



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

**CASACIÓN 939-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Sumilla: La falta de "fehaciencia" a que alude el Colegiado Superior debe ser entendida en el sentido que tal documento no le causa convicción sobre su contenido, debido a que solo consta en copia simple, esto es, sin certificación de firmas de los supuestos otorgantes. Esta conclusión está plenamente justificada en virtud de la facultad que concede al artículo 197 del Código Procesal Civil a la magistratura; es decir, la Sala utilizando su sana crítica y valorando el documento conjuntamente con otras consideraciones como la conducta del actor (nótese que también ha reparado en la falta de probidad del actor que al inicio del proceso de otorgamiento de escritura pública hizo notificar a la demandada en un domicilio que no le correspondía y además, falseó la verdad cuando manifestó que había requerido verbalmente a la parte demandada para que cumpla con otorgar la escritura pública, cuando ésta había fallecido el doce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho) y el análisis de los testimonios de los testigos, ha concluido que el documento en mención no le causa convicción.

Lima, diecisiete de abril
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número novecientos treinta y nueve – dos mil catorce, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia. -----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto, a fojas quinientos sesenta y ocho, por Gregorio Molina Peña, contra la sentencia de vista de fojas quinientos cuarenta y tres, su fecha catorce de enero de dos mil catorce, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada que declara fundada la demanda; y reformándola la declara infundada. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema mediante resolución de fojas treinta del presente cuadernillo, su fecha tres de julio de dos mil catorce, declara procedente el recurso de casación interpuesto por la causal de infracción normativa de derecho material. El recurrente ha denunciado lo siguiente: **A) Se ha interpretado erróneamente el artículo 1351 del Código Civil.**, que dispone que el contrato es el acuerdo de una o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, siendo que dicho acuerdo sí fluye del contrato privado de compra venta *sub litis*, en el que



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

CASACIÓN 939-2014

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

aparecen consignados claramente los elementos esenciales del contrato de compra venta, como es el objeto y el precio, es decir, el inmueble *sub litis* y el precio fijado en ocho mil dólares americanos (US\$8,000.00), siendo falso lo señalado por la Sala Superior en el sentido de que en la primera hoja del contrato no aparece la huella de la vendedora, cuando en la misma sí aparece, además de la firma del testigo a ruego Justo Molina Palomino; **B) Se inaplica el artículo 141 del Código Civil**, pues la vendedora Cipriana Monzón Palomino viuda de Molina expresó su voluntad a través de la huella digital que ha sido impresa en ambas hojas, contando con la participación del testigo a ruego que firmó por ella, por lo que es errada la apreciación de la Sala cuando considera que no existe manifestación de voluntad sobre los elementos esenciales de la compra venta. Por lo demás, siendo su parte quien ofreció el contrato de compra venta, correspondía a la parte demandada ofrecer la pericia, por ser ella quien cuestiona el documento; **C) Se inaplica el artículo 1352 del Código Civil**, pues los contratos se perfeccionan con el solo consentimiento de las partes, sin requerir ninguna otra formalidad, por lo que causa honda preocupación que la Sala señale que el contrato si “carece de fehaciencia”, cuando lo cierto es que la ley no obliga a presentarlo con firmas legalizadas, por lo que dicho requerimiento resulta ilegal; **D) Se interpreta erróneamente el artículo 1359 del Código Civil**, que establece que no hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria; y en el caso de autos sí hubo consenso entre las partes contratantes sobre todas las estipulaciones del contrato, y ello fluye claramente expresado en su contenido. Esta norma legal no regula el supuesto de incumplimiento de contrato, es decir, si efectivamente se cumplió con pagar o no el precio de la compra venta, que es un hecho posterior, siendo que la Sala confunde el acuerdo de las estipulaciones con el cumplimiento o ejecución del contrato, pese a que son dos momentos distintos. -----

CONSIDERANDO: -----



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

**CASACIÓN 939-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, según consta a fojas ciento ochenta, Gregorio Molina Peña interpone demanda contra Cipriana Monzón Palomino viuda de Molina, solicitando le otorgue la escritura pública correspondiente al Contrato de Compra Venta de Inmueble de fecha seis de marzo de mil novecientos noventa y ocho, mediante el cual ésta le transfirió el inmueble ubicado en Pasaje Huillac números 281 y 283, del Pueblo Joven "El Planeta", Cercado de Lima, de noventa y dos punto setenta metros cuadrados (92.70m²) de extensión. Como fundamentos de su demanda sostiene que: **1)** Mediante Contrato de Compra Venta de Inmueble de fecha seis de marzo de mil novecientos noventa y ocho (fojas ciento setenta y siete), la demandada le transfirió el inmueble *sub litis* por la suma de ocho mil dólares americanos (US\$8,000.00), la cual fue cancelada íntegramente al momento de suscribir el acto jurídico; **2)** Siendo necesario contar con título formal que acredite la transferencia a su favor, solicitó verbalmente a la demandada para que cumpla con la formalidad requerida; sin embargo, no ha sido atendido en su requerimiento debido a que la vendedora se encuentra delicada de salud y viaja constantemente, razón por la cual acude al Poder Judicial. -----

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el Juez de la causa, mediante sentencia de fojas cuatrocientos noventa y seis, su fecha once de setiembre de dos mil trece, declara fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene: **1)** Del proceso al menos de la prueba aportada, no se advierte que la demandada hubiera acreditado en forma fehaciente la existencia de un pronunciamiento judicial firme mediante el cual se hubiese declarado expresamente la nulidad del contrato de compra venta cuya formalización se pretende, no restando validez a esta conclusión el hecho alegado en forma reiterada por la demandada en el sentido de que en el proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta se declaró la nulidad del proceso de otorgamiento de escritura pública inicialmente sentenciado, pues no puede entenderse que de ello se infiera la nulidad del Contrato de Compra Venta de fecha seis de marzo de mil



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

**CASACIÓN 939-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

novecientos noventa y ocho, por no ser esa la finalidad del proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta. El hecho de que Cipriana Monzón Palomino viuda de Molina hubiese estado enferma al tiempo de suscripción del contrato de compra venta e incluso antes de la interposición de la demandada, en situación de imposibilidad de desplazamiento y de suscripción de cualquier acto como indica la demandada, conforme a los documentos que obran de fojas trescientos dieciséis a trescientos diecinueve, o que se presenten contradicciones respecto al precio pagado, conforme a lo declarado por el testigo Justo Molina Palomino en la Audiencia de Pruebas del expediente de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, carece de relevancia, pues son hechos que en todo caso la demandada debe hacer valer en vía de acción, si considera pertinente cuestionar la validez del acto jurídico de compra venta y no en el presente proceso, dada la finalidad del mismo; **3)** Consecuentemente el contrato *sub judice* conserva su valor probatorio, más aun si en la cláusula tercera del contrato en referencia la propia otorgante vendedora declara haber recibido a satisfacción el monto acordado como precio y en la séptima cláusula no existe cuestionamiento alguno sino más bien voluntad de que se formalice el otorgamiento de la escritura pública, debiendo asumir los gastos el comprador (demandante en este proceso); siendo así, el contrato *sub judice* conserva su valor probatorio; **4)** Nuestra jurisprudencia no ha tenido mayores problemas en advertir la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública, que es la de formalizar la celebración de un acto jurídico y no la discusión sobre la validez o eficacia del mismo, ni mucho menos la trasmisión de la propiedad, la entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes deban cumplir, tal como se ha establecido en las Casaciones números 2952-2003-Lima y 1628-2007-Lima; **5)** Conforme a lo normado en el artículo 949 del Código Civil, la transferencia de propiedad inmueble es un acto jurídico eminentemente consensual, por lo que en la suscripción del contrato antes referido operó la transmisión de la propiedad del bien *sub litis* a favor del demandante; y **6)** Asimismo, en la cláusula séptima de la Minuta se desprende la voluntad común de elevar a escritura pública el mencionado acuerdo, teniendo presente que de conformidad con el artículo 1549 del Código Civil. es obligación



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

CASACIÓN 939-2014

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

esencial del vendedor perfeccionar la transferencia del bien, siendo evidente que el otorgamiento de escritura pública es una gestión indispensable para alcanzar dicho perfeccionamiento, pues ello posibilita su posterior inscripción en los Registros Públicos y la consiguiente publicidad del derecho de propiedad del demandante; en ese sentido, resulta de aplicación el artículo 1412 del mismo cuerpo legal, que faculta a las partes contratantes a compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida si por mandato de ley o por convenio se ha pactado el otorgamiento de escritura pública respectiva, supuestos de hecho que se presentan en el caso de autos, por lo que la pretensión contenida en la demanda debe ser amparada. -----

TERCERO.- Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de vista de fojas quinientos cuarenta y tres, su fecha catorce de enero de dos mil catorce, la revoca y, reformándola declara infundada la demanda. Como sustento de su decisión el Colegiado Superior manifiesta que:

- 1)** El proceso de otorgamiento de escritura pública exige que el Juez controle la celebración y validez del contrato, y solo una vez acreditados tales presupuestos pueda dotársele de una mayor formalidad documental;
- 2)** Es evidente que el notario no puede prestar su auxilio cuando el acto es falso, nulo o irregular, siendo que en tales casos la demanda de otorgamiento de escritura pública es infundada;
- 3)** En el caso concreto, el demandante persigue que el Contrato Privado de Compra Venta de fecha seis de marzo de mil novecientos noventa y ocho se eleve a escritura pública; sin embargo, tal pretensión solo puede ampararse cuando se trata de un acto jurídico válido, de conformidad con los artículos 1351 y 1412 del Código Civil;
- 4)** No obstante, en el presente caso no hay prueba de la celebración del contrato, pues la simple huella en la última hoja del documento privado no acredita la declaración de voluntad de la vendedora Cipriana Monzón Palomino viuda de Molina respecto del objeto y el precio de venta, que son los datos que solo aparecen en la primera hoja, pero no en la segunda; por tanto, no existe manifestación de voluntad sobre los elementos esenciales de la compra venta. Asimismo, la huella no ha sido objeto de pericia, por lo que no existe certeza de que tal impresión digital le pertenezca realmente a



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

CASACIÓN 939-2014

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

la vendedora, más aún si el demandante no ofreció tal prueba y el Juez no puede atribuirse la actividad probatoria de las partes; **5)** Adicionalmente debe considerarse que este proceso tuvo que reiniciarse luego que fuese anulado en virtud de la demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta interpuesta por Vicentana Chirinos Monzón, proceso en el cual se acreditó que el demandante inició el proceso de otorgamiento de escritura pública haciendo notificar a la demandada en un domicilio que no le correspondía y, además, falseó la verdad cuando manifestó que había requerido verbalmente a Cipriana Monzón Palomino viuda de Molina para que cumpla con otorgar la escritura, cuando ésta había fallecido el doce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho; en consecuencia, adicionalmente a lo expuesto en el considerando anterior, se tiene en cuenta la conducta del actor, pues ha pretendido lograr en forma subrepticia, y con hechos falsos, que se estime en forma indebida su demanda; **6)** También debe mencionarse que el documento privado de compra venta no cuenta con certificación de firmas, lo que implica nuevamente que tal documento carece de fehaciencia; **7)** Por otro lado, el testigo Justo Molina Palomino, cuya declaración obra a fojas doscientos setenta y uno, y doscientos setenta y dos, declaró durante el proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta que la demandada era su cuñada y el demandante su sobrino; luego afirma que solo vio la entrega de cinco mil nuevos soles (S/.5,000.00) y los otros tres mil nuevos soles (S/.3,000.00) eran por arreglo de la casa, su salud y manutención, a pesar de que la suma pactada era supuestamente ocho mil dólares americanos (US\$8,000.00), lo que desvirtúa la existencia del acuerdo, pues aún cuando hubiese voluntad de la vendedora, no hubo consenso sobre todos los elementos esenciales del contrato, conforme lo exige el artículo 1359 del Código Civil; y **8)** En consecuencia, el demandante no ha cumplido con acreditar la existencia del contrato; por tanto, no existe obligación del vendedor de perfeccionar un contrato inexistente, pues falta el acuerdo exigido por el artículo 1351 del Código Civil, por lo que la sentencia debe revocarse. -----

CUARTO.- Antes de absolver las alegaciones postuladas en el recurso es menester efectuar algunas precisiones: entre los argumentos que sostienen el



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

**CASACIÓN 939-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

fallo de vista ahora cuestionado hay uno que merece especial relevancia: Aquél en el cual el *Ad quem* establece que el documento privado de compra venta no cuenta con certificación de firmas, pues solo es una legalización de copia y, por tal razón, que carece de fehaciencia. -----

QUINTO.- La falta de "fehaciencia" a que alude el Colegiado Superior debe ser entendida en el sentido que tal documento no le causa convicción sobre su contenido, debido a que solo consta en copia simple, esto es, sin certificación de firmas de los supuestos otorgantes. Esta conclusión está plenamente justificada en virtud de la facultad que concede al artículo 197 del Código Procesal Civil a la magistratura; es decir, la Sala utilizando su sana crítica y valorando el documento conjuntamente con otras consideraciones como la conducta del actor (nótese que también ha reparado en la falta de probidad del actor que al inicio del proceso de otorgamiento de escritura pública hizo notificar a la demandada en un domicilio que no le correspondía y además, falseó la verdad cuando manifestó que había requerido verbalmente a Cipriana Monzón Palomino viuda de Molina para que cumpla con otorgar la escritura pública, cuando ésta había fallecido el doce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho) y el análisis de los testimonios de los testigos, ha concluido que el documento en mención no le causa convicción. -----

SEXTO.- Por consiguiente, si se parte del supuesto que no causa convicción el documento respecto del cual se ha solicitado el otorgamiento de escritura pública en la demanda, entonces, tenemos que en realidad no se ha acreditado la existencia del acto jurídico contenido en dicho documento, siendo esta conclusión explícitamente indicada por el *Ad quem* en el considerando décimo segundo de la sentencia de vista ahora impugnada. -----

SÉTIMO.- En tal orden de ideas, absolviendo de las denuncias casatorias propuestas en los apartados **A), B) y C)** antes descritos debemos manifestar lo siguiente: No existe la infracción de las normas contenidas en los artículos 141, 1351 y 1352 del CC que alega el recurrente, por cuanto, es correcto el razonamiento del *Ad quem* cuando sostiene que no hay acuerdo, pues como se ha indicado antes no existe el acto jurídico, lo cual, lógicamente, importa que



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

**CASACIÓN 939-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

no existe acuerdo de voluntades que pueda perfeccionar el contrato. Por otro lado, al no verificarse la existencia de consentimiento (por no haberse acreditado la existencia del contrato de compra venta) mal puede sostener el impugnante la aplicabilidad del artículo 1352 del Código Civil (norma que regula el principio general del perfeccionamiento de los contratos por el solo consentimiento de las partes). Igualmente, al no existir manifestación de voluntad (ello ha sido puntualmente establecido por el *Ad quem* en el considerando sétimo de la recurrida) tampoco existe la infracción del artículo 141 del Código Civil, en cuanto es correcta la conclusión del *Ad quem* en cuanto infiere que ella no existe. -----

OCTAVO.- Finalmente, la denuncia contenida en el apartado **D)**, tampoco puede prosperar, por cuanto, es correcta la concepción del *Ad quem* en cuanto sostiene que no se ha acreditado la existencia de consenso sobre todos los elementos del contrato; es más, en realidad, al no haberse acreditado la existencia del contrato, huelga analizar si existe o no conformidad sobre todas las estipulaciones de un acto inexistente. -----

NOVENO.- Sin perjuicio, de lo antes anotado, cabe agregar que se aprecia la insistencia del recurrente en sostener que ha existido contrato, aún cuando la Sala Superior ha establecido exactamente lo contrario; por tanto, las alegaciones de aquél se sustentan en realidad en el cuestionamiento de la relación fáctica establecida por la Sala Superior; sin embargo, la revisión de hechos no corresponde a la labor casatoria, de conformidad con lo dispuesto por la norma del artículo 384 del Código Procesal Civil. En conclusión, las alegaciones postuladas en el recurso *sub examine* no desvirtúan los fundamentos de la recurrida. -----

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Gregorio Molina Peña de fojas quinientos sesenta y ocho; **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas quinientos cuarenta y tres, su fecha catorce de enero de dos mil catorce, expedida por la Primera Sala



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

CASACIÓN 939-2014

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Gregorio Molina Peña contra Vicentana Chirinos Monzón Sucesora Procesal de Cipriana Monzón Palomino viuda de Molina sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

Fac/Cgv/Rpn

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Carlos Bernabé Salgado
Secretario (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA