



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

La formalidad del negocio se sustenta en torno a la propia exigibilidad del acto jurídico, de manera que si este no es exigible, es nulo o ha dejado de ser eficaz no puede compelerse a la otra que cumpla con una formalidad que no se sustenta en un acto jurídico, por lo que la demanda de otorgamiento de escritura pública resulta improcedente.

Lima, veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: vista la causa número ciento uno – dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

En el presente proceso sobre otorgamiento de escritura pública el demandante **David Cristóbal Arana** ha interpuesto recurso de casación, mediante escrito de fojas cuatrocientos ochenta y dos, contra la sentencia de vista obrante a fojas cuatrocientos setenta y tres, dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, de fecha nueve de noviembre de dos mil quince, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha veintisiete de enero de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos, que declaró infundada la demanda, en los seguidos con Eduardo Federico Chocano Mendoza y Franco Arturo Chocano Mendoza.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

Por escrito de fojas dieciséis, David Cristóbal Arana interpone demanda de otorgamiento de escritura pública de compraventa del inmueble urbano ubicado en la calle Manuel Muñoz Nájar N° 108, que se encuentra inscrita en la Ficha N° 254017, que continúa en la Partida Electrónica N° 1142650 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII, Sede Arequipa, de 800m² de extensión. Los fundamentos de la demanda son los siguientes:

- Que el veinticinco de octubre de dos mil seis celebró un contrato privado de compraventa con los demandados con arras confirmatorias y retractación.
- Los demandados se obligaron a transferir por el precio de \$40,120.00.
- La cancelación total sería el veinticinco de octubre de dos mil siete, fecha en la que se otorgaría la escritura pública.
- Los demandados le cursaron carta notarial el veintiséis de octubre de dos mil siete por incumplimiento de pago del precio, dejando sin efecto la compraventa mencionada, señalando que en el plazo de treinta días debía desocupar el inmueble, empero no iniciaron ninguna acción de resolución de contrato.
- Mediante carta notarial del catorce de noviembre de dos mil siete, les indica que quiere cumplir con pagar el precio del inmueble.
- El veinte de setiembre de dos mil ocho, uno de los vendedores, Eduardo Federico Chocano Mendoza, le recibió \$2,000.00 a cuenta de la compraventa, otorgándole el recibo correspondiente, en el que se reconoce haber recibido anteriormente la suma de \$4,000.00 por el mismo concepto y el diecinueve de enero de dos mil nueve. \$7,000.00
- Sin embargo el otro copropietario Franco Arturo Chocano Mendoza le notificó con una carta notarial argumentando que no se había cumplido con el pago, indicando que dejaba sin efecto la compraventa, pero sin formalizar ninguna demanda de resolución de contrato por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

incumplimiento de pago. Dio respuesta a esta comunicación, el veintiséis de febrero de dos mil nueve, haciéndole presente que los pagos se le estaban haciendo a su hermano y que, por tanto, no se podía dejar sin efecto el contrato de compraventa.

- Posteriormente, Eduardo Federico Chocano Mendoza se le ha entregado a cuenta el precio de la compraventa de \$1,000.00 a cada uno el cinco de agosto y el otro el seis de noviembre de dos mil nueve, respectivamente como consta en los vouchers. También se le pagó \$ 3,000.00 el cinco de febrero de dos mil diez y \$ 3,000.00 el siete de junio de dos mil diez.
- Por ello, solicita el otorgamiento de escritura pública en cuya oportunidad se cancelará el saldo total del precio.

A fojas setenta y siete de declara rebeldes a los demandados.

2. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Se fijó como punto controvertido determinar si procede ordenar a los demandados el otorgamiento de la escritura pública de compraventa del inmueble urbano ubicado en la calle Manuel Muñoz Najjar N° 108, que se encuentra escrita en la ficha N° 254017, que continúa en la partida electrónica N° 1142650 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII, sede Arequipa, de 800m² de extensión.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas trescientos, de fecha veintisiete de enero de dos mil catorce, declaró infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública por las siguientes razones:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

- De la cláusula sexta del contrato se observa que las partes convinieron que: “De no cumplir con pagar el precio, el contrato queda resuelto, perdiendo las arras confirmatorias”.
- Conforme a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil: a) se pactó la cláusula resolutoria; b) se comunicó que se pretendía hacer valer la cláusula resolutoria.
- Los pagos que realizó solo fueron a Eduardo Federico Chocano Mendoza, siendo que tampoco cumplió con pagar la totalidad del precio.
- La resolución de contrato que trata el artículo 1430 del Código sustantivo es de pleno derecho y no es necesario interponer una demanda.
- La voluntad de dejar sin efecto la resolución de contrato debe provenir de los dos copropietarios no solo de uno.

4. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Mediante escrito de fojas trescientos veintidós, el demandante David Cristóbal Arana interpone recurso de apelación, alegando que:

- En ningún momento los demandados han alegado que el contrato quedó resuelto de pleno derecho, por el cual el juez no puede irse más allá del petitorio, no puede discutirse ni cuestionarse, menos de oficio, la eficacia o ineficacia del contrato.
- Para alegar la resolución de contrato los demandados debieron haber cumplido con la obligación recíproca y simultánea del otorgamiento de la escritura pública lo que no cumplieron, puesto que el pago estaba vinculado a otra obligación simultánea; asimismo no se ha tomado en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

cuenta que el vendedor no era ubicable, por lo cual ha incurrido en mora. Debió tenerse en cuenta que no se trata de una cláusula resolutoria expresa, sino de una cláusula de estilo.

- Se debe comunicar a la parte que se pretende hacer valer la cláusula resolutoria, sin embargo en la carta notarial cursada no precisa que se da por resuelto el contrato de pleno derecho, más bien se hace referencia al artículo 1478 del Código Civil que se refiere a las arras.
- El juzgado de oficio admitió medios probatorios instrumentales presentados extemporáneamente por el demandado violando el artículo 194 del código procesal civil; además se admitieron cartas notariales de tres, diez y treinta de setiembre del año dos mil diez como prueba extemporánea, las cuales no se han considerado en la sentencia, además no se valoró carta de fecha tres de setiembre de dos mil diez.

5. SENTENCIA DE VISTA

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante sentencia de vista de fojas cuatrocientos setenta y tres, del nueve de noviembre de dos mil quince, confirmó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Se utilizó la cláusula resolutoria expresa en mérito a lo cual el contrato quedó resuelto de pleno derecho.
- Si bien existía la obligación contractual del perfeccionamiento del contrato mediante el otorgamiento de escritura pública, sin embargo ello era como una contraprestación a la cancelación del precio de transferencia a que se había obligado el demandante dentro del plazo convenido, contraprestación que no se ha cumplido en sus términos;



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

más bien se ha resuelto el contrato extrajudicialmente; por lo que al no existir contrato, no es procedente la demanda incoada, dejando a salvo el derecho del demandante de cuestionar judicialmente la resolución de pleno derecho ejercida por los demandados.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha nueve de setiembre de dos mil dieciséis, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por David Cristóbal Arana, por las siguientes causales: **infracción normativa de los artículos 1412, 1426, 1430 y 1529 del Código Civil, de los artículos 50, inciso 6, 122, 194 y 197 del Código Procesal Civil, del artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y del artículo 139, inciso 5 de la Constitución Política del Estado**, por haberse descrito en forma clara y precisa la infracción normativa y habría demostrado la incidencia directa de ésta en la decisión impugnada.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si existió debida motivación en la sentencia de vista, y se han observado correctamente las normas referidas a la resolución de contrato.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA

PRIMERO.- Se ha declarado procedente el recurso de casación por supuestas infracciones de orden procesal y de orden material. En esa perspectiva, corresponde analizar, en primer lugar, las denuncias procesales.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

SEGUNDO.- Se observa que el recurrente indica que la sentencia recurrida habría infringido **los artículos 50, inciso 6, 122, 194 y 197 del Código Procesal Civil, del artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado** referentes a la motivación de resoluciones judiciales, por lo que corresponde hacer el análisis respectivo.

TERCERO.- Respecto a la motivación de resoluciones judiciales. En sociedades pluralistas como las actuales la obligación de justificar las decisiones jurídicas logra que ellas sean aceptadas socialmente y que el Derecho cumpla su función de guía¹. Esta obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú el artículo 139, inciso 5 de la Constitución del Estado señala que: *“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”*. Igualmente el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe: *“Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan...”*. En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: *“La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y*

¹ Atienza, Manuel. **Las razones del Derecho**. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, p. 24-25.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

*moralmente*². Estando a lo dicho este Tribunal Supremo verificará si la sentencia se encuentra debidamente justificada externa e internamente, y si además se han respetado las reglas de la motivación en estricto.

CUARTO.- En cuanto a la justificación interna (que consiste en verificar que: “*el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente - deductivamente- válido*” sin que interese la validez de las propias premisas), que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: (i) **premisa normativa**: lo dispuesto en el artículo 1430 del Código Civil respecto de la condición resolutoria expresa; (ii) **premisa fáctica**: en el caso de autos la cláusula resolutoria se encuentra estipulada en el documento de compraventa, el demandante inejecutó la obligación de pagar el precio en la fecha pactada y se le ha cursado carta notarial el treinta de octubre de dos mil siete en el cual se le comunica la resolución; y (iii) **conclusión**: se ha ejercido lo establecido en la cláusula resolutoria expresa en mérito del cual el contrato queda resuelto de pleno derecho.

Tal como se advierte, la deducción lógica de la Sala es compatible formalmente con el silogismo que ha establecido, por lo que se puede concluir que su resolución presenta una debida justificación interna.

QUINTO.- En lo que concierne a la justificación externa, ésta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas³, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la

² Primer Pleno Casatorio, Casación N° 1465-2007-CAJAMARCA. En: El Peruano, Separata Especial, 21 de abril de 2008, p. 22013). En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2012-PA/TC, fundamento 35.

³ Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

expresión de una proposición verdadera⁴. En esa perspectiva, este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior es adecuada. En efecto, las premisas indicadas son las correctas para resolver el presente caso, pues atiende a los términos de lo que fue objeto debatible y puntos controvertidos, esto es determinar si procede ordenar a los demandados el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Dada la corrección de la premisa normativa y fáctica, la conclusión a la que se arribó fue la adecuada, existiendo debida justificación externa. Por consiguiente, debe rechazarse la casación por supuesta infracción normativa de los artículos 50, inciso 6, 122, 194 y 197 del Código Procesal Civil, del artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado.

SEXTO.- De otro lado, se ha declarado procedente el recurso de casación por infracción normativa de los artículos 1412, 1426, 1430 y 1529 del Código Civil, referidos a la formalidad *ad probationem* respecto al otorgamiento de escritura pública y la resolución de contrato.

SETIMO.- En cuanto a la resolución del contrato y su relación con el otorgamiento de escritura pública, debe indicarse lo que sigue:

1. La controversia consiste en determinar si es posible demandar otorgamiento de escritura pública (artículo 1412 del Código Civil) cuando una de las partes indica que ha resuelto el contrato conforme a lo prescrito en el artículo 1430 del código civil.
2. En principio, debe señalarse que los artículos 1428, 1429 y 1430 del código civil diseñan diferentes formas de resolver el contrato; a saber,

⁴ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

la resolución judicial, la extrajudicial por intimación al deudor, la extrajudicial por establecimiento de cláusula expresa.

3. En el presente caso, la parte demandada señala que resolvió el contrato de fecha veinticinco de octubre de dos mil seis, conforme las facultades que le concede el artículo 1430 del código civil. Dicha norma prescribe: "Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria".
4. Por tanto, son dos los requisitos que se exigen para que opere dicho dispositivo: (i) que en el programa contractual se haya estipulado una prestación específica que de no cumplirse originaría la resolución del contrato (artículo 1426); y (ii) que la parte fiel del contrato comunique a la parte infiel que quiere valerse de la cláusula resolutoria.
5. ¿Se cumplieron dichos supuestos en el caso en cuestión? A criterio de este Tribunal Supremo sí. En efecto, la **cláusula sexta del contrato** establece: "Las partes acuerdan que en caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, respecto de su obligación de pagar el precio pactado en la cláusula cuarta, en la fecha pactada; el contrato quedará resuelto". A su vez, la cláusula cuarta establecía el pago que debía efectuarse y las fechas en que debía realizarse. Por tanto, se está ante una prestación (esto es, un comportamiento exigido al deudor) que ha sido establecido con toda precisión: pagar en el término programado, y de no hacerlo se podía resolver el contrato.
6. ¿La parte interesada comunicó a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria? La respuesta es también afirmativa y ello se deriva de la carta de fecha veintiséis de de octubre de dos mi siete,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

que corre a folios treinta, en la cual los demandados vendedores le informan al demandante deudor que dejan sin efecto el contrato celebrado en virtud de lo dispuesto en la **cláusula sexta del contrato**.

7. Por consiguiente, formalmente obró la resolución del contrato y si ello es así, el acto jurídico dejó de surtir efectos; es decir, es ineficaz funcionalmente y, conforme lo prescribe el artículo 1372 del código civil, las partes deben restituirse las prestaciones a su cargo.
8. ¿Puede solicitarse la formalización de un acto jurídico que ha dejado de ser eficaz? Este Tribunal Supremo considera que no, pues la formalidad del negocio se sustenta en torno a la propia exigibilidad del acto jurídico, de manera que si este no es exigible, es nulo o ha dejado de ser eficaz no puede compelerse a la otra que cumpla con una formalidad que no se sustenta en un acto jurídico, por lo que la demanda de otorgamiento de escritura pública resulta improcedente.
9. Tal improcedencia supone que no se está en la posibilidad de determinar si efectivamente el contrato está resuelto o no, pues en sede del sumarísimo y atendiendo a la pretensión planteada, lo que se examina es el cumplimiento de los requisitos formales contemplados en el artículo 1430 del código civil, sin que exista pronunciamiento de fondo, lo que importa que la parte demandante podrá, si lo considera conveniente, en vía de acción, demandar que tal resolución contractual no operó.

OCTAVO.- Tales razones nos impelen a descartar las denuncias a las infracciones normativas materiales planteadas.

VI. DECISIÓN



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 101 - 2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas cuatrocientos ochenta y dos, interpuesto por el demandante David Cristóbal Arana; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas cuatrocientos setenta y tres, dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, de fecha nueve de noviembre de dos mil quince; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos con Eduardo Federico Chocano Mendoza y Franco Arturo Chocano Mendoza, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

S.S.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERON PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Ymbs/Larf