



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

**CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA**

Lima, veintinueve de mayo de dos mil doce.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; con el acompañado, vista la causa número dos mil setecientos diecisiete - dos mil once, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente conforme a ley, expide la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas mil veinticinco, por el demandado **Lorenzo Nina Castro**, contra la sentencia de vista de fojas mil diez, su fecha diez de mayo de dos mil once, expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Ilo de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda, en consecuencia dispone que los demandados cumplan con otorgar a los demandantes la escritura pública de transferencia de kiosko signado con el número cuarenta y ocho de la Asociación de Comerciantes Mercadillo José Carlos Mariátegui, conforme a lo pactado en la cláusula quinta del contrato privado de compra venta.

2.- CAUSALES POR LAS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO: Esta Sala Suprema, por resolución de fecha veintiocho de septiembre de dos mil once del cuaderno de Casación, ha declarado procedente el recurso interpuesto por Infracción normativa **a) del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, alega que la Sala Superior no ha tomado en cuenta esta norma, porque en el sexto considerando de la sentencia de vista establece de que si el contrato de compraventa es nulo ello debe declararse en otro proceso o en todo caso debió ventilarse vía reconvencción, entonces, indirectamente esta



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA

aceptando de que ese contrato de compraventa del kiosko es nulo, por lo tanto era obligatorio que apliquen la norma denunciada; **b) Infracción normativa del artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil**, refiere que no a valorado todos los medios probatorios ofrecidos por el litisconsorte, en donde se establece de que el contrato de compraventa solamente quedó en la intención y lo que quedó como cierto y verdadero es el contrato de mutuo anticrético celebrado entre las mismas partes y sobre el mismo kiosko; **c) Infracción normativa del artículo 1370 del Código Civil**, porque ha quedado acreditado en forma plena con la presentación de ambos contratos de compraventa y mutuo anticrético, con el informe de la Notaria a la Policía y con la declaración de la demandante en la primera audiencia de pruebas, que el contrato de compraventa en cuestión legalmente tiene la condición de contrato rescindido, lo que no ha tomado en cuenta el Colegiado Superior; **d) Infracción normativa del artículo 140 del Código Civil**, manifiesta que no solamente se trata de un contrato de compraventa rescindido sino que también ese contrato es nulo porque no se ajusta a la norma denunciada, porque si el propietario de ese kiosko la Asociación de Comerciantes "José Carlos Mariategui" conforme se ha acreditado en autos, no intervino en el contrato, por ende no tiene validez, y por esa razón el objeto se torna física y jurídicamente imposible; **e) Infracción normativa del artículo 1412 del Código Civil**, porque para dictarse la sentencia se ha aplicado este dispositivo, pero resulta indebida su aplicación porque no se ha tomado en cuenta la validez o no del contrato privado en cuestión, ciñéndose únicamente el *Ad quem* a la forma, olvidando el objeto, por cuanto para que se complete un contrato de compraventa el objeto de transferencia tiene que ser posible y no sólo debe darse la formalidad, que es lo que contempla la norma denunciada; **f) Infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil**, esta norma también resulta inaplicable el caso, porque de acuerdo a las pruebas actuadas en autos,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA

la prestación o la obligación que es objeto de la venta, ya no es posible; **g) Infracción normativa del artículo 65 del Código Procesal Civil**, dicha norma también resulta inaplicable, porque la sociedad conyugal entre Leopoldo Sierra Alegría y María Inés Cazorla Livisi, no se da porque el citado cónyuge como litisconsorte ha contradicho la demanda, la ha negado con pruebas evidentes y actuadas en el proceso, además ese matrimonio ya no existe al haber sido declarado nulo; **h) Infracción normativa del artículo 1359 del Código Civil**, pues no se ha tomado en cuenta este dispositivo, y en autos se ha acreditado esa discrepancia, por lo tanto el Colegiado Superior debió valorar ello; **i) Infracción normativa del artículo 1431 del Código Civil**, que está probado en autos que al momento de celebrarse el contrato surgió la discrepancia sobre la prestación o transferencia del kiosko, en consecuencia ese contrato de compraventa no tiene valor legal para formalizarse la escritura pública.

3.- ANTECEDENTES:

Para efectos de determinar si en el caso concreto se han infringido los dispositivos antes mencionados, es necesario realizar las precisiones que a continuación se detallan:

3.1. Que tal como se aprecia del escrito de fojas cinco, subsanada a folios once, María Inés Cazorla Livisi demanda Otorgamiento de Escritura Pública contra Lorenzo Nina Castro y Anastacia Marca de Nina, a fin de que cumplan con formalizar la transferencia de la compra venta del puesto de venta (kiosko) signado con el número cuarenta y ocho, ubicado en el Centro Comercial denominado Mercadillo José Carlos Mariátegui, con un área de cuatro metros cuadrados (4 m²), construido de material noble, adquirido por contrato de compra venta del quince de marzo de mil novecientos noventa y siete teniendo como compradores a la actora y Leopoldo Sierra Alegría y como vendedores a sus anteriores propietarios



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

**CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA**

 Lorenzo Nina Castro y Anastacia Juana Marca de Nina, por la suma de cinco mil trescientos dólares americanos (US\$ 5,300), monto que fue pagado en efectivo y al contado conforme se aprecia del indicado contrato cuyas firmas fueron legalizadas ante Notario Público (fs. 2); manifiesta que antes de la celebración del contrato en referencia las mismas partes suscribieron otro de préstamo anticrético en el que se dio en garantía el mismo puesto de venta (fs. 81); para posteriormente optar por la venta del indicado bien el que no se encuentra independizado por formar parte del inmueble de propiedad de los Comerciantes del Mercadillo José Carlos Mariátegui,

 **3.2.** Por resolución número diez del veinticuatro de julio de dos mil tres, obrante a folios sesenta y tres se declaró rebelde a los demandados Lorenzo Nina Castro y Anastacia Marca de Nina, siendo incorporados a la relación jurídica procesal como litis consortes necesarios a Leopoldo Sierra Alegría (fs.108) -esposo de la demandante-; y, la Asociación de Comerciantes Minoristas "José Carlos Mariategui" (fs. 429) por resolución de vista del cuatro de julio de dos mil siete, sosteniendo el primero de los nombrados, que el contrato materia de litis se rescindió por lo que suscribió con los demandados un contrato de anticresis, con otorgamiento de uso y usufructo celebrado el veintidós de julio de dos mil dos y siendo él, el titular del contrato, la demandante no podía accionar sin su consentimiento. Por su parte la Asociación de Comerciantes manifiesta que los stand son de propiedad de la Asociación no surtiendo efecto alguno para la institución la venta del bien.

 **3.3.** El A-quo mediante resolución de fojas setecientos nueve, y siguientes amparó la acción incoada en todos sus extremos considerando que la veracidad respecto a la existencia del contrato de compra venta respecto del bien sub litis de data quince de marzo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA



de mil novecientos noventa y siete, no pudo ser contrarrestada con el documento privado denominado Aclaración de Supuesta Compra Venta obrante a folios seiscientos ochenta y nueve, que consigna la devolución del dinero producto de la primera transacción, documento, que no obstante carecer de la firma de la demandante tampoco causa certeza respecto a la entrega del dinero al esposo de la demandante, al existir discrepancia entre los demandados respecto a su forma y entrega; y, en cuanto a la afirmación de la Asociación de Comerciantes Minoristas José Carlos Mariátegui que los asociados se encuentran prohibidos para realizar actos de transferencia de los derecho y acciones de los stand que poseen, advierte que el artículo dieciséis de los estatutos que en copia certificada obran a folios cuatrocientos cincuenta y ocho, el rubro referido al retiro de socios permite la transferencia de la titularidad de socio, no advirtiéndose cláusula prohibitiva alguna.




3.4. Que, la Sala Revisora mediante sentencia de vista, del diez de mayo de dos mil once, confirma la resolución apelada sosteniendo la existencia del contrato de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y siete, suscrito de una parte como vendedores los esposos Lorenzo Nina Castro y Anastacia Juana Marca de Nina y de la otra como comprador Leopoldo Sierra Alegría con intervención de su esposa María Inés Cazorla de Sierra, contrato en el que se pacta la venta del kiosko, conviniendo las partes que el citado documento privado *“podrá ser elevado a escritura pública, cuando los compradores lo soliciten...”* agrega que el artículo sesenta y cinco del Código Procesal Civil faculta la representación de la sociedad conyugal a cualquiera de los cónyuges; correspondiendo la aplicación del artículo mil quinientos cuarenta y nueve del Código Civil, que establece la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, no correspondiendo ser



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

**CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA**

ventiladas en este proceso las alegaciones formuladas por el litis consorte y los demandados respecto a la validez contrato.

4.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en el presente caso, teniendo en cuenta que los cargos formulados por el recurrente son de naturaleza material y procesal corresponde absolver en primer término las infracciones normativas de carácter procesal toda vez que de declararse fundadas las mismas no correspondería emitir pronunciamiento sobre las infracciones normativas materiales.

SEGUNDO: Que, el otorgamiento de escritura pública tiene por objeto la formalización de un acto jurídico ya celebrado por las partes, señalando el artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil lo siguiente "*si por mandato o por convenio debe otorgarse la 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*".

TERCERO: En aplicación del III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, todo sujeto en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva puede recurrir al órgano jurisdiccional pidiendo la solución de un conflicto de intereses intersubjetivo o una incertidumbre jurídica; siendo la finalidad concreta del proceso resolver tales cuestiones y su finalidad abstracta lograr la paz social en justicia; este conflicto de intereses constituye la existencia de intereses contrapuestos sobre el mismo bien jurídico y tiene como otro elemento la incertidumbre jurídica.



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

**CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA**

CUARTO: Por su parte el inciso 4° del artículo 122 del Código Adjetivo, nos remite a la **congruencia** que debe operar en las resoluciones. Estas deben contener la "expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos".

QUINTO: Así, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos.

SEXTO: La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en concordancia a los términos del inciso 5) del artículo 139° de la Norma Fundamental, que garantiza a los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; otorgando un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables, no siendo necesario que la motivación sea extensa, o que contenga de manera pormenorizada, todas las alegaciones que las partes puedan formular dentro del proceso, sino que la decisión expresada en el fallo sea consecuencia de una deducción razonable de los hechos del caso, las pruebas aportadas y la valoración jurídica de ellas en la resolución de la controversia. En suma, garantiza que el razonamiento empleado guarde relación y sea proporcionado y congruente con el problema que al juez corresponda resolver.

SEPTIMO: Pasando a resolver **la causal indicada en el acápite a)** el impugnante sostiene que se infringe el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, esencialmente por haber aceptado indirectamente el Colegiado Revisor que el contrato de compra venta del kiosko es nulo por lo



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

**CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA**

 tanto era obligatorio que apliquen la indicada norma, por lo que analizada la sentencia de vista y en especial el artículo sexto al cual hace referencia el demandado, la Sala no se pronuncia en la forma que expresa el impugnante, sino por el contrario establece que tratándose de un proceso de otorgamiento de escritura pública no corresponde ventilarse en él la validez del acto jurídico, rescisión de contrato o nulidad del contrato, invocados por los demandados y los litis consortes y deja a salvo el derecho de la parte demandada para que en proceso diferente haga valer el derecho alegado, siendo correcta la aplicación de la norma, caso contrario variaría la situación factual que ha causado el conflicto de intereses a dilucidar en este proceso conforme al artículo III del Título Preliminar del Código antes indicado, por lo que este agravio deberá desestimarse.

 **OCTAVO:** Respecto al acápite **b)**, referido a la valoración de los medios probatorios ofrecidos por el litisconsorte, quien manifiesta que el contrato de compra venta solamente quedó sólo en, quedando como válido el contrato de mutuo anticrético celebrado en forma posterior entre las mismas partes y sobre el mismo Kiosko; cabe precisar, que el artículo 197 del Código Procesal Civil que regula la apreciación de la prueba establece que *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenta su decisión”*, verificándose que es en esta labor de apreciación y valoración en donde existe la libertad de discernimiento, a no ser que existan disposiciones legales en contrario que sugieran otro proceder, o indiquen una eficacia consecuente dadas ciertas circunstancias.

 **NOVENO:** Es así que la Sala Superior luego de analizar el contrato de compra venta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa, y la Carta de la Notaria Dora Ramos Ponce, en cuya notaría se llevo a cabo el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA

negocio jurídico, aportada al proceso a folios ochenta y tres, en el que se afirma que se efectuó la entrega del precio pactado en su presencia (de la Notaria) y a solicitud de los vendedores se verificó la validez del dinero entregado; resuelve amparando la demanda, por lo que al no referirse en forma expresa respecto a la declaración alegada por el impugnante en cuanto a la declaración del litis consorte, ello no infringe el derecho de motivación de la resolución en comento más aún si en el documento denominado contrato de mutuo anticrético no participo la demandante, advirtiéndose que la citada instancia ha emitido pronunciamiento motivado resolviendo la presente controversia que versa sobre la formalización de un acto jurídico y expresando los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión de conformidad con el artículo 122 del Código Procesal Civil.

DECIMO: Que, resolviendo los agravios indicados en los acápites **c), d), h) e i)** el artículo **1370** del Código Civil, señala que la rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo, sin embargo esta debe ser declarada judicialmente conforme al artículo 1372 de la misma norma, no obrando en autos resolución judicial que así lo determine por lo que, la aplicación de esta norma no resulta pertinente al presente proceso; resultando asimismo impertinente la aplicación del artículo **140** del Código Civil, referida a la nulidad del acto jurídico, y 1431 de la norma sustantiva, puesto que el tema decidendum es sobre otorgamiento de escritura pública a través de la cual se busca revestir de determinada formalidad un acto jurídico apreciándose que la Sala de vista ha concluido fundamentalmente que se ha cumplido con el requisito de contraprestación para la existencia del contrato de compra venta; Por su parte el artículo **1359** del Código Civil dispone que no hay contrato mientras las partes no estén conformes con todas las estipulaciones , aunque la discrepancia sea secundaria, cabe precisar que el contrato sub litis quedó perfeccionado con



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

**CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA**

 el pago por parte de los demandante y la entrega del bien por parte de los demandados, contraprestación que se efectuó en presencia de la Notaria Dora Ramos Ponce, por lo que no resulta de aplicación el indicado artículo.

 **DECIMO PRIMERO:** Que, la denuncia casatoria relativa a la aplicación indebida de los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, el recurrente alega que no es aplicable para resolver el juicio, al no haber tenido en cuenta la validez o no del contrato ciñéndose solo a la formalidad, olvidando que el objeto debe ser posible.

 **DECIMO SEGUNDO:** Que, en el Derecho Peruano la compra venta es un contrato consensual, que se forma por el solo consentimiento de las partes, esto es, cuando se produce acuerdo en la cosa materia de la transferencia y el precio, como establecen los artículos 1352 y 1529 del Código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirve para probar tal contrato de compra venta, como lo estipulan los artículos 225 y 237 del Código Procesal Civil.

 **DECIMO TERCERO:** Que, la acción de otorgamiento de escritura pública no tiene otro objeto que dar mayor seguridad a un acto jurídico o contrato que ya se ha celebrado, verificándose que en el caso de autos, conforme se aprecia de la cláusula quinta del contrato sub litis, las partes han convenido que el documento privado podrá ser elevado a escritura pública cuando los compradores lo soliciten, lo que indica la clara intención de las partes en cumplir con dicha formalidad, de otro modo, no se explicaría la inclusión de tal cláusula contractual que determina la voluntad contractual de perfeccionar la compra venta, resultando pertinente la aplicación del artículo 1549 del Código Civil, por lo que el A quem aplicó en forma correcta las normas en el presente proceso.





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

**CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA**

DECIMO CUARTO: Por último, con referencia a la inaplicación al artículo 65 del Código Procesal Civil, el recurrente repite los mismos fundamentos que en su recurso de apelación, el que ha sido desarrollado por el A quem, en donde se determinó que este artículo establece que la sociedad conyugal o cualquier forma de patrimonio autónomo es representada por cualquiera de sus partícipes si son demandante, como es el caso de autos, por lo que la interposición de la demanda por parte de la actora y la incorporación posterior del señor Leopoldo Sierra Alegría, esposos al momento de la suscripción del negocio jurídico no implica que estos sean excluyentes, sino por el contrario ambos representan en forma conjunta o personal los intereses de la sociedad conyugal, por lo que de ser cierta la afirmación del impugnante que el matrimonio fue declarado nulo, ello no afectaría la actuación de la demandante en el presente proceso conforme lo dispone el artículo 285 del Código Civil.

DECISION

Al no configurarse las causales denunciadas, el recurso de casación debe desestimarse y proceder conforme a lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil, razón por la cual declararon:

1. **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas mil veinticinco, interpuesto por **Lorenzo Nina Castro**; en consecuencia,
2. Decidieron **NO CASAR** la sentencia de vista contenida en la resolución del diez de mayo de dos mil once, obrante a folios cuatrocientos mil diez, emitida por la Sala Mixta Descentralizada de Ilo de la Corte Superior de Justicia de Moquegua.
3. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad; y, los devolvieron; en los seguidos por María Ines Cazorla Livisi con Lorenzo Nina Castro y otros, sobre



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

**CASACION N° 2717-2011
MOQUEGUA**

otorgamiento de escritura pública; interviniendo como Ponente el Juez
Supremo señor Castañeda Serrano

S.S.

TAVARA CORDOVA

RODRIGUEZ MENDOZA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

CALDERON CASTILLO

SCM

1 ENE 2013

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DRA. LESLIE SOTELO ZEGARRA
SECRETARIA
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA