

CASACIÓN N° 1977-2015  
LAMBAYEQUE

Otorgamiento de Escritura Pública

**SUMILLA.** - Otorgamiento de Escritura Pública  
A fin de revestir de formalidad a un determinado contrato es necesario acreditar previamente su existencia, para lo cual el órgano jurisdiccional se encuentra obligado a valorar todas las pruebas que obran en autos.

Lima, veintiséis de noviembre de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número mil novecientos setenta y siete - dos mil quince, con los acompañados en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En el presente proceso de otorgamiento de escritura pública, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por la demandante Asociación de Industriales Panificadores del Departamento de Lambayeque a través de su representante Oscar Chavesta Carlín contra la sentencia de vista obrante a fojas quinientos diecinueve, su fecha diecisiete de marzo de dos mil quince, que revocó la apelada que declara fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública y reformándola la declaró improcedente la citada demanda.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

Por escrito obrante a fojas treinta, presentado el nueve de marzo de dos mil nueve, la Asociación de Industriales Panificadores del Departamento de Lambayeque interpuso demanda contra Celina Dávila viuda de Guevara, José Ander, Martha Betty, Segundo Moisés, Percy William y Rosita Aracelly Guevara Dávila, solicitando como pretensión el

CASACIÓN N° 1977-2015  
LAMBAYEQUE

Otorgamiento de Escritura Pública

otorgamiento de escritura pública respecto de la Minuta de fecha 13 de junio de 1989I mediante la cual se le transfiere el área de terreno urbano de 5000 metros cuadrados, ubicado en la ciudad de Chiclayo, carretera Pomalca, parcela denominada "Las Mercedes", hoy Unión; señalando que la parte vendedora se viene negando a otorgar la referida escritura pública, pese haber cancelado la totalidad del precio. Los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan dicha pretensión son los siguientes:

- 1.1. Con fecha trece de junio de mil novecientos ochenta y nueve, la Asociación demandante a cargo de Lucdovico Leyva, celebra la Minuta de compraventa, con los esposos Moisés Guevara Gálvez, y Celina Dávila Pérez de Guevara, del área de terreno urbano de cinco mil metros cuadrados; propiedad que fue adquirido por los vendedores a su anterior propietaria Georgina Sandoval Vda. de Díaz, conforme a la Escritura Pública de fecha dos de setiembre de mil novecientos ochenta y ocho.
- 1.2. Conforme al precio pactado señalado en la Cláusula Segunda de la minuta, la Asociación, cumplió con el pago en su totalidad conforme se aprecia en los recibos que se adjunta.
- 1.3. El vendedor siempre pretendía extorsionarlos solicitando más sumas de dinero, conforme lo acredita con la Carta que remitiera, la misma que respondieron de inmediato, incluso llegó a tener problemas hasta encontrar su muerte conforme se aprecia del recorte periodístico, conducta que debe apreciar el juzgador.
- 1.4. Indica que el área de terreno fue entregado, y tomaron posesión del mismo, habiéndolo cercado totalmente con palos y alambre de púa, incluso pusieron un guardián

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Por escrito obrante a fojas ochenta y siguientes, presentado el veintitrés de abril de dos mil nueve, la demandada Celina Dávila viuda de Guevara, contesta la demanda la que niega y contradice en los siguientes términos:

CASACIÓN N° 1977-2015  
LAMBAYEQUE

Otorgamiento de Escritura Pública

2.1 Los compradores solo cumplieron con cancelar la suma de I/.400,000.00 mil intis mas no el saldo de I/.600,000.00 mil intis.

**3 PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Según Acta de fojas ciento ochenta y cinco y siguientes se fijó como punto controvertido:

Establecer si el contrato que se señala en la demanda reúne los requisitos de ley para ser elevado a escritura pública.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juez del Sexto Juzgado Especializado Civil de Lambayeque, mediante sentencia de fojas cuatrocientos treinta y cuatro, su fecha veintisiete de mayo de dos mil catorce, declaró fundada la demanda y en consecuencia ordenó que la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública respecto de la compra venta realizada mediante documento privado de fecha trece de junio de mil novecientos ochenta y nueve. La citada decisión se sustentó en los siguientes fundamentos:

4.1 Si bien es cierto en la fecha convenida los compradores no pagaron el saldo del precio; sin embargo, la parte demandante (compradora) si pagó el precio pactado, advirtiéndose efectivamente que los recibos de fojas 12, 13 y 14 por I/. 1'600,000, I/. 300,00 y I/. 100,000, corresponden a la primera parte del precio de I/. 2'000,000 y que los recibos de fojas quince y dieciseis por I/. 400,000 y I/. 600,000, corresponde al saldo del precio de I/. 1'000,000 que quedó pendiente luego de la firma del contrato de compraventa; siendo importante resaltar que estos documentos no fueron tachados ni cuestionados de modo alguno por los demandados manteniendo su eficacia probatoria.

CASACIÓN N° 1977-2015  
LAMBAYEQUE

Otorgamiento de Escritura Pública

4.2 No es materia de este proceso establecer si por la demora de la parte compradora en pagar el sado del precio se produjo algún perjuicio económico a los vendedores lo cual tendría que hacer valer de la manera que crea conveniente si su derecho estuviera vigente o igualmente en caso considerara que aún se le sigue debiendo suma alguna.

**5. RECURSO DE APELACIÓN**

Mediante escrito obrante a fojas cuatrocientos sesenta y seis, presentado el ocho de julio de dos mil catorce, la Asociación demandante interpuso recurso de apelación, señalando los siguientes agravios:

5.1 El Juez ha establecido que existe el condicionamiento para otorgar la escritura pública, siendo este el pago del precio total en el plazo de treinta días; sin embargo, violando el principio de logicidad ha ordenado que se otorgue la escritura pública.

5.2 La sentencia es nula por cuanto se realizado una defectuosa valoración del material probado al no tener en cuenta lo que se ha establecido en su momento por el órgano jurisdiccional sobre el incumplimiento del pago por parte del actor.

**6. SENTENCIA DE VISTA**

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque expidió la sentencia de vista de fojas quinientos diecinueve, su fecha diecisiete de marzo de dos mil quince, que revocó la apelada y reformándola, declaró improcedente la demanda. Las razones esenciales que sustentaron dicha decisión son las siguientes:

6.1 No se ha ofrecido prueba alguna tendiente a establecer que la suma de S/. 26.00 consignado en el Banco de la Nación el veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y uno, es un monto equivalente al adeudo de I/.

CASACIÓN N° 1977-2015  
LAMBAYEQUE

Otorgamiento de Escritura Pública

600,000, más los intereses legales generados; por el contrario, los actores han adjuntado un recibo de pago por la suma de I/. 600,000 emitido con fecha treinta de agosto de mil novecientos ochenta y nueve suscrito por “Moisés Guevarra Gálvez”, debiendo notar que el indicado recibo no fue presentado en los dos procesos judiciales anteriores que iniciaron los actores con la misma pretensión, es incluso de notar que en ambos procesos señalaron que el saldo de I/. 600,000 no podía ser pagado y que por ello, ante la negativa de los vendedores a recibir el pago, se veían obligados a consignar la suma de S/. 26.00 ante el Banco de la Nación, estas afirmaciones la realizaron en los años 1989, 1991 y 2000. Por lo que no genera convicción la copia del recibo de pago por la suma de I/. 600,000.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Contra la antes citada decisión, la demandante Asociación de Industriales Panificadores del Departamento de Lambayeque interpuso recurso de casación mediante escrito obrante a fojas quinientos sesenta y uno. Esta Sala Suprema mediante resolución calificatoria del tres de julio de dos mil quince, obrante a fojas treinta y ocho del cuaderno de casación, declaró la procedencia del recurso por la siguiente infracción normativa:

**Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar y 221° del Código Procesal Civil:** sustentado en que solo se tiene en cuenta lo sostenido por la parte demandada y se deja de lado el artículo 1403° del Código Civil que sostiene que la obligación del contrato debe ser lícita, como es el caso de autos.

**Infracción normativa de los artículos 949°, 1529° y 1549° del Código Civil:** Refiriendo que, no se ha tenido en cuenta que conforme al artículo 1529° del Código Civil por la compraventa el vendedor se obliga a pagar

CASACIÓN N° 1977-2015  
LAMBAYEQUE

Otorgamiento de Escritura Pública

el precio en dinero, lo cual en ese caso se da al haber cumplido con la totalidad del pago y no como erróneamente lo sostiene el ponente. Precisa que, en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad del acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. Señala que, el artículo 1549° del Código Civil es claro indicar que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, una obligación que los herederos legales han incumplido hasta la fecha. Precisa que han cumplido con el pago total pactado siendo de aplicación el artículo 1529° del Código Civil, según el cual por la compraventa el vendedor se obliga a pagar el precio en dinero, lo cual se ha cumplido; así como el artículo 1549° del Código Civil que establece que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, una obligación que los herederos legales han incumplido hasta la fecha. Acota que, la minuta de compraventa del trece de junio de mil novecientos ochenta y nueve, reúne la solemnidad del caso, en donde se aprecia la suma pactada y los plazos, pero en ese entonces el vendedor se negaba a otorgar la Escritura Pública, por ello se han visto obligados a efectuar la demanda. Señala que, la Sala no ha tenido en cuenta el artículo 949° del Código Civil, según el cual la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, donde se debe tener en cuenta la manifestación de las partes, tampoco se ha tenido en cuenta los recibos de pago adjuntados y las cartas notariales cursadas entre las partes detallándose lo ya pagado.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**


La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si se encuentra probada la existencia del contrato de compraventa de fecha trece de junio de mil novecientos ochenta y nueve, en virtud del cual la Asociación de

CASACIÓN N° 1977-2015  
LAMBAYEQUE


Otorgamiento de Escritura Pública

Industriales Panificadores del Departamento de Lambayeque adquirió la propiedad del área de terreno urbano de 5000 metros cuadrados ubicado en la ciudad de Chiclayo, carretera Pomalca, parcela denominada “Las Mercedes”, hoy Unión.


**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**



**Primero.-** Corresponde señalar que el proceso de otorgamiento de escritura pública regulado por el artículo 1412° del Código Civil tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes intervinientes cuando así resulte de la ley o el convenio de las partes, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez (más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil comprobación y los relativos a la intervención de quien es requerido por la negación de la autógrafa que pueda aparecer en ellos), como tampoco aquellos referidos a su pago o a la transferencia efectiva de un derecho real o, a su oposición frente a terceros ajenos al acto.



**Segundo.-** Asimismo, el proceso de otorgamiento de escritura pública importa que exista un acto jurídico al cual se busca revestir de determinada formalidad; por tanto a través de este proceso no se puede pretender la elaboración de un acto jurídico.



**Tercero.-** Las partes pueden exigirse el cumplimiento de cualquiera de estas formalidades respecto del acto jurídico celebrado:

- a) El otorgamiento de Escritura Pública;
  - b) El cumplimiento de otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente; o,
  - c) El cumplimiento de la forma convenida por las partes por escrito.
- Entiéndase entonces que cualquiera de los tres supuestos

CASACIÓN N° 1977-2015  
LAMBAYEQUE

Otorgamiento de Escritura Pública

mencionados debe estar expresamente establecido en la ley o en el convenio, según corresponda.

**Cuarto.-** Es así que el artículo 1549° del Código Civil expresamente señala que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, para lo cual el proceso de otorgamiento de escritura pública es la vía idónea para dilucidar esta acción.

**Quinto.-** Si bien, respecto a la transferencia de propiedad de bienes inmuebles el artículo 949° del Código Civil señala que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario y el artículo 1529 del acotado código sustantivo precisa que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador de éste a pagar su precio en dinero; también lo es que al encontrarnos frente a un proceso de otorgamiento de escritura pública no resulta viable analizar la validez del contrato de compraventa objeto de perfeccionamiento, pues conforme se ha señalado a través de la presente acción únicamente se persigue revestir de determinada formalidad a un determinado acto jurídico que previamente haya sido acreditado, motivo por el cual estos extremos del recurso de casación deben ser desestimados.

**Sexto.-** Para acreditar la existencia del contrato de compraventa del trece de junio de mil novecientos ochenta y nueve por el cual la Asociación de Industriales Planificadores del Departamento de Lambayeque adquirió la propiedad del bien sub litis de su anterior propietario el extinto Moisés Guevara Gálvez, la demandante ha presentado la copia de la minuta de compraventa de fojas siete, la Carta Notarial del vendedor a la Asociación del treinta de setiembre de mil novecientos noventa y uno donde reconoce el pago total de la deuda que obra a fojas 11, los recibos de pagos de



CASACIÓN N° 1977-2015  
LAMBAYEQUE

Otorgamiento de Escritura Pública

fojas 12 al 16, por la suma total de I/. 3'000,000, medios probatorios que no han sido tachados por la demanda, por tanto mantienen su eficacia probatoria.

**Sétimo.-** Si bien la Sala Superior considera que no obra la copia del recibo de pago por la suma de I/. 600,000 de folios dieciséis y no le causa convicción, por existir contradicciones, también lo es que ello no desvirtúa la existencia del contrato de compraventa de fecha trece de junio de mil novecientos ochenta y nueve, y en virtud del cual se transfirió el predio sub litis a favor de la actora, por tanto en caso de existir algún saldo en el precio, así como acreditarse algún perjuicio en contra de los vendedores debe hacerse valer en la vía y forma que se crea pertinente, sin que ello sea un argumento válido para desestimar el proceso de otorgamiento de escritura pública.

**Octavo.-** En esta línea de pensamiento, la Sala Superior al expedir la resolución impugnada también ha vulnerado lo dispuesto por el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil que garantiza a toda persona el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso, no resultando aplicable al caso de autos el artículo 221° del acotado código adjetivo, en tanto, existen otros elementos de prueba que determinan la existencia del contrato de compraventa materia de litis.

**Noveno.-** que, por las consideraciones expuestas debe ampararse el recurso de casación propuesto, y teniendo en cuenta que la presente litis se ha tramitado en la vía del proceso sumarísimo, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal debe emitirse pronunciamiento resolviendo la controversia.

CASACIÓN N° 1977-2015  
LAMBAYEQUE

Otorgamiento de Escritura Pública

VI. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, en aplicación del artículo 396°, primer párrafo, del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364:

1. Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Industriales Panificadores del Departamento de Lambayeque representada por Oscar Chavesta Carlín, mediante escrito de fojas quinientos sesenta y uno; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas quinientos diecinueve, su fecha diecisiete de marzo de dos mil quince, expedida por Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque.
2. **ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA: CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia obrante a fojas cuatrocientos treinta y cuatro, su fecha veintisiete de mayo de dos mil catorce, que declara **FUNDADA** la demanda de otorgamiento de escritura pública; en consecuencia ordena que la parte demandada otorgue la escritura pública de la minuta de compraventa dentro del plazo de seis días, bajo apercibimiento de ser otorgado por el Juzgado en su rebeldía
3. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación de Industriales Panificadores del Departamento de Lambayeque contra Cecilia Dávila Pérez viuda de Guevara y otros sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

07 ABR. 2016

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

SS.  
DEL CARPIO RODRIGUEZ  
MIRANDA MOLINA  
CUNYA CELI  
CALDERON PUERTAS  
Rro.

CASACIÓN N° 1977-2015  
LAMBAYEQUE

Otorgamiento de Escritura Pública

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción.



SAVIN CAMPAÑA CORDOVA  
Relator  
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema