



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 1453-2010
LAMBAYEQUE

Lima, uno de setiembre
de dos mil once.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:**

VISTOS; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha con los Vocales Supremos Távora Córdova - Presidente, Acevedo Mena, Yrivarren Fallaque, Torres Vega y Morales Gonzáles, se emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fojas ochocientos diecisiete, su fecha trece de noviembre de dos mil nueve, interpuesto por doña Lady del Rosario Bardales Castillo contra la sentencia de vista de fojas setecientos noventa y seis, su fecha uno de octubre de dos mil nueve, que Revocando la sentencia apelada de fojas setecientos treinta y cuatro, su fecha veintinueve de abril de dos mil nueve, que declara Fundada en parte la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública; Reformándola, la declararon improcedente; en los seguidos por doña Lady del Rosario Bardales Castillo contra don José Carlos Ascorbe Barco y otros.

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha veintiséis de agosto de dos mil diez declaró procedente el recurso por las siguientes causales:

1) Infracción normativa del artículo 949 del Código Civil, por cuanto la recurrente alegaba que la referida norma establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Siendo que en el presente caso, la voluntad de la

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 1453-2010
LAMBAYEQUE

vendedora fue dar en venta en forma definitiva a favor de la compradora las acciones y derechos de los predios rústicos objeto de *litis*, sin embargo, la Sala Superior sustituyendo la voluntad de las partes ha calificado el referido contrato como una donación, lo cual es absolutamente incorrecto.

ii) Infracción normativa del artículo 1412 del Código Civil, alegando la recurrente que, en su calidad de propietaria, demandó el Otorgamiento de Escritura Pública de un contrato de compra venta de acciones y derechos, así como de la compra de una finca, sustentando dicha pretensión en la minuta celebrada entre las partes contratantes. En ese orden de ideas resultaría claro que los hechos descritos se subsumen en la norma infringida, esto es la obligación de cumplir la formalidad, al tratarse de una compra venta. Sin embargo, en forma arbitraria a lo celebrado por las partes sin que haya sido alegado dicha figura, la Sala de mérito se ha sustituido a la voluntad de las partes y ha calificado el acto jurídico de compraventa como un acto de disposición a título gratuito, es decir una donación.

3.- CONSIDERANDO:

Primero.- Que, de la demanda de fojas diecinueve se aprecia que doña Lady del Rosario Bardales Castillo demandó ante el Juzgado Civil de turno de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque a los herederos de doña María Eva Ascorbe Barco, solicitando que éstos le Otorguen Escritura Pública del *sub* lote de terreno número 2, del predio rustico los "Arenales" inscrita en la ficha número 29984, así como la finca rustica ubicada en el paraje "Los Arenales" inscrita en el ficha registral número 29418. Como argumentos de su demanda sostiene que el quince de febrero de dos mil cinco adquirió (vía contrato de compra - venta) las

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 1453-2010
LAMBAYEQUE

acciones y derechos que correspondían a doña Eva Ascorbe Barco en su calidad de copropietaria del *sub* lote número 2, con un área de treinta nueve mil veinte metros cuadrados (39,020.00 m²), pagando en contraprestación la suma de US\$ 20,000.00 (veinte mil dólares americanos).

Segundo.- Afirma además, que en el referido contrato de compra venta existe una cláusula adicional según la cual la vendedora hace constar que también es materia de venta los bienes, sean urbanos o rústicos, ubicados en la provincia de Chiclayo por los cuales se canceló la suma de US\$ 20, 000.00 (veinte mil dólares americanos) por lo que también debe comprenderse el bien signado con la ficha registral número 29418. No obstante, la venta efectuada no pudo concretarse la elevación a Escritura Pública de los predios antes referidos, por la repentina muerte de la vendedora acaecida el veintiuno de marzo de dos mil cinco, por lo que demandó a sus herederos.

Tercero.- Los herederos-demandados contestan la demanda señalando en esencia que un contrato de compra venta queda perfeccionado cuando hay prueba de que los contratantes acordaron la forma de pago del precio y el vendedor entregó la cosa vendida, sin embargo, en el caso *sub litis* no existe prueba del pago, más aun si la demandante declaró el miércoles dieciocho de mayo de dos mil cinco, ante la Comisión de Fiscalización del Congreso que el contrato realizado con su tía abuela doña María Eva Ascorbe Barco es una simulación y que nunca efectuó pago real alguno. Tramitado el expediente, dos de los demandados-herederos se allanan a la demanda y uno de ellos es declarado rebelde. Asimismo, en una primera sentencia de fojas trescientos setenta y tres se



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA

CAS. N° 1453-2010

LAMBAYEQUE

declara improcedente la demanda, la misma que apelada es declarada nula. A fojas seiscientos cincuenta se expide nueva sentencia declarando fundada en partê la demanda, la misma que apelada es declarada nula. Finalmente, el Titular del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque declara fundada en parte la demanda, ordenando que los demandados cumplan con otorgar escritura pública sobre el inmueble identificado con *sub* lote de terreno número dos, del predio rustico "Los Arenales", con un área de treinta nueve mil veinte metros cuadrados (39,020.00 m²), inscrito en la ficha número 29984, e infundada en cuanto al extremo sobre el otorgamiento de escritura pública respecto del inmueble inscrito en la ficha registral número 29418, porque respecto de éste no se ha individualizado el bien. La decisión se justifica esencialmente, en que las declaraciones de la demandante ante el Congreso acreditarían únicamente la falta del pago del precio, lo que solo puede ser considerada como el incumplimiento de la prestación (o contraprestación), teniendo expedito los demandados el derecho de recurrir a la vías correspondientes para cuestionar la validez o existencia de simulación en el contrato de compra venta.

Cuarto.- Apelada la sentencia, la Segunda Sala Civil de Lambayeque revoca la sentencia; y reformándola declara improcedente la demanda, considerando para ello la declaración efectuada por la demandante ante la Comisión del Congreso de la República, valora que en realidad lo que pretendieron las partes que suscribieron el contrato de compra venta fue la realización de un acto de disposición a título gratuito, es decir una donación, y al no haberse efectuado conforme la forma prescrita en ley

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 1453-2010
LAMBAYEQUE

carece de existencia, deviniendo en improcedente la demanda, frente a lo cual la demandante recurre en casación argumentando las causales antes expuestas.

Quinto.- Que es doctrina recogida en nuestro ordenamiento civil que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. El artículo 949 del Código Civil lo establece en los siguientes términos: *«La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario»*. En consecuencia, el solo consentimiento o *“solo consensus”* es razón suficiente para transmitir la propiedad al adquirente, descartándose la existencia de la inscripción como requisito de la venta.

Sexto.- En el caso *sub litis* las instancias de mérito han determinado como hechos que la demandante y doña María Eva Ascorbe Barco suscribieron un contrato de compraventa por medio del cual ésta última transfería a la demandante sus derechos y acciones correspondientes al lote de terreno número 2 del predio rústico “Los Arenales”, inscrito en la ficha número 29984 del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo, estipulándose en ella, en cláusula adicional, que eran objeto de venta los bienes urbanos y rústicos de propiedad de la vendedora que estuvieran ubicados en la jurisdicción de la provincia de Chiclayo, inscrito en la ficha registral número 29418 por el precio de veinte mil dólares americanos (US \$ 20,000.00).

Sétimo.- Como se aprecia, en el presente caso se ha verificado el supuesto de hecho de la norma, tal es la existencia de consenso entre las partes para transferir el predio objeto de *litis* inscrito en la ficha número 29984 del Registro de la Propiedad de Chiclayo, resultando la norma en

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 1453-2010
LAMBAYEQUE

cuestión plenamente aplicable al caso. Debe precisarse que el supuesto de hecho verificado sólo se presenta respecto del inmueble identificado como *sub lote* de terreno número dos, del predio rustico "Los Arenales", con un área de treinta nueve mil veinte metros cuadrados (39,020.00 m²), más no así respecto de el o los otros inmuebles identificados por la demandante como "urbanos y rústicos que estuvieran ubicados en la jurisdicción de Chiclayo", y que se encontrarían inscritos en la ficha registral número 29418, puesto que éstos no han sido debidamente individualizados ni determinados claramente, no presentándose en este extremo el supuesto de hecho del artículo 949 en cuanto *la sola obligación de enajenar un inmueble determinado (...)*.

Octavo.- Asimismo, si bien es cierto que las instancias de mérito han determinado también que la demandante en declaraciones ante la Comisión de Fiscalización y Contraloría del Congreso de la República, ha afirmado que la venta producida entre las partes fue una simulación y que no se realizó pago de precio alguno, tales hechos no desvirtúan la aplicación al caso del artículo 949 del Código Civil, pues dicha norma establece que la sola obligación hace al acreedor propietario, en todo caso, solo habilita a los demandados para cuestionar la validez del contrato en la vía judicial correspondiente dejando a salvo los derechos de dichas partes al respecto.

Noveno.- En consecuencia, al haberse determinado la existencia de un contrato de compraventa entre las partes respecto del predio inscrito en la ficha número 29984, es pertinente que los demandados –herederos de quien en vida fue María Eva Ascorbe Barco, conforme consta registro de sucesión intestada de fojas cuatro, cumplan con Otorgar Escritura Pública

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA

CAS. N° 1453-2010

LAMBAYEQUE

correspondiente en aplicación del artículo 1412 del Código Civil que establece *«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, ésta pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida»*.

Décimo.- Debe agregarse finalmente, que la minuta de compra venta de fojas dos y en cuya virtud se apoya la demandante para interponer la presente demanda, no ha sido objeto de cuestionamiento o tacha en forma idónea según las reglas procesales respectivas, manteniendo su validez y siendo documento idóneo para probar la existencia del acto jurídico antes referido. razones por las cuales corresponde estimar el recurso y actuando en sede de instancia confirmar la sentencia apelada de fojas setecientos treinta y cuatro.

4.- DECISIÓN:

De conformidad con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 396 del Código Procesal Civil, declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas ochocientos diecisiete, de fecha trece de noviembre de dos mil nueve, interpuesto por doña Lady del Rosario Bardales Castillo, **CASARON** la sentencia de Vista de fojas setecientos noventa y seis, y actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la Sentencia apelada de fojas setecientos treinta y cuatro, que declara fundada en parte la demanda interpuesta por doña Lady del Rosario Bardales Castillo contra don José Carlos Ascorbe Barco y otros, sobre Otorgamiento de Escritura Pública, ordenando que los demandados José Carlos Ascorbe Barco, Manuela Ascorbe Barco,



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 1453-2010
LAMBAYEQUE

Cristobal Ascorbe Guevara, María Antonia Ascorbe Ruiz, Rosa Elva Ascorbe Ruiz, Elmer Ascorbe Saavedra, Segundo Leonelo Ascorbe Saavedra, Teresa Ascorbe Saavedra, Bella Casilda Rojas Ascorbe, Gabriel Concepción Rojas Ascorbe, Manuel Antonio Rojas Ascorbe y María Bertha Rojas Ascorbe, cumplan con otorgar escritura pública de compraventa de los derechos que tenía doña María Eva Ascorbe Barco sobre el predio identificado con sub lote de terreno número 2, del predio rustico "Los Arenales", inscrito en la ficha registral número 29984 del registro de propiedad Inmueble de Chiclayo, con un área de Treinta nueve mil metros cuadrados (39,020.00 m2), con lo demás que contiene; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; en los seguidos por doña Lady del Rosario Bardales Castillo contra don José Carlos Ascorbe Barco y otros sobre otorgamiento de Escritura Pública. y los devolvieron.- Vocal Ponente: Távara Córdova.

S.S.

TÁVARA CORDOVA

ACEVEDO MENA

YRIVARREN FALLAQUE

TORRES VEGA

MORALES GONZALES

Ssc-msm

Se informa a la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

.....
Jorge Díaz Acevedo
Secretario
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente