

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SUMILLA:** 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.

Lima, veintidós de julio de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número mil cuatrocientos cincuenta y dos – dos mil quince, llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente resolución:

**I. RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Renee Alida Tanjun Ratto** (fojas 344) contra la sentencia de vista, contenida en la Resolución número diez, de fecha veinte de noviembre de dos mil catorce (fojas 333), expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual confirmó la sentencia apelada contenida en la Resolución número ocho de fecha doce de setiembre de dos mil doce (fojas 184), que declaró fundada la demanda.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Esta Sala Suprema por resolución de fecha siete de enero de dos mil dieciséis (folios 61 del cuadernillo de casación), declaró procedente el recurso de casación por la causal de: **a) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú;** sostiene que la resolución emitida por la Sala Superior carece de motivación tanto fáctica como jurídica y, en este caso, existen dos sentencias contradictorias, puesto que solo recogen los argumentos expresados por los demandantes, que niegan la existencia del Contrato de Promesa de Venta que es el que se contrató; los demandantes arbitrariamente señalan que es un Contrato de Compraventa porque les conviene quedarse con el inmueble a precio diminuto y sin haber cancelado el



## OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

precio, además han verificado que el fallo no se condice con lo actuado en el proceso, afectando con ello, la garantía constitucional a un Debido Proceso; que la sentencia de vista genera una ventaja económica ya que permite que prosigan viviendo en un inmueble sin pagar renta ni el precio del bien, solo han pagado los primeros meses del año dos mil once; señala que es obligación de la Sala exponer las razones que justifican la decisión de emitir un pronunciamiento arreglado a derecho que no transgreda las normas que garantizan el Debido Proceso; y **b) Infracción normativa del inciso 16 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú**; señala que el considerando noveno es contradictorio y confuso, puesto que si se ordena que el acto debe ser protocolizado en los mismos términos, sin que ello importe la constitución de derecho alguno, no se entiende para que se hace con un documento del que no puede emerger obligación alguna, es así que los considerandos de la sentencia de vista dan relevancia jurídica a formulismos adjetivos del proceso sumario, por encima de las normas de derecho material de la Constitución Política del Perú, que en el inciso 16 del artículo 2 preceptúa que toda persona tiene Derecho a la Propiedad y a la Herencia; en el presente proceso, la demandada está en peligro de perder su propiedad y transferirla involuntariamente sin estar obligado por ley a efectuarla.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Previo a la absolución del recurso de casación es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se desprende lo siguiente: la sociedad conyugal conformada por **Héctor Fernando Arce Giraldo y Katherine Tello Gines** (fojas 80), solicitan que Renee Alida Tanjun Ratto y Ricardo Fernando Gines Novas cumplan con formalizar la Escritura Pública del Contrato de Compraventa del bien inmueble de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil seis por el que se les transfirió el inmueble ubicado en el Jirón Puerto Eten número 151, Block "C", Departamento número 32, Residencial Manuel Scorza, conjuntamente con el Estacionamiento número 25

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima. Como sustento fáctico de su demanda manifiestan haber celebrado con los demandados vendedores un Contrato de Compraventa del inmueble antes referido de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil seis, por el precio de treinta y cinco mil dólares americanos (US\$.35,000.00), habiéndose entregado a los vendedores como cuota inicial la suma de diez mil dólares americanos (US\$.10,000.00) a la suscripción del contrato y el saldo restante de veinticinco mil dólares americanos (US\$.25,000.00) sería pagado a la firma de la Escritura Pública de Compraventa conforme consta de la Cláusula Tercera del referido Contrato de Compraventa; no obstante, los demandados no contaban con instrumento público debidamente inscrito en los Registros Públicos para formalizar la transferencia del dominio del citado inmueble, por lo que mediante la Cláusula Segunda del mencionado contrato, los vendedores de forma irrevocable e incondicional en un plazo no mayor de un año, contados a partir de la suscripción del Contrato de Compraventa se obligaron a sanear la propiedad toda vez que los vendedores habían demandado la formación de título supletorio en sede judicial a fin de poder inscribir en Registros Públicos la titularidad de la propiedad; añaden que si bien el acuerdo contractual se denominó "Contrato de Promesa de Compraventa", en realidad se trata de un Contrato de Compraventa al haberse pagado el precio pactado, habiendo por tanto quedado perfeccionado el Contrato de Compraventa desde el momento en que las partes convinieron en la cosa y el precio como ocurre en el presente caso.

**SEGUNDO.-** Luego de admitida la demanda y corrido el traslado de la misma, se apersona al proceso **Renee Alida Tanjun Ratto** y contesta la demanda (fojas 119), alegando que el Contrato que se pretende elevar a Escritura Pública es un Contrato Preparatorio de Promesa de Compraventa de inmueble que para estos efectos ha caducado, es decir devino en ineficaz jurídicamente pues el compromiso de vender contaba con el plazo no mayor a un año, el mismo

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

que se encuentra a la fecha vencido, por ello los demandantes como promitentes compradores debieron gestionar en el referido plazo, el cumplimiento o la ejecución de la promesa mediante Minuta que es el Contrato definitivo, siendo la inscripción en los Registros Públicos de Propiedad la formalidad del contrato definitivo, ya que no es impedimento legal la venta del inmueble por su verdadera propietaria, aunque ésta no aparezca inscrita debido a que la inscripción en los Registros Públicos no es constitutivo de derechos sino solamente declarativo y de publicidad; no obstante, y en el supuesto negado que hubiese aceptado vender el departamento objeto de la controversia, al haber establecido el precio de treinta y cinco mil dólares americanos (US\$.35,000,00) el treinta y uno de diciembre de dos mil seis, ese precio se refería solo hasta la fecha de vigencia del Contrato de Promesa de Venta, es decir hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil siete, fecha en la que debió hacer la consignación del saldo del precio; sin embargo, han transcurrido más de cuatro años desde esa fecha, sin que la venta se realizara.

**TERCERO.-** Tramitada el presente proceso por los cauces que a su naturaleza corresponde, el **Trigésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima** mediante sentencia contenida en la Resolución número ocho de fecha doce de setiembre de dos mil doce declara fundada la demanda, disponiéndose en consecuencia que la parte demandada otorgue la Escritura Pública del Contrato de Compraventa de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil seis. De los fundamentos de dicha sentencia se extrae esencialmente que el *A quo* ha señalado que habiéndose establecido el precio y objeto del Contrato Definitivo y apreciándose de los medios probatorios (fojas 15), que los accionantes se encuentran en la posesión del bien inmueble ejerciendo todas las potestades de un propietario, tales como el pago de las cuotas de mantenimiento de los bienes y el pago de los derechos tributarios que los bienes generan ante la autoridad edil; en atención a ello, se determina que la entrega en posesión del predio *sub litis* es en virtud de la transferencia

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

celebrada como contrato definitivo; asimismo, se advierte que los actores vienen haciendo disfrute de los servicios que se prestan; es decir, los transferentes ya les entregaron los bienes para que ejerzan como propietarios; y por tanto, conforme se advierte, ya se ejecutó una de las prestaciones propias del contrato definitivo, cual es la transferencia consolidada en la entrega efectiva del bien objeto del contrato, por lo que no puede sostenerse que estemos ante un contrato preparatorio sino más bien frente a uno de carácter definitivo; en relación al pago inicial efectuado, el acuerdo de entenderse éste como Arras Confirmatorias, determina que nos encontramos ante un Contrato de Compraventa, puesto que estas arras son propias de los contratos definitivos, mas no de los preparatorios; por tanto, el argumento de la demandada, en el sentido que la suma entregada parcialmente resulta a su favor, resulta desestimable puesto que ha quedado establecido que la única obligación pendiente y exigible era la asumida por la denominada promitente vendedora dado que los demandantes ya habían otorgado el pago parcial del precio pactado; en relación al pago del saldo del precio, las partes han acordado que una vez que los vendedores cumplieran con acreditar y entregar el título de propiedad a favor de los compradores, éstos se encontraban en la obligación de suscribir la Escritura Pública de la Compraventa definitiva, lo que determinaría la exigencia del pago del saldo del precio; así queda determinado que la Obligación de Protocolización del Contrato sí les resulta exigible por acuerdo expreso de las partes, pero además también porque conforme se aprecia de la Partida Registral de los inmuebles, los vendedores ya ostentan el título de propiedad a su favor, por lo que se determina la procedencia de la pretensión no solo porque está establecido que el Contrato es uno de Compraventa, sino porque conforme se ha pactado la formalización del contrato resulta exigible una vez inscrito el derecho de propiedad a favor de los demandados.

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**CUARTO.-** Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala superior mediante Resolución número cuatro de fecha veinticinco de abril de dos mil trece, revoca la sentencia apelada y reformándola declara improcedente la demanda incoada. Habiendo sido la referida sentencia de vista objeto de recurso de casación, este fue declarado fundado mediante Ejecutoria Suprema de fecha nueve de julio de dos mil catorce, disponiéndose que el *Ad quem* emita nueva resolución conforme a ley.

**QUINTO.-** En cumplimiento de dicho mandato, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante Resolución número diez de fecha veinte de noviembre de dos mil catorce confirma la sentencia que declara fundada la demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública. Como sustento de su decisión manifiesta esencialmente que del documento que corre en autos (fojas 04), se desprende que las partes celebraron un Contrato de Promesa de Compraventa respecto del predio *sub litis*; que no habiendo cumplido los vendedores demandados con la formalización de otorgar la correspondiente Escritura Pública, los demandantes han solicitado el cumplimiento de dicha formalidad en aplicación del artículo 1412 del Código Civil que resulta exigible tratándose de la venta de inmuebles; en este contexto, en el presente proceso no se puede efectuar un pronunciamiento sobre la Caducidad del Contrato por el cumplimiento del plazo de vigencia invocado por la parte recurrente, al no ser materia del contradictorio, puesto que solo es objeto de pronunciamiento la obligatoriedad del cumplimiento de formalidad; en esa línea de pensamiento, las argumentaciones esgrimidas por la parte recurrente no resultan estimables, debiendo tenerse en cuenta que la formalización solicitada será efectuada respecto del documento denominado "Contrato de Promesa de Compraventa" de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil seis, lo que significa que el acto debe ser protocolizado en los mismos términos, no importando ello constitución de derecho alguno.

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SEXTO.-** Existe afectación al Debido Proceso cuando se transgrede el Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva; hay inobservancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por ley; se evidencia error o deficiencia en la apreciación y valoración de las pruebas, Falta de Logicidad y Razonabilidad en la fundamentación de las sentencias y se limita la pluralidad de instancia; debiendo relievase que para que exista un pronunciamiento motivado, los jueces deben precisar los argumentos o razones suficientes en los que sustentan su decisión, así como la subsunción de los hechos determinados en la norma apropiada para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses, lo que garantizará a los justiciables el respeto al Derecho de Defensa y por ende al Debido Proceso.

**SÉTIMO.-** Examinando la sentencia de vista impugnada en sede casatoria, corresponde señalar en línea de principio que ésta reúne a cabalidad los requisitos previstos en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, toda vez que la Sala Revisora ha observado de manera rigurosa las normas, principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, emitiendo finalmente dentro del ejercicio de su función jurisdiccional un pronunciamiento sobre el asunto materia de controversia en base al caudal probatorio ofrecido por las partes y en clara referencia a las normas de orden sustantivo, lo que permite por consiguiente determinar que la sentencia de vista satisface los presupuestos mínimos de una Debida Motivación y en orden a las normas del Debido Proceso.

**OCTAVO.-** En efecto, esta Suprema Sala, contrario a lo denunciado en el recurso de casación, aprecia que las instancias de mérito han logrado establecer, sobre el contexto de una sólida y coherente motivación fáctica y jurídica, que el denominado “Contrato de Promesa de Compraventa” había quedado perfeccionado desde el momento en que las partes habían convenido en la cosa y el precio, reputándose por consiguiente este documento privado

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

como un auténtico Contrato de Compraventa, resultando en consecuencia factible la formalización de la transferencia del bien inmueble *sub litis* a favor de la parte demandante. En el contexto precedentemente descrito la causal procesal denunciada en este extremo debe **desestimarse por improbada**.

**NOVENO.-** Finalmente, en cuanto a la denuncia por infracción normativa del inciso 16 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú, esta Suprema Sala considera que lo que en rigor pretende la recurrente es forzar a través del presente recurso casatorio un tema relacionado con el Derecho de Propiedad que si bien encuentra su reconocimiento a nivel constitucional no obstante no se corresponde con la naturaleza y fines del Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, ello por cuanto el objetivo del presente proceso es dar forma al acto jurídico celebrado por convenio de las partes o por mandato legal, situación que en efecto se ratifica en el presente caso al haber quedado establecido en sede de instancia el cumplimiento por parte de los accionantes de los elementos necesarios para la formalización del contrato de compraventa celebrado entre las partes los mismos que han servido para dar afianzamiento y seguridad al referido acto jurídico, por cuyas razones resulta evidente que el recurso en este extremo debe también **desestimarse por infundada**.

**IV. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil:

**5.1.** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Renee Alida Tanjun Ratto** (fojas 344); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número diez, de fecha veinte de noviembre de dos mil catorce (fojas 333), expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.





**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**5.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Héctor Fernando Arce Giraldo y otra contra Renee Alida Tanjun Ratto y otro, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia de la Jueza Suprema Señora Cabello Matamala. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**ROMERO DÍAZ**

**MIRANDA MOLINA**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**