



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

SUMILLA.- No es racional una decisión judicial, no sólo inmotivada ni justificada, sino que inaplica una norma [1412 del Código Civil] que permite, sobre la base de la prueba actuada, definir el conflicto de intereses en los términos planteados por las partes; por lo que el recurso debe estimarse.

Lima, nueve de octubre
de dos mil veinte. -

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número mil novecientos trece - dos mil dieciocho, llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:-----

I.- ASUNTO

En el presente proceso sobre otorgamiento de escritura pública, la parte demandante Roger Dulio Sánchez Chávez actuando en representación de Manuel Feliciano Cieza Becerra y su esposa Angela Florisa Paredes de Cieza en mérito del poder amplio y especial, contra el Alcalde Provincial del Honorable Concejo de la Provincia de Cajamarca con conocimiento del Procurador Público Municipal; interpone recurso de casación contra la sentencia de vista contenida en la resolución número trece de fecha veintinueve de diciembre de dos mil diecisiete, que resuelve revocar la



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

sentencia N° 037-2016, contenida en la resolución número ocho de fecha trece de octubre de dos mil dieciséis en el extremo que resuelve declarar fundada la pretensión de otorgamiento de escritura pública postulada por Manuel Feliciano Cieza Becerra y otro, reformándola se declara improcedente la demanda postulada por Roger Dulio Sánchez Chávez y Julio César Vásquez Díaz en representación de Manuel Feliciano Cieza Becerra y esposa Ángela Florisa Paredes de Cieza, sobre otorgamiento de escritura pública, en la vía de proceso sumarísimo.-----

II.- ANTECEDENTES

1. Demanda

El diecinueve de agosto de dos mil quince, mediante escrito obrante en la página treinta y siete, Roger Dulio Sánchez Chávez y Julio Cesar Vásquez Díaz actuando en representación de Manuel Feliciano Cieza Becerra y su esposa Angela Florisa Paredes de Cieza en mérito del poder amplio y especial que obra del folio 03 a 04, interponen demanda de otorgamiento de escritura pública, dirigiéndola contra el Alcalde Provincial del Honorable Concejo de la Provincia de Cajamarca con conocimiento del Procurador Público Municipal, manifestando lo siguiente:-----

- Que el poderdante, Manuel Feliciano Cieza Becerra comprador), en condición de representante legal de la Sociedad Conyugal Cieza-Paredes, con fecha 31 de marzo del año 1998, celebró con la Municipalidad Provincial de



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Cajamarca (vendedor), la Minuta de Compra Venta, con el representante legal en ese entonces, Alcalde Provincial, Ingeniero Luis Bernardo Guerrero Figueroa, con intervención del Dr. Carlos Díaz Vargas, en su condición de Presidente de la Comisión de Privatización del Mercado Central, sobre la Tienda N° CINCO, parte integrante del “Mercado Municipal Central” ubicado entre los Jirones Amazonas y Apurímac, Distrito, Provincia y Departamento de Cajamarca, inmueble inscrito en la Ficha 1778, con Título N° 49/3379-22 -7-94 del Registro de Propiedad Inmueble, derecho de propiedad adquirido en mérito a la Sentencia Judicial de fecha 22 de octubre de 1993, expedida por el Segundo Juzgado Civil de esta ciudad, que en ese entonces despachaba el Dr. Juan Manuel Albán Rivas, sobre formación de títulos supletorios, iniciada por la Municipalidad contra la Cooperativa de Servicios Múltiples “La Merced” Limitada; por el precio total de sesenta y seis mil trescientos ochenta y dos soles con veinte céntimos (s/. 66,382.20), el cual sería pagado en 60 cuotas iguales de mil ciento seis soles con treinta y siete céntimos (s/. 1,106.37), cuyos vencimientos serían los días 30 de cada mes.-----

- Alega que la parte demandada no ha cumplido con elevar a escritura pública dicha compraventa, a pesar de habersele requerido a través de la conciliación extrajudicial a la que le invitaron, razón por la que los recurrentes tienen interés y legitimidad para incoar la presente demanda. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

2. Sentencia de primera instancia-----

Mediante resolución número ocho de fecha trece de octubre de dos mil dieciséis, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca declaró fundada la demanda interpuesta sobre otorgamiento de escritura pública e improcedente la pretensión accesoria de remitir partes al Registro de Propiedad Inmueble; señalando lo siguiente:-----

- Que si bien la demandada ha mencionado que ante impago de las cuotas, el contrato quedó resuelto de pleno derecho, de la revisión de la octava cláusula del contrato de compra venta se advierte que las partes pactaron *“Se establece de común acuerdo y libremente en aplicación de lo estipulado en el artículo 1561 del Código Civil, que en el caso de que el comprador dejare de abonar el importe de tres letras de cambio o cuotas consecutivas o no, el presente contrato queda resuelto automáticamente y sólo para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1430 del mismo Código Civil, la Municipalidad comunicará por escrito al comprador que se ha hecho valer de esta cláusula resolutoria (...)”*; es decir, es cierto que pactaron la resolución automática, pero asimismo pactaron que para que esta surta sus efectos, la parte demandada debía comunicar a los demandantes que haría uso de la mencionada cláusula, supuesto que no ha sido probado por la demandada; en consecuencia, el contrato surte todos sus efectos jurídicos.-----



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

- Que en el presente caso se infiere que las partes han optado por celebrar la compraventa por escrito (documento privado), habiendo indicado en la duodécima cláusula que *“Todos los gastos que ocasione el otorgamiento de esta Escritura y la inscripción en el Registro de la propiedad inmueble, serán de cuenta del comprador.”*; lo cual significa que ambas partes pactaron la formalidad que ahora se exige, siendo aplicable entonces lo dispuesto en el artículo 1412^{o1} del Código Civil.-----

- Que es pertinente considerar que el derecho de propiedad inmobiliario, en nuestra legislación civil, solo confiere seguridad jurídica *erga omnes* (contra toda persona) a su titular, si dicho derecho se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos, para cuyo efecto se necesita que en forma previa este derecho conste en un documento público notarial (entre otros supuestos). En otras palabras, si bien es verdad la propiedad se puede transferir sin que se requiera formalidad alguna, salvo pacto *en contrario*, no es menos cierto que una escritura pública confiere mayor seguridad jurídica al propietario que un documento privado. Asimismo, se debe recalcar que es obligación del Estado brindar a todos sus miembros la mayor seguridad jurídica en el tráfico patrimonial; por lo que el órgano jurisdiccional, como parte de aquél, debe materializar tal

¹ Artículo 1412° del CC. “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, bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida (...).”



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

aspiración en los casos que se sometan a su conocimiento, sin violar, claro está, el principio de congruencia procesal.-----

- Que no cabe duda que el demandado sí está obligado a otorgar a favor de los demandantes la escritura pública del contrato de compraventa del inmueble objeto del petitorio de la demanda; cuanto más si el artículo 1549° del Código Civil establece que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien vendido.-----
- Que se ha acreditado el tracto sucesivo del derecho de propiedad del inmueble adquirido por los actores, tal como se advierte de la inscripción en la Ficha N° 1778 con el Título N° 49 /3379-22-7-94 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cajamarca, donde se encuentra plasmado el derecho de propiedad a favor de la Municipalidad, en mérito de la sentencia de fecha 22 de octubre de 1993, expedida por el Segundo Juzgado Civil de esta ciudad, que en ese entonces despachaba el Dr. Juan Manuel Albán Rivas, sobre formación de títulos supletorios, iniciada por la Municipalidad contra la Cooperativa de Servicios Múltiples “La Merced” Limitada y ordena que todo lo actuado en el proceso constituye Título Supletorio de propiedad de la Municipalidad Provincial de Cajamarca. De allí que este tema también se ha acreditado en forma fehaciente. En resumen: la demanda merece ser estimada, por cuanto los hechos que la sustentan han sido demostrados convincentemente.



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

- Y que respecto de la pretensión accesoria sobre ordenar la “Inscripción en Registros Públicos” de la escritura pública que en ejecución de sentencia se elaborará, ésta deviene en improcedente, toda vez que la presente acción tan sólo se limita a perfeccionar (elear a escritura pública) el contrato mas no se extiende a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, ya que para ello, debe cumplirse con una serie de requisitos a acreditar por parte de los actores, requisitos que no corresponde evaluar en el presente proceso por la naturaleza de la pretensión.-----

3. Recursos de apelación-----

A folios ciento uno y ciento ocho respectivamente, obran el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Público de la Municipalidad Provincial de Cajamarca contra la sentencia N° 037-2016 , contenida en la resolución número ocho de fecha 13 de octubre del 2016 (folios 92 a 97) en el extremo que resuelve declarar fundada la pretensión de otorgamiento de escritura pública postulada por Manuel Feliciano Cieza Becerra y otro; y, el recurso de apelación interpuesto por Manuel Feliciano Cieza Becerra y Ángela Florisa Paredes de Cieza a través de su apoderado judicial Roger Dulio Sánchez Chávez, contra la sentencia N° 037-2016, en el extremo referido al punto D) que declara improcedente la pretensión accesoria de remitir las partes al registro de propiedad inmueble.-----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

El recurso de apelación interpuesto por el Procurador Público se fundamenta en lo siguiente: -----

- Se ha vulnerado flagrantemente el derecho al debido proceso reconocido en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución. -----
- Si bien se ha establecido en el presente proceso que existe una minuta de compraventa a plazos en la que se identifica el bien y el precio, no obstante con respecto al pago realizado mediante el depósito electrónico N° 201576102528, no puede tomarse como un pacto efectivo realizado a favor de la demandada, teniendo en cuenta que el demandante no habría honrado en su debido momento el contrato de compraventa, siendo que después de 12 años se pretende realizar el pago cuando ya se ha extinguido el plazo. -----
- El juzgador está validando un pago realizado por la demandante sin formalidades necesarias, no considerando lo regulado por el artículo 1657 del Código Civil, siendo que es conocido que, para realizar un pago extemporáneo o la negativa de este, existe un mecanismo especial para realizarlo. -----
- La demandada no ha aceptado en ningún momento el pago extemporáneo realizado 12 años posteriores al plazo que tenía el demandante para honrar la deuda, rechazando tal pago, por lo que el juez no puede aceptar un pago por consignación no pedido en la demanda, resultando su decisión ultrapetita y transgresor a nuestros derechos.-----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Por otro lado, el recurso de apelación de los demandantes se fundamenta principalmente en lo siguiente:-----

- El criterio de la juzgadora es errado al considerar que la presente acción solo se limita a perfeccionar (elevar a escritura pública) el contrato, mas no se extiende a la inscripción en el registro de la propiedad inmueble ya que para ello debe de cumplirse una serie de requisitos a acreditar por parte de los actores, lo que no corresponde evaluar en el presente proceso.-----

- La A Quo por un lado acepta la existencia del contrato de compra venta así como del tracto sucesivo, y que el predio corre inscrito en los registros públicos resultando obvio que el petitorio sea amparado, teniendo en cuenta que como pretensión accesorias sigue la suerte del principal.-----

- Si bien para la inscripción registral existen otros requisitos y que el juzgado no le corresponde evaluar, es para ello que se debe de remitir los actuados a una notaría, donde se facciona la minuta escritura y si no lo firma la demandada lo hace el juez, posteriormente remitiéndose los partes a los registros.-----

- La inscripción registral tiene su amparo legal en el artículo 2008° inc 1 y 2019° inc 1 del Código Civil, siendo aplicable al caso de autos, haciendo uso del principio de rogación contenido en el artículo 2011°, por lo que el juez no hace evaluación alguna, ya que esta solo le conviene al registrador.-----



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

4. Sentencia de vista-----

El veintinueve de diciembre de dos mil diecisiete, la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca expide sentencia de vista (página ciento cuarenta y cuatro), resolviendo revocar la sentencia N° 037-2016, contenida en la resolución número ocho de fecha trece de octubre de dos mil dieciséis, en el extremo que resuelve declarar fundada la pretensión de otorgamiento de escritura pública postulada por Manuel Feliciano Cieza Becerra y otro, reformándola se declaró improcedente la demanda postulada. La Sala Superior señala:-----

- Que, en la minuta de compraventa de la cual se pretende su elevación a escritura pública, se puede evidenciar en su Cláusula Tercera que: “La Municipalidad otorga en venta real y enajenación perpetua la Tienda N° 5, a favor de Manuel Cieza Becerra, por la suma de S/. 66, 382.20 soles pagaderos en 60 cuotas iguales de S/ 1, 106.37 soles cada una cuya fecha de vencimiento son los días 30 de cada mes, siendo el pago de la primera cuota el día 30 de abril de 1998 y el pago de la última cuota el 31 de marzo del año 2003. Para el solo efecto de facilitar el pago de estas cuotas y sin que ello importe novación, el comprador acepta en este acto 60 letras de cambio a la orden de la Municipalidad, cada una por la suma correspondiente a cada cuota y cuyos vencimientos coinciden con el pago de aquellas”. En su cláusula octava especifica lo siguiente: “se establece de



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

común acuerdo y libremente en aplicación de lo estipulado en el artículo 1561 del Código Civil que en el caso de que el comprador dejare de abonar el importe de tres letras de cambio o cuotas consecutivas o no, el presente contrato queda resuelto automáticamente y solo para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1430 del mismo Código Civil. La Municipalidad comunicará por escrito al comprador que se ha hecho valer de esta cláusula resolutoria, en tal caso la Municipalidad hará suyo por concepto de indemnización el 50% del precio que hasta el momento hubiese abonado el comprador”. Por último en su Cláusula Duodécima expresa: “todos los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura pública y la inscripción en el registro de la propiedad inmueble serán de cuenta del comprador”.-----

- Que con respecto a lo argumentado por la parte demandada, en su recurso de apelación respecto a que el juzgador mal ha hecho en dar por consignado un pago de la obligación en virtud a un depósito judicial; pago que si bien corresponde al monto total de las cuotas impagas desde febrero de 2000 hasta marzo de 2003 correspondiente a la suma de S/ 45 361.71 soles, no obstante dicha consignación de pago no se ha realizado con las formalidades de ley que se exige conforme a las reglas que establece el Código Civil. Al respecto cabe analizar que, evidentemente de autos se aprecia que el demandante Manuel Cieza Becerra, en su calidad de comprador deudor, habría incumplido con ejecutar de manera oportuna su obligación, la misma que fue pactada en el contrato de compraventa cuya



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

minuta se solicita la escritura pública, pues de conformidad con lo estipulado en la cláusula tercera del contrato, el demandante se habría obligado a cancelar el precio del bien en 60 cuotas, las cuales únicamente habría cancelado 19 de las pactadas, conforme el mismo lo ha aceptado en su escrito de demanda; no obstante, conforme a lo estipulado en la cláusula octava de la minuta de compraventa, se habría pactado una cláusula resolutoria ante el incumplimiento de la obligación por parte del comprador, la misma que a efectos de dar por resuelto el contrato de pleno derecho, la Municipalidad demandada debió haber comunicado al demandante que se hace valer el uso de dicha cláusula, conforme a lo pactado por el artículo 1430° del Código Civil, no obstante la demandada no lo hizo, por lo cual resulta válido que el demandante a la fecha haya pretendido dar por cumplida su obligación -aunque de forma tardía- cancelando la totalidad de la deuda.-----

- Que, en este sentido, pese al cumplimiento tardío de la obligación, cabe recalcar, a efectos de poder dar por válida dicha consignación debió haberse realizado conforme a las normas que el Código Civil establece; es decir, para poder exigir la formalidad exigida o pactada (escritura pública) primero debió cumplir adecuadamente con su obligación, lo cual no ha hecho, pues el depósito judicial de folios 32, no constituye una forma de pago por sí misma, teniendo en cuenta que, conforme se desprende de la contestación de demanda, la demandada no ha aceptado pago alguno respecto a la deuda vencida; por lo que siendo así, teniendo en cuenta que no se puede analizar los presupuestos



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

para el otorgamiento de la escritura pública, por cuanto primero, los demandantes debieran cumplir su obligación con la demandada de la forma debida conforme a lo expuesto en los considerandos anteriores, la misma que una vez que se haya hecho, corresponderá analizar si concurren o no los presupuestos respectivos a fin de otorgar la escritura pública correspondiente en mérito a lo pactado por las partes; debiendo declararse improcedente la demanda a fin de no afectar el derecho que le correspondiese a los actores.-----

- Que, con respecto al recurso de apelación interpuesto por el abogado y representante legal de los demandantes, carece de objeto emitir pronunciamiento, por cuanto a través de la presente resolución, se está revocando la resolución venida en grado y reformándola se declara improcedente.-----

III. RECURSO DE CASACIÓN

El veinte de marzo de dos mil dieciocho, la parte demandante **MANUEL FELICIANO CIEZA BECERRA y ANGELA FLORISA PAREDES DE CIEZA**, debidamente representados por Róger Dulio Sánchez Chávez, han interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha veintiuno de mayo de dos mil diecinueve (página cincuenta y cinco del cuaderno de casación), por las siguientes causales: **i) Infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y 427 del**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Código Procesal Civil; y, ii) Infracción normativa material del artículo 1412 del Código Civil.-----

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA

1.- La Corte Suprema de La República, con motivo del IX Pleno Casatorio, ha tenido la oportunidad de señalar, en el fundamento quinto de su parte considerativa, que *“Por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se petitiona matar la forma de un negocio jurídico, de escritura privada a escritura pública, porque así lo determina o permite la ley o porque así lo han acordado las partes y, en ambos casos, siempre que la forma a la que se pretende mutar no constituya una forma solmene, así lo establece el artículo 1412 del Código Civil en su primer párrafo, el referido dispositivo establece, además, en su segundo párrafo, que esta pretensión se sustanciará como proceso sumarísimo”*.-----

2.- Agrega el Supremo Tribunal que *“En el contrato de compraventa inmobiliaria (artículo 949 del Código Civil), la transferencia de la propiedad no dependerá de una conducta que deba realizar el vendedor, sino que aquélla se producirá con el mero consentimiento legítimamente manifestado, de donde se tiene que el contrato genera también efectos reales.*-----

Conviene detenernos, brevemente, en este último caso -pues los procesos de otorgamiento de escritura pública versan normalmente



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

sobre contratos de compraventa de inmuebles- para precisar que si bien el contrato de compraventa inmobiliaria genera un efecto real en lo que concierne a la transferencia de la propiedad (artículo 949 del Código Civil), no es menos cierto que, también, genera una serie de efectos obligacionales, tales como: la obligación de pagar el precio (artículo 1558 del Código Civil), la obligación de entregar el bien (artículo 1550 del Código Civil), la obligación de entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad del bien (artículo 1551 del Código Civil), la obligación de formalizar el contrato (artículo 1549 del Código Civil)”.

3.- Por otro lado, La Sala Superior, para declarar improcedente la demanda, ha sostenido lo siguiente en sus considerandos: “SEXTO: *De la minuta de compraventa de la cual se pretende su elevación a escritura pública, se puede evidenciar en su Cláusula Tercera que: “La Municipalidad otorga en venta real y enajenación perpetua la Tienda N° 5, a favor de Manuel Cieza Becerra, por la suma de S/ 66, 382.20 soles pagaderos en 60 cuotas iguales de S/ 1, 106.37 soles cada una cuya fecha de vencimiento son los días 30 de cada mes, siendo el pago de la primera cuota el día 30 de abril de 1998 y el pago de la última cuota el 31 de marzo del año 2003. Para el solo efecto de facilitar el pago de estas cuotas y sin que ello importe novación, el comprador acepta en este acto 60 letras de cambio a la orden de la Municipalidad, cada una por la suma correspondiente a cada cuota y cuyos vencimientos coinciden con el pago de aquellas”. En su cláusula Octava especifica lo siguiente: “se establece de común acuerdo y libremente en aplicación de lo*



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

estipulado en el artículo 1561 del Código Civil que en el caso de que el comprador dejare de abonar el importe de tres letras de cambio o cuotas consecutivas o no, el presente contrato queda resuelto automáticamente y solo para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1430 del mismo código civil. La municipalidad comunicara por escrito al comprador que se ha hecho valer de esta cláusula resolutoria, en tal caso la municipalidad hará suyo por concepto de indemnización el 50% del precio que hasta el momento hubiese abonado el comprador”. Por último en su Cláusula Duodécima expresa: “todos los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura pública y la inscripción en el registro de la propiedad inmueble serán de cuenta del comprador”. Y, SÉPTIMO: Ahora bien, con respecto a lo argumentado por la parte demandada, en su recurso de apelación respecto a que el juzgador mal ha hecho en dar por consignado un pago de la obligación en virtud a un depósito judicial; pago que si bien corresponde al monto total de las cuotas impagas desde febrero de 2000 hasta marzo de 2003 correspondiente a la suma de S/ 45 361.71 soles, no obstante dicha consignación de pago no se ha realizado con las formalidades de ley que se exige conforme a las reglas que establece el Código Civil. Al respecto cabe analizar que, evidentemente de autos se aprecia que el demandante Manuel Cieza Becerra, en su calidad de comprador deudor; habría incumplido con ejecutar de manera oportuna su obligación, la misma que fue pactada en el contrato de compraventa cuya minuta se solicita la escritura pública, pues de conformidad con lo estipulado en la cláusula tercera del contrato, el demandante se habría obligado a cancelar el precio del bien en 60



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

cuotas, las cuales únicamente habría cancelado 19 de las pactadas, conforme el mismo lo ha aceptado en su escrito de demanda; no obstante, conforme a lo estipulado en la cláusula octava de la minuta de compraventa, se habría pactado una cláusula resolutoria ante el incumplimiento de la obligación por parte del comprador; la misma que a efectos de dar por resuelto el contrato de pleno derecho, la municipalidad demandada debió haber comunicado al demandante que se hace valer el uso de dicha cláusula, conforme a lo pactado por el artículo 1430° del Código Civil, no obstante la demandada no lo hizo, por lo cual resulta válido que el demandante a la fecha haya pretendido dar por cumplida su obligación –aunque de forma tardía- cancelando la totalidad de la deuda”.-----

Este Tribunal Supremo advierte del razonamiento expuesto ut supra, la siguiente conclusión a la que arriba el Colegiado Superior: de que aún cuando se pactó una cláusula resolutoria en el contrato de compra venta, el vendedor no la hizo valer conforme a lo pactado [sobre la base del artículo 1430 del Código Civil] y desestiman de modo contradictorio, el cumplimiento de la obligación del comprador, con la consignación del saldo del precio, pues según exponen, *“a efectos de poder dar por válida dicha consignación debió haberse realizado conforme a las normas que el Código Civil establece; es decir; para poder exigir la formalidad exigida o pactada (escritura pública) debió cumplir adecuadamente con su obligación, lo cual no ha hecho, pues el depósito judicial de folios 32, no constituye una forma de pago por sí misma”.-----*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

4.-El razonamiento anterior constituye evidentemente, no sólo una motivación defectuosa, que no cumple con los estándares mínimos de motivación, previsto en el artículo 139, inciso 5, de la Carta Política Fundamental, pues no indica la norma del Código Civil que le sirve de premisa para considerar no realizado el pago por parte del comprador [aún cuando tardíamente] ni expone las razones coherentes que justifican la decisión adoptada.²-----

5.- Corresponde reafirmar, que se encuentra plenamente determinado, que el contrato de compra venta cuya mutación [elevación a escritura pública] se solicita, se encuentra plenamente vigente y válido, pues como lo dice la propia Sala Superior, nunca se hizo valer la cláusula resolutoria pactada conforme a lo dispuesto en el artículo 1430 del Código Civil, de modo, que al realizarse el pago total del precio, conforme al certificado de depósito judicial, de folios 32, por la suma de cuarenticinco mil trescientos sesentiuno Nuevos Soles con diecisiete céntimos, que coincide con el monto de lo adeudado señalado por la demandada [ver folios 58- **numeral 3.2-Respecto al punto segundo**] corresponde otorgarse la escritura pública de compra venta conforme a la interpretación y aplicación correcta y adecuada del artículo 1412 del Código Civil.----

² El contenido de la motivación de las resoluciones judiciales, según el Tribunal Constitucional en el Exp. N° 4348-2005-AA/TC, "no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido constitucional se respeta, prima face, siempre que exista: **a) fundamentación jurídica**, que no implica la sólo mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; **b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto**, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y **c) que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada**, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión".



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

**CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

6.- Debe señalarse además, que conforme al artículo 802 del Código Procesal Civil, *“Cuando hay un proceso contencioso en que se discute la relación material que originó o que esté conectada a la obligación debida, el ofrecimiento y eventual consignación, deben realizarse en dicho proceso siguiéndose el trámite que corresponde al mismo”*. Esta norma resulta de aplicación al caso concreto, pues a obligación del pago de precio tiene estrecha relación con la discusión misma del proceso, que es el otorgamiento de la escritura pública de compra venta³; por tanto, es en este proceso, en el que se ha consignado el saldo del precio de la compra venta, y no existe razón o justificación válida para la denegación del cumplimiento de la formalidad requerida.-----

7.-Por lo demás, corresponde señalar, que la Sala Superior, alejándose de los fines esenciales del proceso, previstos en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que exige dictar una resolución útil que resuelva el conflicto de intereses, amparando o denegando la pretensión, ha declarado improcedente la demanda, sin precisar la causal o causales de las previstas en el artículo 427 del Código Procesal Civil, lo cual abona aún más, el defecto de motivación que se advierte en la resolución de vista.-----

³ En el IX Pleno Casatorio también se enfatiza que en *“los procesos de otorgamiento de escritura pública versan normalmente sobre contratos de compraventa de inmuebles- para precisar que si bien el contrato de compraventa inmobiliaria genera un efecto real en lo que concierne a la transferencia de la propiedad (artículo 949 del Código Civil), no es menos cierto que, también, genera una serie de efectos obligacionales, tales como: la obligación de pagar el precio (artículo 1558 del Código Civil).*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

8.- Esta labor que realiza el Tribunal Supremo, conforme a uno de los fines del recurso de casación, previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil [adecuada aplicación del derecho objetivo], implica un control de la racionalidad de la decisión impugnada, pues como afirma Habermas, citado por Michele Taruffo, *“el procedimiento judicial es el punto de fuga en perspectiva desde el cual se debe analizar el sistema del Derecho. Ningún sistema jurídico puede definirse como racional si no es capaz de producir decisiones judiciales que puedan definirse como racionales de alguna manera”*⁴.-----

No es racional una decisión judicial, no sólo inmotivada ni justificada, sino que inaplica una norma [1412 del Código Civil] que permite, sobre la base de la prueba actuada, definir el conflicto de intereses en los términos planteados por las partes; por lo que el recurso debe estimarse. -----

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon; **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes **MANUEL FELICIANO CIEZA**

⁴ TARUFFO, Michael; Páginas sobre Justicia Civil; Marcial Pons Edit.; pag.397.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1913-2018
CAJAMARCA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

BECERRA y ANGELA FLORISA PAREDES DE CIEZA, debidamente representados por Róger Dulio Sánchez Chávez; en consecuencia: CASARON la resolución de vista de fecha veintinueve de diciembre del dos mil diecisiete (página ciento cuarenticuatro) **REVOCARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número trece de fecha veintinueve de diciembre del dos mil diecisiete que declaró improcedente la demanda y, actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número ocho, de fecha trece de octubre de dos mil dieciséis que declaró **FUNDADA** la demanda de otorgamiento de escritura pública; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Manuel Feliciano Cieza Becerra y otra contra Municipalidad Provincial de Cajamarca, sobre Otorgamiento de escritura pública; *y los devolvieron.* **Ponente Señor Ruldías Farfán, Juez Supremo.-**
S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFÁN

GSML