



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

En virtud al principio de preclusión se reconoce que las diversas etapas del proceso se desarrollan en forma sucesiva, mediante la clausura definitiva de cada una de ellas, impidiéndose el regreso a etapas y momentos procesales ya extinguidos y consumados. En el caso de las alegaciones, su preclusión se produce por no haber sido propuestas oportunamente –o haberlo sido en modo distinto–, de acuerdo al modelo de nuestro proceso civil.

Lima, doce de mayo de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil seiscientos cincuenta y uno – dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha, y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO.-

En el presente proceso de otorgamiento de escritura pública, la demandada **Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra**, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha veintiséis de enero de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos cincuenta y uno, contra la sentencia de vista de fecha tres de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas seiscientos treinta y dos, que confirma la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda.

II. ANTECEDENTES.-

1. DEMANDA

Según escrito de fojas veinticuatro, Augusto César Gómez interpone demanda de otorgamiento de escritura pública con el siguiente petitorio: *1) primera*



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

pretensión principal autónoma: se ordene a la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra, que otorgue escritura pública de compraventa a favor de la empresa Edificaciones y Construcciones Cosmos Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, respecto al bien inmueble con frente a la calle 32, lote 14, manzana G-III, urbanización Mariscal Castilla, distrito de Santiago de Surco, inscrito en la Ficha N° 104006 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; *ii) segunda pretensión principal autónoma:* se ordene a la empresa Edificaciones y Construcciones Cosmos Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada que otorgue escritura pública de compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por el demandante y su esposa, Carmen E. Gómez, respecto al departamento N° 702 y el estacionamiento doble N° 09, construidos en el edificio con frente a la calle Paseo del Bosque N° 910, urbanización Mariscal Castilla, distrito de San Borja, cuyo antecedente dominial es la Ficha N° 104006 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; y *iii) tercera pretensión principal autónoma:* se disponga la independización del departamento N° 702 y el estacionamiento doble N° 09, construidos en el edificio con frente a la calle Paseo del Bosque N° 910, urbanización Mariscal Castilla, distrito de San Borja.

Para sustentar este petitorio, explica que, por medio de la minuta de compraventa de fecha quince de abril de dos mil seis, la asociación demandada transfirió a favor de la empresa Edificaciones y Construcciones Cosmos Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, el bien inmueble inscrito en la Ficha N° 104006 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; sobre el cual esta última empresa llevó a cabo la construcción de un edificio de departamentos de ocho pisos, para la venta al público. Posteriormente, el veintinueve de enero de dos mil siete, el actor y su esposa adquirieron de la referida empresa, el departamento N° 702 (sétimo piso) y el estacionamiento doble N° 09 del edificio construido, formalizando este contrato a través de una minuta de compraventa. No obstante, a pesar de haber cumplido con pagar el precio de venta en el mes



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

de agosto de dos mil nueve, hasta la fecha la empresa Edificaciones y Construcciones Cosmos Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada se rehúsa a otorgar la respectiva escritura pública, argumentando que ello le resulta imposible debido a que la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra tampoco ha cumplido con otorgarle escritura pública respecto al terreno sobre el cual se encuentra la construcción; razón por la cual, le resulta imperioso acudir a esta vía procesal, a efectos que alcanzar el perfeccionamiento de su adquisición.

2. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Por Resolución N° 32, de fecha dieciséis de julio de dos mil doce, obrante a fojas trescientos siete, se establecieron los siguientes puntos controvertidos:

- i. Determinar si corresponde que la demandada Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra está en la obligación de otorgar la escritura pública de compraventa, respecto del inmueble ubicado en la calle 32, lote 14, manzana G-1II, urbanización Mariscal Castilla, distrito de Santiago de Surco.
- ii. Determinar si corresponde la independización del departamento N° 702 y del estacionamiento doble N° 09, construidos en el edificio con frente a la calle Paseo del Bosque N° 910, urbanización Mariscal Castilla, distrito de San Borja, inscrito en la Ficha N° 104006 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- iii. Determinar si la demandada Edificaciones y Construcciones Cosmos Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada está en la obligación de otorgar la escritura pública de compraventa, en aplicación del tracto sucesivo, a favor de la sociedad conyugal conformada por Augusto César Gómez y Carmen E. Gómez, respecto de la propiedad del departamento N° 702 y del estacionamiento doble N° 09, construidos en el edificio con frente a la calle Paseo del Bosque N° 910, cuyo antecedente dominial es la Ficha N° 104006 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

3. DECISIONES DE LAS INSTANCIAS DE MÉRITO

Mediante sentencia de fecha veinticinco de setiembre de dos mil trece, obrante a fojas cuatrocientos treinta, el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declara fundada la demanda, al considerar que en los autos se encuentra acreditada la existencia de los actos de transferencia aludidos por el actor: i) *el contrato de compraventa celebrado el quince de abril de dos mil seis*, a través del cual la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra (representada por el presidente de su Consejo de Administración Leónidas Arévalo Solano y su gerente general Elda Helena Juárez) transfirió a favor de la sociedad conyugal conformada por Ronald Pinto de la Sota Silva y Delia Iliana Gonzáles Rozas de Pinto de la Sota, la propiedad del lote 14, manzana G-III, urbanización Mariscal Castilla, Chacarilla del Estanque, distrito de San Borja (antes Santiago de Surco); y a su vez, esta sociedad conyugal transfirió el mismo bien a favor de la empresa Edificaciones y Construcciones Cosmos Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada; y ii) *el contrato de compraventa de fecha veintinueve de enero de dos mil siete*, a través del cual Edificaciones y Construcciones Cosmos Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada transfirió a la sociedad conyugal conformada por Augusto César Gómez y Carmen E. Gómez el departamento N° 702 y el estacionamiento doble N° 09, sobre el terreno sito en la calle Paseo del Bosque N° 910, actual dirección del bien inmueble que fue objeto del contrato de compraventa anterior. En consecuencia, al haberse acreditado la existencia de los referidos contratos, debe reconocerse el derecho del actor a obtener la formalización de los mismos a efectos de poder acceder al perfeccionamiento de la transferencia operada a su favor, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1549 del Código Civil; y, del mismo modo, corresponde ordenar a la empresa Edificaciones y Construcciones Cosmos Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada que otorgue la respectiva escritura pública de independización, por haber asumido contractualmente esta obligación.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

Esta decisión ha sido confirmada por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por medio de la sentencia de vista objeto de impugnación, obrante a fojas seiscientos treinta y dos, expresando para ello los mismos fundamentos expuestos por el *a quo* y precisando, además, que aun cuando es cierto que la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra no ha tenido vínculo contractual con el ahora demandante, éste se encuentra facultado para exigir el cumplimiento de la obligación de escriturar, atribuible a aquella subrogándose en la posición de su transferente Edificaciones y Construcciones Cosmos Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada.

III. RECURSO DE CASACIÓN.

La mencionada sentencia de vista ha sido objeto del recurso de casación interpuesto por parte de la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala a través del auto calificadorio de fecha veintisiete de noviembre de dos mil quince, en base a las siguientes causales:

- a. Infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar, 2012, 2013 y 2014 del Código Civil.** Arguye la accionante que la sentencia de vista ordena el otorgamiento de escritura pública de una minuta de compraventa de inmueble suscrita por personas cuyas facultades para hacerlo habían vencido, según se observa de la Partida Registral N° 11015543, asiento A00013, del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Que, los poderes otorgados al Presidente y Gerente de su representada, Leónidas Arévalo Solano y Elda helena Juárez, vencieron con fecha veintidós de marzo de dos mil seis, por lo que al momento de la suscripción de la minuta de compraventa de fecha quince de abril de dos mil seis, los supuestos representantes de la asociación ya no tenían poderes para suscribir el acto y,



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

por tanto, los supuestos compradores Pinto de la Sota celebraron un contrato con personas que carecían de facultades para celebrarlo, sin que puedan alegar ignorar este hecho.

- b. Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.** Causal cuya procedencia ha sido declarada por esta Suprema Sala en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 392-A del Código Procesal Civil.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-

La materia jurídica en discusión se centra en determinar, por un lado, si las razones expresadas por la Sala Superior para declarar fundada la demanda cumplen con el estándar de motivación exigido por el debido proceso y, por otro, establecer si los cuestionamientos materiales expresados en el recurso de casación (referidos a supuestos vicios en las facultades de representación de las personas que suscribieron, en nombre de la asociación recurrente, la minuta de compraventa de fecha quince de abril de dos mil seis) pueden merecer que la pretensión de otorgamiento de escritura pública discutida en este proceso sea desestimada.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- En esta ocasión, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente, tanto en razón a infracciones normativas de carácter *in iudicando* como a infracciones normativas de carácter *in procedendo*. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, se emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre estas denuncias, pues resulta evidente que de estimarse alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

DENUNCIA DE CARÁCTER PROCESAL

SEGUNDO.- El artículo 139 numeral 3 de nuestra Constitución Política, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que, su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.

TERCERO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139 numeral 5 de la Carta Política, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia, el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

CUARTO.- No obstante, cabe recordar que si bien el debido proceso, en su manifestación de derecho a la motivación, impone al juez el deber de absolver adecuadamente la totalidad de los extremos que razonablemente han sido objeto de debate en el proceso, manteniendo la debida concordancia entre aquello que resuelve y lo pedido por las partes, no debe perderse de vista que nuestro

¹ CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS. OC-9/87 "Garantías Judiciales en Estados de Emergencia", párrafo 28.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

legislador ha previsto en el diseño actual del proceso civil una serie de reglas que precisan los alcances de este deber, en vista al momento y circunstancias en las cuales se lleva a cabo la actividad judicial, los cuales en modo especial se aplican a la actuación de los tribunales de revisión. Así, por ejemplo, la prohibición de *reformatio in peius*, recogida en el artículo 370 del Código Procesal Civil, impide al órgano de revisión pronunciarse en condiciones que coloquen al apelante en un posición más perjudicial a la que tenía antes de apelar, aun cuando ello significara una solución más adecuada al caso.

QUINTO.- En este mismo sentido, se reconoce pacíficamente dentro de la doctrina procesal –y así lo ha establecido nuestra jurisprudencia²– que si bien el juez superior tiene plenitud para poder revisar, conocer y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el juez inferior, la extensión de los poderes de la instancia está presidida por un postulado que limita el conocimiento del superior, históricamente concretado en el aforismo *tantum appellatun quantum devolutum*, en virtud del cual el tribunal de alzada solamente puede conocer mediante la apelación de los agravios que afectan al impugnante y que hayan sido denunciados expresamente.

SEXTO.- Bajo esa premisa, resulta indispensable que el recurso de apelación contenga agravios fundamentados con consistencia por quien lo propone, indicando de modo específico el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución impugnada, precisando su naturaleza, ya que el agravio u ofensa expuesto por el apelante fijará el *thema decidendum* -la pretensión- de la Sala de revisión, pues la idea del perjuicio constituye la base objetiva del recurso. En consecuencia, los alcances de la impugnación determinarán los poderes de este órgano Colegiado Superior para resolver de forma congruente la materia objeto del recurso. Y en ese mismo sentido, se señala que “(...) él apelante que promueve el juicio de apelación ha de determinar cuál de sus peticiones

² Casación N° 1806-2003, de fecha doce de abril de dos mil cuatro.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

rechazadas en primera instancia propónese sostener en apelación, cuál de las demandas del contrario acogidas en el primer grado se propone atacar (...) si la sentencia comprende varios extremos y sólo es impugnado alguno, se entiende que el apelante se conforma con los demás (...)”³.

SÉTIMO.- En el presente caso, a partir de la lectura del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en primera instancia por el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas cuatrocientos sesenta y dos, puede observarse que la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra, sustentó este medio impugnativo sobre la base de dos agravios:

- Primero, alegó que resultaba un despropósito que el *A quo* declare fundada la demanda respecto a ella, dado que nunca ha tenido ningún tipo de vínculo contractual con el demandante.
- Segundo, alegó que al momento de ser notificada con la demanda, se encontraba en una situación de "acefalia institucional", pues carecía de representantes inscritos ante los registros públicos, y ello le ha impedido ejercitar debidamente su derecho de defensa.

OCTAVO.- Estos agravios han sido absueltos en los considerandos octavo y décimo de la sentencia de vista, bajo las siguientes consideraciones:

- Respecto al primero, ha señalado que, aun cuando es cierto que la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra no ha mantenido vínculo contractual con el actor, éste sí tiene legitimidad para exigirle vía subrogación la formalización del contrato de fecha quince de abril de dos mil seis "subrogándose (...) a su transferente,

³ CHIOVENDA, Giuseppe, *Instituciones de Derecho Procesal Civil*. Volumen III: *Las Relaciones Procesales (Continuación)*. La relación procesal ordinaria de conocimiento. Traducción de E. GÓMEZ ORBANEJA, Madrid: Revista de Derecho Privado, 1954, p. 419.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

Edificaciones y Construcciones Cosmos Sociedad de Responsabilidad Limitada".

- Respecto al segundo, ha señalado que la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra fue válidamente emplazada con la demanda en su debida oportunidad y que, incluso, ésta "contestó mediante escrito de fecha 01 de setiembre del dos mil diez conforme es de verse de fojas 101 a 103", aunque esta contestación fue rechazada por no haber subsanado las observaciones que se efectuaron en la declaración de inadmisibilidad.

NOVENO.- A partir de lo anterior, puede desprenderse que la decisión contenida en la resolución de vista objeto de análisis ha respondido adecuadamente cada uno de los agravios que sustentaron la apelación, expresando respecto a cada uno de ellos las razones que han inclinado al Colegiado Superior a desestimarlos. Estas razones, además, no han sido construidas sobre argumentos arbitrarios; sino que, por el contrario, evidencian fundamentos razonables (la subrogación del demandante en la posición de su transferente, en un caso, y la existencia de actos procesales que evidenciaban que la asociación apelante había tenido oportunidad de contestar la demanda, en otro) para desestimar los agravios que sustentaron la apelación. Razón por la cual, se concluye que la fundamentación contenida en la sentencia de vista ha cumplido con el estándar de motivación exigido por el artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; correspondiendo por ello desestimar este extremo del recurso.

DENUNCIA DE CARÁCTER MATERIAL

DÉCIMO.- La Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra sostiene que el *Ad quem* incurre en error jurídico material al exigirle otorgar escritura pública de la minuta de compraventa, de



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

fecha quince de abril de dos mil seis, puesto que este contrato fue suscrito en su nombre por personas que en realidad no contaban con facultades para actuar en su representación, toda vez que, en ese momento había vencido el periodo de su mandato. Sostiene, además, que esta circunstancia –la ausencia de facultades de representación en las personas que suscribieron la minuta en su nombre– puede desprenderse del contenido del Asiento A00013 de la partida registral de la referida asociación, que señala que los poderes otorgados a Leonidas Arévalo Solano y a la señora Elda Helena Juárez, vencieron el veintidós de marzo de dos mil seis; y, en consecuencia, al tratarse de una deficiencia que se desprendía de la información inscrita en la partida registral de la asociación, debió ser observada por el *Ad quem*, en aplicación de los principios de *publicidad registral*, *legitimación registral* y *fe pública registral*, contenidos en los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil; los mismos que – en su opinión– debieron ser aplicados de oficio por el órgano jurisdiccional, de acuerdo con los alcances del aforismo *iura novit curia*, recogido en el artículo VII del Título Preliminar del mismo cuerpo legal.

DÉCIMO PRIMERO.- En síntesis, los argumentos expresados por la recurrente en este extremo de su impugnación buscan poner en evidencia ante esta Suprema Sala la existencia de información registral que presumiblemente demostraría que el contrato de compraventa de fecha quince de abril de dos mil seis, cuya formalización ha ordenado el *Ad quem*, fue suscrito por personas que carecían de las facultades necesarias para actuar en su representación.

DÉCIMO SEGUNDO.- No obstante, en relación a este asunto es necesario recordar que a través de la pretensión de otorgamiento de escritura pública la parte demandante acude al juez para exigir esencialmente el cumplimiento de una obligación de hacer a cargo de la parte demandada, consistente en la formalización –a la forma de documento público– de un contrato que ha sido celebrado en un modo distinto, en concordancia con lo previsto en el artículo 1412 del Código Civil, que declara que *si por mandato de la ley o por convenio*



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

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, y el artículo 1549 del mismo cuerpo legal, que declara que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

DÉCIMO TERCERO.- En este caso –tal como se ha explicado en los antecedentes de esta resolución– las instancias de mérito han determinado que en autos se encuentra acreditada la existencia del *contrato de compraventa celebrado el quince de abril de dos mil seis*, a través del cual la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra transfirió a favor de la sociedad conyugal conformada por Ronald Pinto de la Sota Silva y Delia Iliana Gonzales Rozas de Pinto de la Sota la propiedad del lote 14, manzana G-III, urbanización Mariscal Castilla, Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco; y que, a su vez, esta sociedad conyugal transfirió el mismo bien a favor de la empresa Edificaciones y Construcciones Cosmos Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, esto es, se ha probado que el contrato cuya formalización se pretende sí existió.

Sin embargo, a pesar de haberse probado la existencia del contrato de compraventa celebrado entre las partes, la referida asociación cuestiona ante este Colegiado las facultades de representación con las que contaban sus representantes (el presidente de su Consejo de Administración, Leónidas Arévalo Solano, y su gerente general, Elda Helena Juárez) al momento de su suscripción, por considerar que estas facultades ya habían llegado a su término.

DÉCIMO CUARTO.- Respecto a este cuestionamiento, es necesario recordar que una de las normas fundamentales que rigen el desarrollo del proceso civil se encuentra constituida por el denominado principio de preclusión, en virtud del cual se reconoce que *las diversas etapas del proceso se desarrollan en forma*



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

*sucesiva, mediante la clausura definitiva de cada una de ellas, impidiéndose el regreso a etapas y momentos procesales ya extinguidos y consumados*⁴. Este principio se manifiesta, dentro del proceso, en diversos modos. Entre ellos, conviene mencionar en este caso, la situación en la que precluye –se *extingue*– la posibilidad de la parte para ejercer una determinada facultad en un modo específico cuando ésta ya fue ejercida –consumada– de otro modo. De este modo, no solo es cierto, v.g., que quien no apeló dentro del plazo previsto en la ley no podrá hacerlo más, sino que, además, es cierto también que quien lo hizo sin ejercer un determinado agravio, ya no podrá modificar los términos de la apelación ya consumada.

DÉCIMO QUINTO: Esto es así porque la estructura de un proceso judicial como el nuestro, sustentado en gran parte en la previsión de cargas procesales establecidas normalmente en interés del propio sujeto a quien se le atribuyen, exige de las partes procesales una actuación diligente y responsable, pues el incumplimiento de aquellas redundará necesariamente en desmedro de sí mismo. No debe perderse de vista que las cargas procesales, si bien tienen carácter eminentemente facultativo, conminan al interesado a cumplirlas del mejor modo, bajo riesgo de su propio perjuicio.

DÉCIMO SEXTO.- En este caso, al examinar los actuados, este Colegiado observa que el argumento que la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra esgrime ahora como fundamento esencial de su denuncia material –la ausencia de facultades de representación en las personas que celebraron el acto jurídico cuya formalización se pretende– resulta claramente extraño al debate que se ha producido entre las partes durante todo el proceso.

⁴ COUTURE, Eduardo J., Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Tercera edición (póstuma), Buenos Aires, Roque Depalma Editor, 1958, p. 194.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

En efecto, el asunto referido a las facultades con las que actuaron las personas que suscribieron la minuta de compraventa de fecha 15 de abril de 2006 en nombre de dicha asociación no ha formado parte del contradictorio; y no lo ha sido porque: (i) no fue alegado por ella ante el juez de primera instancia, dado que dicha parte fue declarada rebelde por Resolución N° 12 (fojas 139); y (ii) tampoco fue alegado durante el trámite de segunda instancia, pues no fue esgrimido en modo alguno como agravio de su recurso de apelación.

DÉCIMO SÉPTIMO.- En este sentido, resulta evidente que lo pretendido por la codemandada a través de la denuncia material contenida en su recurso de casación infringe los parámetros del principio de preclusión procesal, en los términos aludidos en los párrafos precedentes, al pretender incorporar en sede casatoria un extremo de debate no alegado ante el Juez de Primera Instancia o la Sala Superior y que, por ello mismo, nunca fue objeto de absolución y controversia de derecho, y menos aun de contradicción o examen probatorio ante los órganos jurisdiccionales de instancia; razón por la cual corresponde desestimar este extremo del recurso de casación; sobre todo si se presta atención a que la circunstancia antes descrita impidió que la Sala Superior pudiera siquiera referirse a este asunto.

DÉCIMO OCTAVO.- Además, debe prestarse atención también a que la minuta cuya formalización corresponde a la ahora recurrente fue suscrita el 15 de abril de 2006, esto es, hace más de diez años y, sin embargo, a pesar del tiempo que ha transcurrido desde la fecha de su suscripción, la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra no ha demostrado haber demandado hasta la actualidad su declaración de ineficacia; por lo que, resulta cuestionable que pretenda hacer valer ahora razones que no solo no ha expuesto a lo largo del proceso, sino que tampoco ha hecho valer en la vía procesal correspondiente. Así, se concluye que no se ha acreditado la causal material denunciada.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1651 - 2015
LIMA**

Otorgamiento de Escritura Pública

VI. DECISIÓN.

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra**, de fecha veintiséis de enero de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos cincuenta y uno; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha tres de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas seiscientos treinta y dos.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Augusto César Gomes, sobre otorgamiento de escritura pública. Integra esta Sala Suprema el señor Yaya Zumaeta por licencia de la señora Rodríguez Chávez. Intervino como ponente, la señora Juez Supremo **del Carpio Rodríguez.**

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA

ean/drp