



CORTE SUPERIOR DE
JUSTICIA
DE LA LIBERTAD

PRIMERA SALA CIVIL

CASO: 01215-2022-0-1601-JR-CI-03



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ



Resolución ONCE

Trujillo, veintisiete de enero

Del año dos mil veintitrés. –

El artículo 1549 del Código Civil relata que: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.” y el artículo 1412 del mismo cuerpo normativo señala 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 compelirse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión es tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.”

-SENTENCIA DE VISTA-

En el proceso de otorgamiento de escritura pública, interpuesto por Juana Rosa Galarreta Trujillo, contra Melva Anita Parimango Trujillo; **la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad**, integrada por los Jueces Superiores: **Carlos Natividad Cruz Lezcano** (Presidente y Juez Superior Titular); **Juan Virgilio Chunga Bernal** (Ponente y Juez Superior Titular) y **Carlos Alberto Anticona Luján** (Juez Superior Titular); con intervención de **Nelly Key Munayco Castillo** (Secretaria de Sala); en audiencia pública de vista de la causa, previa deliberación y votación, emiten la siguiente decisión:

I. ASUNTO:

Apelación¹ interpuesta por Melva Anita Parimango Trujillo, contra la SENTENCIA contenida en la resolución judicial número OCHO, emitida en audiencia única de fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil veintidós, obrante de fojas ciento cincuenta y tres a ciento cincuenta y nueve, que resolvió: “Declarando FUNDADA la demanda interpuesta por

¹ Folios 164-170.



JUANA ROSA GALARRETA TRUJILLO sobre Otorgamiento de Escritura Pública contra MELVA ANITA PARIMANGO TRUJILLO, en consecuencia: ORDENO que la demandada en el PLAZO DE DIEZ DÍAS proceda a OTORGAR ESCRITURA PUBLICA a favor de la demandante, respecto al inmueble ubicado en el centro comercial – edificio San Agustín, calle Bolívar 527-529-531-535, unidad 109, inscrito en la Partida Electrónica N°11001529 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N°V - Sede Trujillo, conforme a la minuta de fecha 17 de octubre de 2004, bajo apercibimiento de ser entregado por el Juzgado.”

II. ANTECEDENTES PROCESALES:

- 2.1. Juana Rosa Galarreta Trujillo, interpuso demanda² de otorgamiento de escritura pública contra Melva Anita Parimango Trujillo. Solicitó se disponga que la demandada cumpla con otorgar la formalidad de la escritura publica respecto del acto jurídico de compra venta celebrado el 17 de octubre de 2014 en relación al bien inmueble ubicado en Jr. Bolívar N° 527-529-535 Edificio Comercial San Agustín Local 109 Trujillo inscrita en la partida N° 11001529. Adicionalmente, solicitó que se dispusiera el pago de intereses legales y costas y costos del proceso. Fundamentó lo siguiente: **(a)** El 17 de octubre de 2014 se llevó a cabo una minuta de compra venta, con firmas legalizadas, entre la recurrente y la demandada respecto al bien inmueble en litigio, bajo el monto de veintiséis mil dólares (\$26 000.00). **(b)** La demandada estaba obligada bajo cláusula a efectuar los pagos de sus obligaciones pendientes con el Banco de Crédito del Perú y realizar trámites correspondientes para elevar la minuta a escritura pública mediante notario. **(c)** Hubo negación de la contraparte para tramitar el levantamiento de la hipoteca y los embargos que habían recaído sobre el inmueble. **(d)** Se hizo una invitación de conciliación, pero al no tener respuesta, el proceso conciliatorio fracasó. Posteriormente,

² Folios 59-62.



mediante auto contenido en la resolución judicial N° 02 del 23 de junio del 2022³ se admitió la demanda en vía del proceso sumarísimo y se corrió traslado a la demanda.

2.2. La demandada Melva Anita Parimango Trujillo, presentó escrito de apersonamiento e ingreso al proceso en su condición de rebelde, además de designar a sus abogados defensores⁴. La audiencia única se llevó acabo el día 24 de noviembre del año 2022⁵, contando con la presencia de la abogada y apoderada de la demandante y el abogado de la demandada. En dicho acto procesal se emitieron las siguientes resoluciones orales:

2.2.1. El auto contenido la resolución judicial N° 04, declarando rebelde a la demandada.

2.2.2. El auto contenido en la resolución judicial N°05, declarando la existencia de una relación jurídica procesal válida y saneado el proceso.

2.2.3. El auto contenido en la resolución judicial N° 06, fijándose los siguientes puntos controvertidos: **(a)** Determinar si la demandada tenía la obligación de otorgar escritura pública del bien en litigio a favor de la demandante. **(b)** Determinar si el contrato realizado adolecía de nulidad manifiesta por causal de simulación absoluta. Posterior a lo expuesto, se realizó el saneamiento probatorio.

2.2.4. El auto contenido en la resolución judicial N° 07⁶, donde se admitieron los documentos ofrecidos además incorporar como prueba de oficio la inspección judicial, y se suspendió la audiencia para desplazarse al inmueble.

³ Folios 123-125.

⁴ Folios 141-142.

⁵ Folios 146 -159.

⁶ Folio 150.



2.3. En la misma fecha, se llevó a cabo la audiencia de pruebas (sic⁷), donde se acreditaron las partes del proceso, se realizó la inspección que no obtuvo ninguna observación y se incorporó el contrato de arrendamiento. Luego, se llevaron a cabo los alegatos de clausura e inmediatamente, el Ad quo emitió la sentencia contenida en la resolución judicial N° 08, declarando fundada la demanda por las siguientes razones: **(a)** No se observó la configuración de la simulación absoluta al haberse verificado que al menos una prestación del contrato no fue simulado, sustentado en el traslado y posesión del bien. **(b)** Se reconoció que la obligación de elevar el contrato a escritura pública y todos los trámites correspondientes para la disposición del bien son responsabilidad del vendedor. **(c)** El título presentado por la demandante, fue legalizado por el notario Carlos Cieza Urrelo, con lo que se generó convicción en la titularidad desplazada. **(d)** En el contrato se observó que las prestaciones fueron determinables y específicas, además de no haberse presentado oposición a la pretensión.

III. PRETENSIÓN, AGRAVIOS Y FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Melva Anita Parimango Trujillo, pretende se revoque la sentencia apelada y se declare infundada la demanda, invocando como agravios y fundamentos los que se resumen a continuación: **(a)** Celebró con la demandante minuta de compraventa con firmas legalizadas respecto del inmueble sub litis por la suma de \$ 26,000.00 dólares; **(b)** Se ha realizado una incorrecta valoración del artículo 1351 del Código Civil, pues el contrato no ha tenido fin lícito y ha sido simulado; **(c)** Lo que se quiso fue evadir responsabilidades contractuales con entidades bancarias, lo que conocía la demandante y se prueba con el monto cancelado; **(d)** Se realizó inspección judicial sin actuarse en el plenario la declaración testimonial de los testigos que obraban en la minuta, siendo que,

⁷ Dicho término consignado en el acta es incorrecto, pues en la audiencia única se actúan las pruebas, constituyendo un acto procesal concentrado.



Nelly y Yuri conocen de la simulación, evadiendo el Ad quo el Cuarto Pleno Casatorio Civil, pues debió declarar de oficio la simulación absoluta; y, **(e)** No está probado que se haya bancarizado el pago de los \$ 26,000.00 dólares, lo que también prueba la simulación, máxime, si la legalización sólo está en la segunda hoja de la minuta y no en la primera.

IV. PRINCIPIO TANTUM APELLATUM QUANTUM DEVOLUTUM:

Este Tribunal absolverá el grado respetando el principio tantum appellatum quantum devolutum, que garantiza que el órgano jurisdiccional, al absolver la impugnación, solo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el recurso de apelación⁸; sin embargo, este principio encuentra una excepción⁹ en las genéricas facultades¹⁰ nulificantes del Tribunal¹¹, pero sólo cuando esté en controversia o en disputa la aplicación de normas de orden público o que tengan relación con la protección de derechos fundamentales y respecto de las cuales se aprecien afectaciones que revistan una especial gravedad y flagrancia¹². Así las cosas, corresponderá en esta instancia, determinar si es que corresponde revocar la sentencia apelada y declarar infundada la demanda, por dos argumentos impugnatorios esenciales invocados por el apelante: **(a)** El acto jurídico de compraventa que se pretende elevar a escritura pública es nulo por simulación absoluta, y, **(b)** La inspección judicial no ha sido llevada a cabo de forma correcta.

⁸ STC N° 05901 - 2008 - PA/TC.

⁹ Esta excepción se fundamenta en la potestad nulificante del juez y es recogida en la parte final del artículo 176° del Código Procesal Civil que prescribe: "Los Jueces sólo declararán de oficio las nulidades insubsanables, mediante resolución motivada, reponiendo el proceso al estado que corresponda".

¹⁰ Esta potestad es entendida como aquella "facultad conferida a los jueces en forma excepcional para declarar la nulidad aun cuando no haya sido invocada, si se tiene en consideración que el acto viciado puede alterar sustancialmente los fines del proceso o ha alterado la decisión recaída en él (STC N° 6348-2008-PA/TC)".

¹¹ La doctrina uniformemente está de acuerdo que la nulidad procesal declarada de oficio presupone que el acto procesal viciado no sea posible de convalidación y que su procedencia solo se justifica en la protección de las garantías constitucionales del proceso, siendo una de las más importantes el respeto al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva (STC N° 6348-2008-PA/TC).

¹² STC 3151 - 2006 - AA/TC.



V. RESOLUCIÓN DEL CASO:

El otorgamiento de escritura pública.

- 5.1. El artículo 1549 del Código Civil relata que: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.” y el artículo 1412 del mismo cuerpo normativo señala 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. La pretensión es tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.”
- 5.2. La Corte Suprema ha dejado establecido en la Casación N° 692-2009-LIMA de fecha 03 de diciembre del 2009 que: “Cuando el artículo 1412 del Código Civil prescribe la facultad de las partes de compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida, siempre que dicho requisito no revista la forma solemne prevista por la ley o la convenida por las partes por escrito sanción de nulidad, nos está indicando que el ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar formalidad de los actos jurídicos con la finalidad de otorgarles seguridad y afianzamiento, de modo tal que para el amparo legal del mismo se requiere indispensablemente de la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue (...); y en la Casación N° 35-97-LIMA de fecha 11 de setiembre de 1997 refirió que: “(...) el otorgamiento de la escritura pública no es necesario para el perfeccionamiento de la transferencia, sino que constituye una formalidad cuando es exigida por la ley o se ha convenido en el contrato (...)”.
- 5.3. También, la Corte Casatoria en la Casación N° 2406-2014-AYACUCHO de fecha 04 de junio del 2015, dijo que: “(...) corresponde al juez, en los casos de demanda de otorgamiento de escritura pública, hacer un examen de grado de probabilidad -somero y exterior para no invadir esfera que no es materia de pronunciamiento- de la existencia del presupuesto básico para lograr la formalidad, esto es, un contrato (...) No cabría, por ejemplo, formalizar una compraventa cuando no aparece en la minuta respectiva que bien se transfiere (...)”, y en la Casación N° 2175-2015-HUAURA de fecha 15



de marzo del 2016 desarrolló que: "(...) El ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar formalidad a los actos jurídicos con la finalidad de otorgarles seguridad y afianzamiento, de tal modo que para el amparo del mismo se requiere indispensablemente de la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue (...)".

Respuesta a los agravios y fundamentos de la apelación.

- 5.4. Este Colegiado, teniendo en cuenta el principio de congruencia recursiva y el brocardico tantum apellatum quantum devolutum, procederá a responder los agravios y fundamentos de la apelación.
- 5.5. El primer, segundo, tercero y quinto agravio y fundamento, son enunciados impugnatorios relacionados con que el contrato de compraventa del cual se pretende el otorgamiento de escritura pública, es nulo por simulación absoluta. Dichos argumentos se **desestiman** por las siguientes razones:

5.5.1. **EN PRIMER LUGAR**, Se fijó como punto controvertido "Determinar si el Contrato de Compra Venta que es materia del presente proceso adolece de nulidad manifiesta por causal de simulación absoluta."¹³. Respondiendo a ello, el juez de primera instancia en el considerando tercero¹⁴ de la sentencia apelada concluyó que: No se evidencia nulidad manifiesta porque la enajenación del bien sí ha sido cumplida por la parte demandada, pues se evidencia traslación de la propiedad y posesión del inmueble; de tal manera que, no evidencia simulación absoluta, pues al menos una prestación del contrato no ha sido simulada.

5.5.2. Sobre tal razonamiento judicial, nada ha expresado la apelante en su escrito impugnatorio, de tal manera que no sólo ha dejado consentir tal hecho

¹³ Folios 149.

¹⁴ Folios 156.



corroborado por el Ad quo, sino que, tampoco ha cumplido con la regla de mandato contenida en el artículo 366 del Código Procesal Civil, la misma que exige al apelante fundamentar su apelación indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución impugnada, esto es, debe confrontarse lo argumentado en ella.

5.5.3. EN SEGUNDO LUGAR, el Noveno Pleno Casatorio Civil, declaró que constituye precedente judicial vinculante que: “4. La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprende 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.”. En tal sentido, nótese que para declarar la nulidad del acto jurídico en un proceso cognitivo donde el debate central no sea ello, la nulidad debe ser manifiesta, exigiéndose así, a criterio de este Colegiado, un estándar probatorio de certeza y no de probabilidades.

5.5.4. Así, el hecho que no obre prueba del pago bancarizado de la compraventa y el enunciado postulado por la demandada de que el contrato fue celebrado para evadir deudas, no constituye, en este caso concreto, un supuesto de nulidad manifiesta; de tal manera que, la misma deberá ser solicitada en un proceso aparte. En base a lo anteriormente expuesto, también se descarta la contravención del artículo 1351 del Código Civil.

5.6. El cuarto agravio y fundamento ataca la inspección judicial, pues considera que en la misma debió actuarse la declaración testimonial de los testigos que obraban en la minuta, quienes conocen de la simulación absoluta, habiendo evadido el Ad quo el Cuarto Pleno Casatorio Civil. Dicho argumento se **desestima** por las siguientes razones:



- 5.6.1.** La inspección judicial fue dispuesta como prueba de oficio por el Ad quo y fue practicada en la audiencia única del 24 de noviembre del 2022¹⁵. En dicha oportunidad, pese a estar presente la defensa técnica de la demandada, no existió observación alguna contra la inspección judicial, de tal manera que, al argumentar recién en la apelación que la forma en que se practicó no fue correcta, vulnera el principio de preclusión, pues el artículo 176 del Código Procesal Civil dispone que: “El pedido de nulidad se formula en la primera oportunidad que el perjudicado tuviera para hacerlo (...)”.
- 5.6.2.** No debe perderse de vista que la inspección judicial, de acuerdo al artículo 272 del Código Procesal Civil: “(...) procede cuando el Juez debe apreciar personalmente los hechos relacionados con los puntos controvertidos.”, de tal manera que no existía imperativo para el juez de primera instancia de formular preguntas a “testigos”, máxime, si no obra prueba testimonial alguna admitida en los autos; y es que, las preguntas que efectuó el Ad quo en la inspección judicial fue a los posesionarios del inmueble, pero como parte de la inspección judicial.
- 5.6.3.** Los argumentos relacionados con la simulación absoluta ya no merecen ser respondidos, pues anteriormente se ha determinado que, en este proceso de otorgamiento de escritura pública, no se evidencia nulidad manifiesta, dejando a salvo el derecho de la demandada de accionar en la vía correspondiente. Y, respecto a la presunta evasión del Cuarto Pleno Casatorio Civil, primero, la apelante no ha establecido cuál es el extremo que habría sido “evadido”, y, segundo, anteriormente se ha aplicado el Noveno Pleno Casatorio Civil, el cual desarrolló lo referente a la procedencia de la nulidad manifiesta en procesos cognitivos.

¹⁵ Folios 146-159.



Conclusión.

- 5.7. En tal sentido, habiéndose desestimado los agravios y fundamentos de la apelación, este Colegiado decide **confirmar** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública.

VI. DECISIÓN:

- 6.1. **CONFIRMAR** la SENTENCIA contenida en la resolución judicial número OCHO, emitida en audiencia única de fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil veintidós, obrante de fojas ciento cincuenta y tres a ciento cincuenta y nueve, que resolvió: “Declarando FUNDADA la demanda interpuesta por JUANA ROSA GALARRETA TRUJILLO sobre Otorgamiento de Escritura Pública contra MELVA ANITA PARIMANGO TRUJILLO, en consecuencia: ORDENO que la demandada en el PLAZO DE DIEZ DÍAS proceda a OTORGAR ESCRITURA PUBLICA a favor de la demandante, respecto al inmueble ubicado en el centro comercial – edificio San Agustín, calle Bolívar 527-529-531-535, unidad 109, inscrito en la Partida Electrónica N°11001529 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N°V - Sede Trujillo, conforme a la minuta de fecha 17 de octubre de 2004, bajo apercibimiento de ser entregado por el Juzgado.”
- 6.2. **NOTIFÍQUESE** a las partes. **PONENTE** Señor Juez Superior Titular Doctor Juan Virgilio Chunga Bernal. –

S. S.

CRUZ LEZCANO, C.

CHUNGA BERNAL, J.

ANTICONA LUJAN.