



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

**CAS. NRO.1645-2013
LIMA**

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Sumilla: Intervención litisconsorcial, respecto a la intervención litisconsorcial propuesta por el demandante, el Juez, en uso de sus facultades, puede desestimar dicha intervención, sin que ello implique la decisión de rechazar la demanda.

Lima, diecinueve de noviembre de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil seiscientos cuarenta y cinco – dos mil trece, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el presente proceso de otorgamiento de escritura pública, el demandante Higinio Augusto Nateros Paredes ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fojas ciento treinta y nueve, contra la resolución de vista de fecha veintisiete de abril de dos mil doce, expedida por la Sala Mixta de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **confirma** la apelada de fojas noventa su fecha dieciséis de setiembre de dos mil once que **rechazó** la demanda.

II. ANTECEDENTES:

DEMANDA:

Según escrito de fojas veinticinco Higinio Augusto Nateros Paredes interpone demanda de otorgamiento de escritura pública, a fin de que las



OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

demandadas le otorguen escritura pública de los lotes de terreno números tres y cuatro de la manzana B, intersección Los Olivos y Volcanes de la Asociación de Vivienda Virgen del Carmen Distrito de Ate Vitarte, y accesoriamente solicita que se disponga la inscripción registral de la escritura pública de compraventa demandada.

El demandante sostiene que con fecha treinta de enero de mil novecientos ochenta y seis la demandada Dorila Salazar Hajar Vda. de Alcázar celebró con el accionante un contrato de compraventa de los lotes sub litis.

Paralelamente la Asociación demandada había iniciado contra Dorila Salazar Hajar Vda. de Alcázar, un proceso de reivindicación respecto de los dos lotes, concluyendo dicho proceso con fecha cuatro de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve mediante acta de transacción, por la cual ambas partes solucionaban el litigio reconociendo al demandante Higinio Nateros Paredes como adjudicatario y titular de los lotes de terreno materia de litis, y acuerdan efectuar el saneamiento técnico legal y la titulación de los aludidos lotes de terreno a favor del mismo.

En ese sentido, con fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, el accionante y la Asociación suscribieron un documento "Acta de Compromiso" por el cual se incorporaba al actor a la Asociación en calidad de asociado.

RESOLUCIÓN DE INADMISIBILIDAD:

Que, mediante resolución número uno de fecha primero de junio de dos mil once el Juez del Juzgado Civil del Cono Este, declara inadmisibile la demanda a fin de que el accionante precise el petitorio indicando el



OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

documento materia de formalización, de forma tal que se pueda establecer una relación jurídica procesal válida, debiendo adecuar su pedido a lo previsto en el artículo 1412 del Código Civil, y de ser el caso a los presupuestos señalados en el artículo 83 y siguientes del Código Procesal Civil, bajo apercibimiento de ser rechazada.

ESCRITO DE SUBSANACIÓN DE DEMANDA:

Que, el accionante mediante escrito de subsanación de fojas ochenta y siete precisa que el documento materia de otorgamiento de escritura pública es la minuta de compra venta de fecha treinta de enero de mil novecientos ochenta y seis suscrita entre Dorila Salazar Hijar Vda. de Alcázar a favor del accionante.

Agrega que igualmente se comprende en este proceso como parte demandada en aplicación del artículo 83 del Código Procesal Civil a la Asociación Pro Vivienda Virgen del Carmen, en razón a que los inmuebles materia del proceso se encuentran dentro de dicha Asociación, y por cuanto fue incorporado en calidad de socio.

RESOLUCION DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juez mediante resolución de fojas noventa su fecha dieciséis de setiembre de dos mil once, resuelve rechazar la demanda.

Sustenta su decisión en que subsiste el defecto anotado, pues aun cuando se indica que el documento materia de formalización es el contrato de compra venta del treinta de enero de mil novecientos ochenta y seis, dicha circunstancia no justifica que la demanda sea dirigida también contra la Asociación Pro Vivienda Virgen del Carmen, quien no



OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

ha intervenido en la suscripción del citado contrato, por lo que este extremo no ha sido superado por el recurrente, puesto que en atención a la naturaleza de la pretensión y en observancia de lo previsto en el artículo 1412 del Código Civil, los sujetos procesales deben ser los mismos que intervienen en el contrato materia de formalización. En cuanto a la acumulación, no basta con invocar la norma legal, como ha sucedido, sino que la misma debe adecuarse a los presupuestos legales pertinentes.

APELACIÓN:

A fojas noventa y ocho el demandante Higinio Augusto Nateros Paredes interpone recurso de apelación, alegando que:

i) El *A quo* ha incurrido en error técnico procesal porque al haber incluido a la Asociación Pro Vivienda Virgen del Carmen como parte demandada en el proceso, es porque con fecha cuatro de noviembre del año mil novecientos ochenta y nueve la demandada Dorila Salazar Hijar Vda. De Alcázar y la citada Asociación suscribieron una transacción judicial en el proceso de reivindicación, en virtud del cual ambas partes reconocieron al recurrente como adjudicatario o titular de los dos lotes de terreno materia del proceso, estableciéndose en el mismo que el recurrente debía pagar a la Asociación todos los derechos de asociados que le corresponden y como tal la Asociación se comprometía en formalizar la transferencia de la propiedad a favor del impugnante.

RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Sala Mixta de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima mediante resolución de fecha veintisiete de abril del año dos mil doce, obrante a fojas ciento veintiocho, confirma la apelada que rechaza la demanda,



OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

sustentando dicha decisión en que mediante escrito de subsanación el recurrente señaló que el documento materia de pretensión de otorgamiento de escritura pública, era la minuta de compraventa de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos ochenta y seis, suscrita entre Donatila Salazar Hijar Vda. de Alcázar a favor del recurrente, reiterando que la Asociación de Vivienda "Virgen del Carmen" debe ser incluida dentro del proceso como parte demandada, ya que los inmuebles materia de la presente causa se encuentran dentro de ella, en mérito al Acta de Transacción de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve.

A este respecto, se debe tener presente lo señalado por la Corte Suprema, en el sentido que: "Es fin de los procesos de Escritura Pública la formalización de un acto jurídico porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes; siendo que cuando de compraventa se trata, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, por lo que (...) para el amparo del mismo se requiere indispensablemente de la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue".

A que, teniendo en cuenta lo antes señalado y al advertirse que lo pretende el recurrente es compeler a la Asociación de Vivienda "Virgen del Carmen" a que formalice el contrato de compraventa, obrante a fojas dos, sólo por el hecho de que los lotes materia de litis se encuentran dentro de ella, cuando del mismo documento se observa que ésta no ha participado, por lo que concluye que el demandante no ha cumplido con lo requerido por el *A quo*, ya que el hecho alegado no resulta razón suficiente para que el recurrente solicite la intervención de la Asociación en el presente proceso, pues, según lo establecido por el artículo 1412 del



OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Código Civil, los sujetos procesales en el caso de autos deben ser los mismos que intervienen en el contrato que se quiere formalizar.

A que, por último si bien es cierto que a través del Acta de Transacción, se reconoció al recurrente como adjudicatario de dos lotes, también es cierto que en dicho documento no se evidencia la participación del recurrente como parte, pues quienes lo firmaron fueron los integrantes de la Asociación antes mencionada y Dorila Salazar Hajar.

En este sentido, y, advirtiéndose que la Asociación antes mencionada no ha intervenido en el contrato de compraventa materia del presente proceso, ni el recurrente en el Acta de Transacción, resulta de aplicación lo establecido en el último párrafo del artículo 426 del Código Procesal Civil.

RECURSO DE CASACION:

Por escrito de fojas ciento treinta y nueve el demandante Higinio Augusto Nateros Paredes interpone recurso de casación contra la resolución emitida por la Sala Superior.

Este Supremo Tribunal mediante resolución de fecha veintiséis de junio de dos mil trece, declaró la procedencia del referido recurso por la siguiente causal:

- 1.- **Infracción normativa del artículo I del Título Preliminar y artículo 426 del Código Procesal Civil;** sostiene que se le ha negado el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, dado que en su oportunidad y ante el requerimiento que se le efectuó cumplió con subsanar la demanda al señalar que el acto jurídico que



OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

pretendía formalizar era el contrato de compraventa suscrito entre el actor y la demandada Dorila Salazar Hijar Vda de Alcázar, con lo cual se configura una relación jurídica procesal válida; agrega, que en cuanto a la participación de la Asociación Pro Vivienda Virgen del Carmen, es potestad del Juez decidir lo pertinente, pero en ningún caso se justifica el rechazo de la demanda.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

Es necesario señalar que la cuestión jurídica materia de debate por este Supremo Tribunal consiste en determinar si la decisión dictada por la Sala Superior ha infringido el derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva del actor.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

- 1.- Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por la causal referida a la infracción normativa procesal, cabe señalar que la citada infracción es sancionada ordinariamente con nulidad procesal, la misma que se entiende como aquél estado de anormalidad del acto procesal, originado en la carencia de algunos de sus elementos constitutivos o en vicios existentes sobre ellos que potencialmente los coloca en la situación de ser declarados judicialmente inválidos. El estado de nulidad potencial no puede afectar el debido proceso ya sea por ser subsanable el vicio, por convalidación o porque el acto cumplió con su finalidad. La garantía al debido proceso implica también el administrar justicia de acuerdo a las normas procesales, porqué en razón a su texto, son consideradas imperativas o de estricto cumplimiento, consecuentemente, está sancionada su omisión o cumplimiento



OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

deficiente con la respectiva declaración de nulidad, siendo ello así, es tarea de esta Suprema Sala revisar si se vulneraron o no las normas que establecen expresamente un determinado comportamiento procesal con carácter de obligatoriedad, en cuyo caso debe disponerse la anulación del acto procesal viciado.

2.- Que, en principio corresponde precisar que respecto a la tutela jurisdiccional efectiva, se debe tener en cuenta lo señalado por la Corte Suprema de Justicia: *“La tutela jurisdiccional efectiva no puede materializarse sino a través de un debido proceso que asegure los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de los derechos individuales a través de un procedimiento legal en donde se de la oportunidad razonable suficiente de ser oído, de ejercitar el, derecho de defensa, del producir pruebas y de obtener una sentencia que decida la causa dentro de un plazo preestablecido en la Ley Procesal”¹.*

3.- Que, bajo ese marco normativo corresponde evaluar si la resolución de vista vulnera el principio de orden procesal referidos a la tutela jurisdiccional efectiva con sujeción al debido proceso, siendo ello así, se advierte de la resolución número uno que declara inadmisibile la demanda, que se requiere subsanar: *“(…) precisar el petitorio indicando el documento materia de formalización, de forma tal que se pueda establecer una adecuada relación jurídica procesal, adecuando su pedido a lo previsto el artículo 1412 del Código Civil, y de ser el caso a los presupuestos señalados en el artículo 83 y siguientes del Código Procesal Civil”*,

¹ Cas. N°1885-2006 Lima



OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

lo cual fue cumplido por el accionante mediante escrito de subsanación de fojas ochenta y siete, siendo claro al señalar que el documento materia de formalización es la minuta de compraventa de fecha treinta de enero de mil novecientos ochenta y seis, con lo cual el actor dio estricto cumplimiento a las observaciones del *A quo* y a lo dispuesto en el artículo 426 del Código Procesal Civil, por lo que correspondía al Juez de origen calificar la demanda.

4.- Que, por otro lado, el *Ad quem* al emitir el auto de vista hace la precisión que la Asociación demandada no es parte de la relación jurídica sustancial por ello no podía ser parte de la relación jurídica procesal. Al respecto se debe señalar que respecto a la intervención de la Asociación Pro Vivienda Virgen del Carmen en el presente proceso, el Juez, en uso de sus facultades, puede desestimar dicha intervención, sin que ello implique la decisión de rechazar la demanda.

5.- Que, por lo expuesto en los considerandos precedentes el presente proceso contraviene el debido proceso en su dimensión de infracción a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, pues el *Ad quem* ha convalidado el error del *A quo* al no calificar adecuadamente la demanda, lo cual conlleva una clara infracción de orden procesal respecto a las disposiciones denunciadas; por tanto debemos declarar fundado el recurso de casación, nula la resolución de vista, insubsistente la apelada y disponer que el Juez de origen emita nueva resolución conforme a los lineamientos expuesto en la presente sentencia.



OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

VI. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 396 inciso 1° del Código Procesal Civil:

- a) Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Higinio Augusto Nateros Paredes, a fojas ciento treinta y nueve, en consecuencia **NULO** el auto de vista de fojas ciento veintiocho su fecha veintisiete de abril de dos mil doce, emitido por la Sala Mixta de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima; e **INSUBSISTENTE** el auto apelado de fojas noventa su fecha dieciséis de setiembre de dos mil once que rechazó la demanda de otorgamiento de escritura pública.
- b) **ORDENARON** al Juez de origen emitir nueva resolución atendiendo las precisiones expresadas en la presente ejecutoria suprema.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Higinio Augusto Nateros Paredes con Dorila Salazar Hijar Vda. de Alcázar y otra, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Estrella Cama**.

SS.
ALMENARA BRYSON
HUAMANÍ LLAMAS
ESTRELLA CAMA
RODRÍGUEZ CHÁVEZ
CALDERÓN PUERTAS

Moc/sg

01 ABR 2014

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. BRUNO MARTÍN FORTINI HEADRINGTON
(e) SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA