



CASACIÓN 122-2015

LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

**SUMILLA:** En el Otorgamiento de Escritura Pública, solo se discute: a) Si se celebró o no, el acto jurídico que es materia de formalidad, y b) Si quien intervino en la celebración está obligado a otorgarla.

Lima, cuatro de diciembre dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número ciento veintidós-dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; oído el informe oral y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **RAÚL MAO DEL CASTILLO DÍAZ**, (folios 756), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número ciento sesenta y tres (folios 728), del veinticinco de agosto de dos mil catorce, expedida por la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Lima Norte, de que revocó la sentencia apelada comprendida en la Resolución número treinta y cinco, del veintidós de noviembre de dos mil once, (folios 514), que declara fundada la demanda, y reformándola declaró infundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública.

**2.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Que, esta Sala Suprema por resolución de fecha veintiuno de mayo de dos mil quince (folios 49 del cuaderno de casación), declaró procedente el recurso de casación por causal de: **Infracción normativa de derecho material de los**



CASACIÓN 122-2015

LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

**artículos 1361, 1412 y 1549 del Código Civil.** Sostiene que el contrato de compra venta de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y seis, no ha sido cuestionado por el demandado en ninguno de los extremos a través de todo el proceso; en consecuencia debería haberse aplicado el artículo 1361 del Código Civil en la sentencia impugnada, tal como se aplicó en la sentencia número treinta y cinco emitida por el *A quo*; asimismo, arguye que la Sala de mérito no ha tenido en cuenta que tanto el emplazado como la sucesión de Lastenia Del Castillo Vidal de Osorio fueron declarados rebeldes; además, indica que la *Ad quem* no anuló la sentencia ciento setenta conforme a lo ordenado por la Corte Suprema en la sentencia número treinta y cinco.

**3.- ANTECEDENTES:**

**DEMANDA**

**3.1.** Mediante escrito del dos de julio de dos mil ocho, **Raúl Mao Del Castillo Díaz**, solicita que se le otorgue la escritura pública de compra venta respecto al tercer piso y sus aires del inmueble ubicado en la manzana T, Lote 32 Urbanización San Germán II Etapa, hoy Jirón Rogelio Saldaña Acuña número 219-233, distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral número 43742779, conforme al contrato de compra venta del ocho de enero de mil novecientos noventa y seis; con costas y costos. Alega que el demandado Hugo Lorenzo Del Castillo Vidal, en su condición de propietario le vendió el treinta y tres por ciento (33%) de los derechos y acciones incluido los aires, del inmueble *sub litis*, inscrito en la Ficha Registral número 176775 continuada en la Partida Registral número 43742779, por la suma de diez mil nuevos soles (S/.10,000.00), cantidad que le fue cancelada en dos partes, la primera, en donde abonó la cantidad de nueve mil nuevos soles (S/. 9,000.00) y la segunda de mil nuevos soles (S/.1,000.00) al momento que ambas partes firmaron el contrato, cumpliendo con el pago en



CASACIÓN 122-2015

LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

integridad; sin embargo, a pesar que el emplazado firmó el contrato no le entregó la minuta ni lo elevó a escritura pública, no ubicándolo desde el año mil novecientos noventa y nueve. Agrega que interpone la presente demanda con el objeto de contar con un título de propiedad.

### **REBELDÍA DE LA PARTE DEMANDADA**

**3.2.** Por resolución número cinco del diecisiete de setiembre de dos mil ocho (folios 195), se declaró la rebeldía del demandado Hugo Lorenzo del Castillo Vidal.

**3.3.** Mediante Resolución número veintisiete (folios 410), del dieciséis de noviembre de dos mil diez, se incorporó al proceso como Litis consorte necesaria pasiva a la Sucesión de Lastenia Del Castillo Vidal de Osorio, por ser la señora la nueva titular del bien *sub litis*, conforme aparece de la Ficha Registral, habiéndose declarado la rebeldía de la Sucesión por Resolución número treinta del ocho de junio de dos mil once (folios 455), al haber contestado la demanda en forma extemporánea.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

**3.4.** Culminado el trámite correspondiente, el Juez del Primer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (folios 514), emite sentencia declarando fundada la demanda, en consecuencia, ordena que el demandado Hugo Lorenzo Del Castillo Vidal y la Sucesión de Lastenia Del Castillo Vidal de Osorio, integrada por Janet Elizabeth, Jessica Karim, Rosemary Ivette y James Frank Osorio Del Castillo cumplan con otorgar la Escritura Pública de transferencia propiedad del tercer piso y sus aires del inmueble ubicado en la Manzana T, Lote 32 Urbanización San Germán, II Etapa, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, en los términos y condiciones del contrato de fecha

CASACIÓN 122-2015

LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

ocho de enero de mil novecientos noventa y seis; con costas y costos del proceso, tras determinar que el demandante Raúl Mao Del Castillo Díaz y el demandado Hugo Lorenzo Del Castillo Vidal, celebraron el Contrato de Compraventa del ocho de enero de mil novecientos noventa y seis, por el que se transfiere el tercer piso y los aires del inmueble ubicado en la Manzana T, Lote 32 de la Urbanización San Germán II Etapa, Distrito de San Martín de Porres, inscrito en la Ficha Registral número 176775, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, por la suma de diez mil nuevos soles (S/.10,000.00), conforme se aprecia del documento obrante a folios cinco, por lo que las partes quedaron obligados a formalizar la transferencia conforme lo establece el artículo 1412 del Código Civil. Asimismo en la cláusula sexta del indicado contrato se estipuló la elevación a escritura pública con la independización del tercer piso, es decir las partes convinieron en obligaciones sujetas a condición, sin embargo a la fecha no se ha dado cumplimiento a la independización del bien *sub litis*, por lo que al no haberse cuestionado el contrato, además de haberse declarado rebelde tanto al demandado como a la Sucesión de Lastenia Del Castillo Vidal de Osorio, corresponde amparar la demanda.

### SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

3.5. La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (folios 728), **revocó** la sentencia que declara fundada la demanda y reformándola la declaró infundada, al determinar que no se puede formalizar la copia simple legalizada de un documento que aparentemente contiene un contrato de compra venta, resultando esta prueba insuficiente para estimar la demanda, además, en caso de que ser formalizada no podría inscribirse en los Registros Públicos al encontrarse inscrito todo el predio a nombre de la señora Lastenia Del Castillo Vidal de Osorio, por lo que no puede oponerse un documento privado a un título inscrito en Registros Públicos. Además revisado el Sistema

CASACIÓN 122-2015

LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Integral Judicial, la Sala Superior confirmó la sentencia de primera instancia que sobre Ineficacia de Acto Jurídico y restitución del inmueble interpuso Lastenia Del Castillo Vidal de Osorio al hoy demandante, Expediente número 275-2008.

#### **4.- MATERIA JURIDICA EN DEBATE**

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han transgredido o no los artículos 1361, 1412 y 1549 del Código Civil, en tanto estas normas se han denunciado en el recurso de casación como infringidas; y

#### **5.- CONSIDERANDO:**

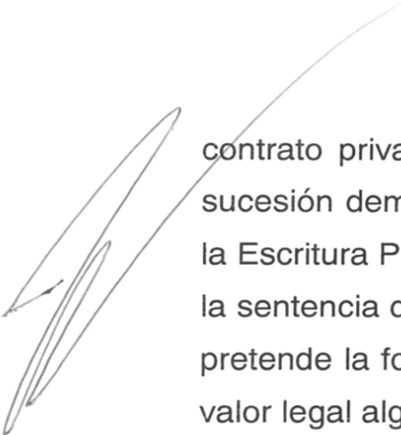
**PRIMERO.-** Que, el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario cuya finalidad esencial es garantizar la debida o correcta interpretación del derecho - tutela del derecho objetivo, como base de la justicia- y asegurar la unidad de los criterios de decisión, conforme a lo previsto por el artículo 384 del Código Procesal Civil, siendo importante destacar que este recurso no tiene por finalidad el reexamen del proceso, como tampoco la revaloración de los medios probatorios.

**SEGUNDO.-** Que, la pretensión del accionante radica que se le otorgue la Escritura Pública del tercer piso y los aires respecto al inmueble ubicado en la manzana T Lote 32 Urbanización San Germán II Etapa, hoy Jirón Rogelio Acuña 219-233 del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, cuyo pago se consignó en su totalidad, no habiendo cumplido el demandado con otorgarle la Escritura Pública. El Juez de Primera Instancia declaró fundada la demanda, al considerar, -conforme a la cláusula sexta del

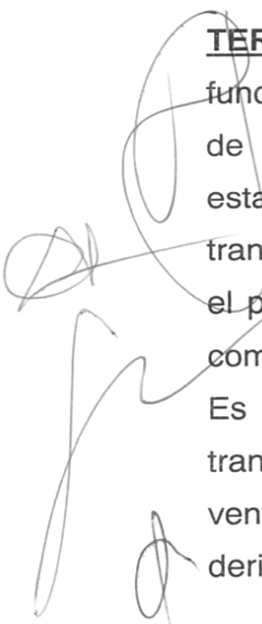
CASACIÓN 122-2015

LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



contrato privado, existe la obligación del vendedor- y de los miembros de la sucesión demandada, por ser los nuevos titulares del bien *sub litis*, de otorgar la Escritura Pública a favor del accionante. Por su parte la Sala Superior revocó la sentencia de primera instancia, al considerar que el documento por el que se pretende la formalización del contrato, es una copia simple por lo que no tiene valor legal alguno, además la propiedad ya se encuentra inscrita en su totalidad a favor de la señora Lastenia Del Castillo Vidal, quien viene ganando el proceso que sobre Ineficacia de Acto Jurídico sigue al demandante respecto del documento privado.



**TERCERO.**- Que, pasando a resolver la denuncia indicada se debe declarar fundado el recurso de casación. Ello es así porque tratándose de un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, el artículo **1549** del Código Civil<sup>1</sup> establece que, es obligación esencial del vendedor **perfeccionar** la transferencia de la propiedad. De ahí que para Arias – Shereiber Pezet, Max<sup>2</sup>, el perfeccionamiento supone la realización de aquellos actos que permitan al comprador ejercitar a plenitud los derechos que emanan de la compra venta. Es decir, el artículo 1549 se refiere de modo integral a la adecuación de la transferencia de la propiedad del bien que es materia del contrato de compra venta, y cubre, no solo las obligaciones principales sino también las que derivan de aquella y tengan carácter accesorio.

**CUARTO.**- Que, en este sentido, siendo requisito indispensable para la inscripción en los Registros Públicos, que el contrato previamente sea elevado a escritura pública, el otorgamiento de esta formalidad estaría inmerso en la

<sup>1</sup> Código Civil: Perfeccionamiento de transferencia.

Art. 1549.- Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

<sup>2</sup>ARIAS – SCHEREIBER PEZET, Max. “Exégesis del Código Civil Peruano”. Tomo III, Gaceta Jurídica, Lima, 2000. Pag. 66

CASACIÓN 122-2015

LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

obligación de perfeccionamiento. Así el **artículo 1412** del Código Civil establece 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 (...).”* Además deberá verificarse el cumplimiento de las prestaciones **a las que se han obligado las partes**, que en la compra venta son la transferencia de la propiedad y el pago

**QUINTO.-** Que, reiterada y uniforme jurisprudencia la Corte Suprema ha establecido: *“Que en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos de validez del acto jurídico, de allí que se sustancia en la vía sumarísima; que el hecho de que en un proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento”<sup>3</sup>.*

**SEXTO.-** Es por ello que en el proceso de otorgamiento de escritura pública solo se discute: a) Si celebró, o no, el acto jurídico que es materia de la formalidad; y b) si quien intervino en la celebración está obligado a otorgarla.

**SÉTIMO.-** Que, el recurrente también invocó el artículo **1361** del Código Civil, referido al carácter obligatorio del contenido de la declaración contractual y a la presunción de la coincidencia entre esta declaración y la voluntad común.

<sup>3</sup>CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA, Sala Civil Transitoria. Casación 2952-2003- Lima, Publicado en el Peruano el 31 de marzo de 2005.

CASACIÓN 122-2015

LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

OCTAVO.- En este contexto de la revisión del documento denominado Contrato Privado de Compraventa de inmueble de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y seis, constancia de recepción de dinero y la Copia literal de la Partida Registral número 43742779 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima tenemos: **a)** La intervención de Hugo Lorenzo Del Castillo Vidal como vendedor y como comprador Raúl Mao Del Castillo Diaz; **b)** Hugo Lorenzo Del Castillo Vidal, fue propietario de la totalidad del inmueble, y como tal dispuso del tercer piso y sus aires a favor del demandante; **c)** En la cláusula sexta del contrato las partes convinieron en elevar a Escritura Pública con la independización del tercer piso, a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima y Callao; **d)** Conforme se aprecia del indicado contrato las partes legalizaron sus firmas ante el Notario Público Alfredo Aparicio Valdez de la Notaría Pública de Alfredo Aparicio Valdez; y **e)** que el valor del predio enajenado fue pagado, conforme se aprecia de la Constancia de Recepción de dinero.

NOVENO.- En consecuencia el sustento de la Sala de que el documento en análisis es una copia simple legalizada, carece de asidero legal, quedando por el contrario acreditado que es un documento de fecha cierta, además su mérito probatorio no fue cuestionado por las partes, siendo posible realizar la transferencia del tercer piso y aires del predio desde que se encuentra debidamente identificado al haber pertenecido a un solo propietario, correspondiendo solo a las partes intervinientes en el contrato la suscripción de la Escritura Pública, así éste se encuentre enajenado a una tercera persona, 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 pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios.



CASACIÓN 122-2015

LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

DÉCIMO.- Siendo así, y atendiendo a que si bien el *Ad quem*, partió de un inferencia inválida al precisar que el documento cuya escrituración se solicita no es un documento de fecha cierta, incurriéndose de ésta manera en la infracción de las normas denunciadas, que afecta el proceso; sin embargo, no cabe el reenvío de la causa a la Sala Superior, a efecto de emitir nueva sentencia de revisión, toda vez que **conforme se revisa del expediente el Juez del proceso mediante la sentencia de primera instancia si cumplió** con las garantías constitucionales conforme se precisa en los párrafos que anteceden, y se revoque en el extremo que ordena el otorgamiento de la escritura pública a la Sucesión de Lastenia Del Castillo Vidal de Osorio integrada por Janet Elizabeth, Jessica Karim, Rosmery Ivette y James Frank Osorio Del Castillo, por no haber participado en el contrato denominado “Contrato Privado de compra venta de inmueble.

**6.- DECISION:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil

**5.1.** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Raúl Mao Del Castillo Díaz; en consecuencia, **CASARON** la resolución impugnada.

**5.2.** **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución número ciento sesenta y tres (folios 728), del veinticinco de agosto de dos mil catorce, expedida por la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior; y, **actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia de Primera Instancia, expedida por el Juez del Primer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, **solo** en el extremo que declaró fundada la demanda en consecuencia ordena que el



CASACIÓN 122-2015  
LIMA NORTE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

demandado Hugo Lorenzo Del Castillo Vidal cumpla con otorgar la Escritura Pública de transferencia propiedad del tercer piso y sus aires del inmueble ubicado en la Manzana T, Lote 32 Urbanización San Germán, II Etapa, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, en los términos y condiciones del contrato de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y seis; con costas y costos del proceso; y al no haber suscrito el Contrato de Compraventa del ocho de enero de mil novecientos noventa y seis, **no corresponde otorgar la mencionada Escritura Pública a la Sucesión de Lastenia Del Castillo Vidal de Osorio**, integrada por Janet Elizabeth, Jessica Karim, Rosemary Ivette y James Frank Osorio del Castillo.

**5.3. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos por Raúl Mao Del Castillo Díaz con Hugo Lorenzo Del Castillo Vidal, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron. Ponente Señora Huamaní Llamas, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

SCM / MMS / NAC

23 JUN 2016

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ALVARO CÁCERES PRADO  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA