

SUMILLA.- La obligación de elevar el contrato a escritura pública puede haber sido prevista por las partes en el propio contrato, sin embargo, en el caso de que no lo haya sido, dicha obligación es impuesta por el artículo 1549 del Código Civil.

Lima, veintiséis de octubre de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número doscientos nueve - dos mil dieciséis; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. RECURSO DE CASACION:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Mario Vidal Ortiz Cusihuata** (fojas 225) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número quince, de fecha tres de junio de dos mil quince (fojas 197) expedida por la Sala Civil - Sede Central de la Corte Superior de Justicia de Loreto la cual revocó la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número nueve de fecha doce de noviembre de dos mil catorce (folios 158) que declaró fundada la demanda; y reformándola la declaró infundada.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha treinta de marzo de dos mil dieciséis (fojas 53 del cuadernillo de casación), ha estimado procedente el recurso por las causales de: **i) Infracción normativa procesal del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil**, sosteniendo que la sentencia de vista es sustancialmente incongruente al introducir un hecho nuevo consistente en una supuesta falta de prueba sobre el pago del precio del inmueble, alterando el debate procesal, lo que constituye una infracción al debido proceso y al

derecho de defensa y particularmente al derecho a una debida motivación de resoluciones judiciales. El hecho nuevo introducido por la Sala, relativo a la constancia notarial del pago pactado por la venta del inmueble, es una modificación de la relación material del *sustracto* fáctico, cuyo monopolio corresponde a las partes, de modo que, sin que tal hecho haya sido alegado, luego discutido por el contradictor con el respectivo derecho de prueba, no puede caber una motivación válida de la sentencia; **ii) infracción normativa procesal del artículo VII del Título Preliminar y artículos 366 y 370 del Código Procesal Civil y el Principio de Congruencia Procesal**, señalando que el argumento introducido acerca de que "no se observa la constancia notarial del pago por la venta del inmueble (...) establecido en la cláusula cuarta del contrato de compraventa y por ello (...) no existe en autos medio probatorio la cual acredita que el demandante pagó el precio por la venta a la demandada"; son hechos nuevos introducidos de oficio por el Juez en segunda instancia, dado que ni en la contestación ni en el recurso de apelación de la sentencia interpuesta, aparece tal argumento; por consiguiente, la Sala infringe los límites del recurso de apelación, por cuanto la cuestión fáctica sobre el pago no ha sido materia de debate, ni en la etapa postulatoria, menos en la apelación; **iii) infracción normativa material del artículo 1412 del Código Civil**, argumentando que constituye un grave error de la Sala considerar, a la luz de los artículos 1412 y 1529 del Código Civil, que la exigencia de pago sea una condición sin la cual no deba compelerse a suscribir la Escritura Pública, intrínsecamente y mal considerado como un acto imperfecto (contrato de compraventa), que deba ser perfeccionado. Las obligaciones que emergen del contrato de compraventa, son prestaciones exigibles que no impiden formalizar la compraventa, con una salvedad: siendo un contrato con prestaciones recíprocas una o la otra puede suspender su prestación, siempre y cuando así lo haya hecho valer su contraparte en vía judicial o extra judicial, dicho de otro modo a través del artículo 1426 del Código Civil, llamada excepción material.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución de las infracciones normativas procesales declaradas procedentes, es pertinente realizar las siguientes precisiones respecto del *iter procesal*: **Mario Vidal Ortiz Cusihuata**, interpone demanda (fojas 43) contra Teresa Ríos Reátegui a efectos que la demandada cumpla con el Otorgamiento de Escritura Pública de dominio del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Teniente Manuel Clavero (IV Etapa), Manzana B, Lote 17, Distrito de Punchana, Provincia de Maynas y Departamento de Loreto, cuyas medidas perimétricas se encuentran inscritas en el Código P12020941 del Registro de Predios de Iquitos. Sostiene como fundamentos fácticos de su demanda los siguientes: **a)** Con fecha veintiuno de julio de dos mil cinco, celebró con la demandada un Contrato Privado de Compraventa de bien inmueble con pago al contado, del predio ubicado en el Pueblo Joven Teniente Manuel Clavero (IV Etapa), Manzana B, Lote 17 del Distrito de Punchana, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, cuyos linderos y medidas se encuentran inscritas en el Asiento P12020941 del Registro de Predios de Iquitos; **b)** La Municipalidad Provincial de Maynas, otorgó el título de dominio, en mérito a ser la propietaria del predio, la misma que fue extendida ante Notario Público de Loreto José Fernández López; **c)** A través del Contrato Privado de Compraventa, la vendedora Teresa Ríos Reátegui le otorgó en venta real y enajenación perpetua a favor del recurrente, el bien inmueble mencionado, sin reserva ni limitación alguna (Ad-Corpus); **d)** El precio pactado de común acuerdo fue la suma de diez mil quinientos soles (S/.10,500.00), monto que fue cancelado al momento de la firma del contrato con pago al contado ante el Notario Público, que la vendedora recibió conforme y a su entera satisfacción, dándose por cancelado el precio de venta pactado, por lo cual la vendedora demandada procedió a firmar el contrato mencionado; **e)** Con la necesidad de formalizar el contrato, con fecha veinte de noviembre de dos mil trece, acudió a los Registros Públicos de Iquitos, dándose con la sorpresa que la propiedad, con fecha veintiséis de octubre de dos mil once, fue vendida al hijo de la demandada César Augusto Gómez Ríos, quien este a su vez revertió la propiedad a la demandada con fecha catorce de junio de dos mil

doce (ocho meses después); **f)** Cuando asumió la propiedad la demandada se retiró del predio y luego de más de siete años se acercó a su domicilio solicitando que se le otorgue un espacio para poder vivir, en vista de que tenía problemas de vivienda; tal es así que accedió a su petición de que ocupara su propiedad por un lapso, tal como se había acordado verbalmente, por cuanto aún no iba a iniciar la construcción del predio en su totalidad, motivo por el cual domicilia en su propiedad.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, mediante Resolución número dos, de fecha seis de marzo de dos mil catorce (fojas 93) y luego de haberse corrido traslado de la misma, la demandada no contesta la misma y mediante Resolución número cuatro de fecha veintidós de agosto de dos mil catorce (fojas 131) se resolvió: Declarar improcedente la devolución de la cédula de notificación de la Resolución número dos (auto admisorio). Por su parte, la demandada Teresa Ríos Reátegui es declarada rebelde.

TERCERO.- El Segundo Juzgado Civil - Sede Central- de la Corte Superior de Justicia de Loreto, mediante sentencia contenida en la Resolución número nueve de fecha doce de noviembre de dos mil catorce (fojas 158) declaró fundada la demanda, en consecuencia ordenó otorgar al demandante la correspondiente Escritura Pública del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Teniente Manuel Clavero Manzana B, Lote 17 (IV Etapa), Punchana, inscrito con Código P12020941 del Registro de Predios de Iquitos, bajo los siguientes argumentos: **i)** El actor con el contrato privado de compraventa de fecha veinte de julio de dos mil cinco, acredita haber adquirido el inmueble materia de *litis*, documento contra el cual no se ha interpuesto tacha y/o cuestionamiento alguno, por lo que su valor probatorio se mantiene; y **ii)** La demandada fue declarada en rebeldía, mediante resolución número cuatro de fecha veintidós de agosto de dos mil catorce (fojas 131) ello causa presunción legal relativa sobre la veracidad de los hechos conforme lo dispone el artículo 461 del Código Procesal Civil.

CUARTO.- Apelada la sentencia de primera instancia por recurso a folios ciento setenta y uno, **la Sala Civil - Sede Central de la Corte Superior de Justicia de Loreto**, mediante Resolución número quince, de fecha tres de junio de dos mil quince (fojas 197) revocó la sentencia apelada de primera instancia que declaró fundada la demanda y reformándola la declaró infundada, señalando que el demandante Mario Vidal Ortiz Cusihuata busca la formalización del acto jurídico celebrado con fecha veinte de julio de dos mil cinco, debiendo concurrir en este caso los tres elementos o presupuestos necesarios para perfeccionar la transferencia: **a)** El primero, identificar al comprador, lo que fluye del propio contrato en el que se identifica a la persona de Mario Vidal Ortiz Cusihuata; **b)** El segundo, es determinar que el inmueble cuyo otorgamiento de escritura pública se pretende formalizar sea el mismo que es objeto del Contrato de Compraventa, que en este caso está ubicado en el Pueblo Joven Teniente Manuel Clavero (IV Etapa), Manzana B, Lote 17, Distrito de Punchana, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, inscrito en el Código de Predio P12020941 del Registro de Propiedad Inmueble de Loreto; y, **c)** El tercero, identificar el precio pactado, en relación a ello, en la cláusula cuarta del contrato de compraventa se estableció: *“El precio del bien objeto de la prestación a cargo del vendedor asciende a la suma de diez mil quinientos soles (S/.10,500.00), que el comprador cancelará en dinero, íntegramente y al contado, en la fecha de suscripción del presente contrato, con constancia notarial de dicho pago que servirá efectuar el notario público”*. Estando a ello, en el documento cuya formalización se pretende no se observa la constancia notarial del pago pactado por la venta del inmueble, tal como se estableció en la cláusula cuarta del contrato, observándose que el Notario Público sólo certificó las firmas que contiene, dejando constancia que el documento no se redactó en su Notaría, por lo que, no se perfeccionó el referido contrato, esto de conformidad con lo establecido en el artículo 1529 del Código Civil, la cual establece: *“Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en*

dinero...”, por lo que no obra en autos medio probatorio que acredite que el demandante pago el precio pactado por la venta a la demandada.

QUINTO.- La infracción normativa podemos conceptualizarla como la afectación a las normas jurídicas en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución, originando con ello que la parte que se considere afectada por la misma, pueda interponer el respectivo recurso de casación.-

SEXTO.- Respecto a la infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar y artículos 366 y 370 del Código Procesal Civil, cabe mencionar, en cuanto al primero de ellos que, este Supremo Tribunal no advierte la incongruencia alegada, debido a que la Sala Superior ha emitido pronunciamiento de acuerdo a la pretensión planteada por la parte demandante, esto es, el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de fecha veinte de julio de dos mil cinco y además conforme a los hechos expuesto por las partes, agregando que la falta de constancia notarial del pago, es un hecho que la Sala ha apreciado en base a lo que advierte del contrato de compraventa y que no necesariamente tuvo que ser invocado por la parte demandada, por lo que tal denuncia no merece ser amparada; Por otro lado, en cuanto a los artículos restantes, estos no guardan relación con la decisión emitida en autos, por lo que estos también deben ser desestimados.

SÉTIMO.- En cuanto a la infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, debemos decir que el Tribunal Constitucional en su Sentencia de fecha trece de octubre de dos mil ocho, al resolver el Expediente número 00728-2008-HC, respecto de la debida motivación de las resoluciones judiciales, en su sexto fundamento ha expresado lo siguiente: “(...) *ya en sentencia anterior, este Tribunal Constitucional (Expediente número 1480-2006-AA/TC. FJ.2) ha tenido la oportunidad de precisar que “el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las*

causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”.

OCTAVO.- Examinada la decisión de la Sala Superior impugnada en casación, se aprecia que la misma expresa las razones de hecho y de derecho mínimas que apoyan la decisión adoptada y además responde a las alegaciones formuladas por las partes dentro del proceso. Asimismo se debe precisar que, en el presente caso, los términos en que viene denunciada la causal procesal declarada procedente, constituyen en rigor aspectos de fondo que, en todo caso, corresponderán ser analizadas al momento de absolver las causales materiales denunciadas, debiendo, por tanto, declararse infundado el recurso de casación por la causal de infracción normativa de orden procesal, sustentada en la violación del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil. Siendo esto así, procede, a continuación, examinar la causal revocatoria propuestas, esto es, la infracción de la norma de derecho material denunciada.

NOVENO.- En cuanto a la infracción normativa material, cabe mencionar que el artículo 1412 del Código Civil establece lo siguiente: “*Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida*”. Al respecto, cabe precisar que la obligación de elevar el contrato a escritura pública puede haber sido prevista por las partes en el propio contrato, sin embargo, en el caso de que no lo haya sido, dicha obligación es impuesta por el artículo 1549 del Código Civil, el que señala lo siguiente: “*Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien*”; Por lo tanto, esta obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad que tiene a su cargo el vendedor supone la

realización de aquellos actos que le permitan al comprador ejercitar a plenitud su derecho de propiedad¹, esto es, que le permitan usar, disfrutar, disponer, reivindicar y oponer el derecho adquirido, de manera que entre tales actos se encuentran: la entrega del bien y el otorgamiento de la escritura pública, pues esta es necesaria para el acceso al Registro Público, lo cual le otorga oponibilidad a la propiedad transferida.

DÉCIMO.- En el presente caso, en la cláusula séptima del contrato de compraventa de bien inmueble de fecha veinte de julio de dos mil cinco (folios 25) se estableció: *“La vendedora se obliga a realizar todos los actos y a suscribir todos los documentos que sean necesarios, a fin de formalizar la transferencia de la propiedad del bien objeto de la prestación a su cargo a favor de el comprador”*. En ese sentido, habiéndose demandado a través del proceso únicamente la obligación de formalizar el contrato de compraventa, en el que la demandada se obligó a la formalización del contrato, sin que se encuentre supeditado a alguna condición suspensiva (acreditación del pago), no existe impedimento legal para cumplir con esta obligación, más aún cuando en la cláusula séptima del referido contrato se estableció que la cancelación se realizaba al contado a la fecha de celebración del mismo. En consecuencia se verifica que en el presente caso, corresponde amparar la infracción denunciada por el recurrente del artículo 1412 del Código Civil.

IV.- DECISIÓN:

Que, estando a las consideraciones que anteceden y a lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Mario Vidal Ortiz Cusihuata** (fojas 225); en consecuencia **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución número quince, de fecha tres

¹ ARIAS-SHEREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo II, Gaceta Jurídica, Lima, 1998, p.65.

de junio de dos mil quince (fojas 197) expedida por la Sala Civil - Sede Central de la Corte Superior de Justicia de Loreto; y **actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la Resolución número nueve de fecha doce de noviembre de dos mil catorce (folios 158) que declaró fundada la demanda.-

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Mario Vidal Ortíz Cusihuata contra Teresa Ríos Reátegui sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia del Juez Supremo Señor Mendoza Ramírez. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA