)** Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Ana Paucar Zapata**, obrante a fojas doscientos tres; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha catorce de junio de dos mil dieciocho obrante a fojas ciento noventa y dos, que **revoca** la sentencia apelada de fecha veintidós de enero de dos mil dieciocho obrante a fojas ciento trece, en el **extremo que** declara **infundada** la demandada de otorgamiento de escritura



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

**CASACIÓN NRO. 3326 – 2018  
CUSCO**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION DE HACER  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

pública; **reformándola** declararon **fundada** la demanda; ordenaron que la demandada Ana Paucar Zapata cumpla con otorgar la Escritura Pública de Derechos y Acciones en los términos que contiene la minuta respecto del bien inmueble ubicado en la Av. Libertad lote X-4 del distrito de Santiago, provincia y departamento de Cusco.

**B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Julieta Paucar Zapata con Ana Paucar Zapata, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**EC/sg**