



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

SUMILLA.- La obligación de elevar a escritura pública el contrato puede derivar de la autonomía privada de las partes, en caso de que lo hayan pactado en el contrato, pero aun cuando las partes no lo hayan previsto, tal obligación viene impuesta por la ley, específicamente por el artículo 1549 del Código Civil.

Lima, veintidós de mayo de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número dos mil quinientos setenta y seis - dos mil dieciséis; producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **María Elena Backus Rengifo de Rabanal** (folios 3583) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número siete, de fecha seis de abril de dos mil dieciséis (folios 3551) expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual revocó la apelada contenida en la Resolución número ciento ochenta y tres, de fecha diez de junio de dos mil quince (folios 3292), en los extremos que declaró infundada la demanda sobre reivindicación, y fundada la reconvención sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y reformándola, declararon Improcedente la demanda de Reivindicación y la Reconvención sobre Otorgamiento de Escritura Pública.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veinticinco de agosto de dos mil dieciséis (folios 65 de cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso por las causales de: **1) Infracción normativa material de los artículos 1412, 1205, 1354, 1361, 1362 y 1549 del Código Civil**; denuncia que se ha hecho una interpretación errada del artículo 1412 del Código Civil al revocar la sentencia señalando en el considerando décimo cuarto que es improcedente la pretensión de Otorgamiento de Escritura Pública de la Compraventa de los bienes inmuebles materia del proceso, en tanto que la inicial demandante Elsa Teresa



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

Angulo Ramírez no intervino en el Acto Jurídico de Compraventa de los referidos bienes inmuebles, por lo que no puede compelersele al Otorgamiento de la Escritura Pública como si hubiese sido la vendedora; considerando de manera errada que el Otorgamiento de la Escritura Pública únicamente puede ser otorgado por quienes suscribieron el Contrato de Compraventa, olvidando los actos jurídicos conexos al mismo, por los cuales si existe formalidad convencional para ello dado que Elsa Teresa Angulo Ramírez mediante la declaración del veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis (folios 3249) se obligó a otorgar la correspondiente Escritura Pública a favor de la recurrente, documento en el que además reconoció que: **a)** Su transferente J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima, antes del treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y seis vendió treinta y un tiendas, entre las que figura las que son materia del proceso de autos a favor de la recurrente (cláusula primera); **b)** De existir saldos pendientes se cancelarán a favor de J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima reconociendo las ventas previas (cláusula primera); **c)** Además de las treinta y un tiendas vendidas hay cuarenta y seis tiendas con contrato de alquiler vigente (cláusula cuarta); y **d)** En la venta realizada a favor de Elsa Teresa Ángulo Ramírez se está comprendiendo la totalidad del inmueble solo con la finalidad de no obstaculizar la inscripción en los Registros Públicos, en tanto las tiendas no han sido independizadas (cláusula segunda); lo cual constituye el reconocimiento de una obligación conforme a lo establecido en el artículo 1205 del Código Civil, por lo que la Sala debió interpretar los artículos citados de manera concordada y sistemática con los artículos 1354, 1361 y 1362 del Código acotado. Señala además que, adquirió el bien sub *litis* mediante Compraventa el quince de febrero de mil novecientos noventa y cinco, modificada por la adenda del treinta de abril de mil novecientos noventa y seis, quedando pendiente la formalización hasta la cancelación del precio total; y que, Elsa Teresa Angulo Ramírez adquirió la totalidad del inmueble mediante Compraventa del veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis, suscribiendo el documento de Declaración reconociendo las ventas previas a favor de terceros; que la demandante no reclamó la entrega del bien ni demandó la nulidad del acto jurídico, para recién



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

luego de casi nueve años de haber adquirido el inmueble y cinco años de haber independizado las tiendas interpone la demanda de Reivindicación que motivó el inicio del presente proceso; que no es lógico ni razonable que quien se sienta propietario de un bien permita que sea ocupado por quien no lo es por casi nueve años; que además la demandante no ha negado su firma en el documento de Declaración del veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis, por el contrario lo ha reconocido en la Carta Notarial que curso al Gerente General de J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima recibida el catorce de noviembre de mil novecientos noventa y siete; **2) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 245 del Código Procesal Civil**; argumenta que la norma denunciada la infringe, ya que en el Considerando Décimo Tercero señala que del documento de Declaración del veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis, se advierte que solo cuenta con legalización de firma de Rómulo Óscar González Sánchez, como representante de J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima y no de Elsa Teresa Angulo Ramírez y además, de la certificación hecha por el Notario Aurelio Díaz Rodríguez de fecha veintiocho de agosto de dos mil nueve se advierte, que si bien el documento privado obra en su minutarío y ha sido elevado a Escritura Pública con fecha veinticuatro de febrero de dos mil uno, dicho instrumento público solamente ha sido firmado por Rómulo Óscar González Sánchez, más no por Elsa Teresa Angulo Ramírez, sin considerar que conforme a lo establecido en el inciso 5 del artículo 245 del Código Procesal Civil, la minuta que contiene la declaración del veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis, sí ha sido firmada por Elsa Teresa Angulo Ramírez y si bien no se certificó su firma, ha sido ingresada a la Notaría Díaz Rodríguez donde obra en original, tiene fecha cierta y por tanto constituye medio probatorio que acredita que la referida Elsa Teresa Angulo Ramírez se encuentra obligada a extender la Escritura Pública del Acto Jurídico materia de Reconvención. La recurrente precisa que el Notario interviniente, ha remitido copia certificada notarial (folios 3249) de la minuta que en original firmada por ambos intervinientes obra en su protocolo de minutas 2001 número 153, respecto de la cual la demandante no ha negado su firma; que la Casación número 894-



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

2011- Lima, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema el dieciocho de enero del dos mil doce, señala que cuando el Notario acredita la fecha en que la minuta fue recepcionada por su notaría y acredita que la minuta obra en original en su protocolo de minutas, contiene fecha cierta, en tanto si bien la intervención notarial no fue expresamente para la certificación de la fecha, su participación en los hechos ha originado una certificación de fecha, por lo que debe ser considerado como un caso análogo al contemplado en el inciso 3 del mencionado artículo, interpretado en concordancia con el inciso 5 del mismo artículo, atendiendo a que los casos análogos contemplados en este último inciso, no están referidos a casos idénticos a los considerados en los incisos del 1 al 4 del mismo artículo, sino a casos sustancialmente semejantes; lo que incide directamente en el fallo, en tanto que si se hubiera advertido que dicho documento contiene fecha cierta, se habría advertido la existencia de la obligación asumida por Elsa Teresa Angulo Ramírez y habría declarado fundada la reconvencción sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y **3) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**; en tanto que la instancia de mérito en el Considerando Décimo Tercero incurre en motivación defectuosa, pues al analizar la minuta del veintisiete de noviembre del mil novecientos noventa y seis, refiere que no obra certificación de la firma de Elsa Teresa Angulo Ramírez y que el Notario Aurelio Díaz Rodríguez ha informado que la Escritura Pública que corresponde a dicha minuta no fue firmada por la demandante; lo cual constituye una valoración parcial del documento, además de no responder las alegaciones de la reconviniente, quien ampara su pretensión en dicho documento, invocando que en él consta la obligación de extender Escritura Pública a su favor; por el contrario la Sala Superior no dice nada respecto a la obligación contenida, aceptada y no negada (ni a nivel preliminar ni judicial) por la demandante, afectándose así su Derecho al Debido Proceso y a la Motivación de las Resoluciones.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no en la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

infracción normativa reseñada en el párrafo que antecede, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso: Mediante escrito obrante a fojas 91, subsanado a fojas 118, **Elsa Teresa Angulo Ramírez** interpone demanda contra Sha Associates Sociedad Anónima y contra María Elena Backus de Rabanal, y solicita como petitorio de la demanda lo siguiente: **1)** Reivindicación de las tiendas ubicadas en el Jirón Gamarra números 949-A y 949, tiendas números 101, 102, 103 y 104, primer piso, nivel A, La Victoria, dentro de la Galería inscrita en la Ficha número 1633216 del Registro de Propiedad Inmueble, independizadas por Escritura Pública de fecha veinte de julio de mil novecientos noventa y nueve e inscrita en las Partidas números 11135931, 11135932, 11135933 y 11135934 de los Registros Públicos - Oficina Lima, cuya posesión inmediata detenta Sha Associates Sociedad Anónima en condición de arrendataria de las cuatro tiendas *sub litis*, tanto más que la posesión mediata, es detentada por la codemandada María Elena Backus de Rabanal, como "arrendadora" de las tiendas *sub litis*, ambas posesiones son ilegítimas; **2.-** Esta *reivindicati*, debe concluir con el mandato para que la ilegítima poseedora Sha Associates Sociedad Anónima desocupe y entregue las tiendas *sub litis*; y **3.-** El pago de la suma de ciento cuarenta y ocho mil quinientos dólares americanos (US\$.148,500.00) o su equivalente en moneda nacional al cambio del día de pago, que la codemandada María Elena Backus Rengifo de Rabanal debe abonar a favor de la actora, como restitución de frutos percibidos o que pudo percibir por la posesión de las tiendas, desde el seis de diciembre de mil novecientos noventa y seis hasta la actualidad.

SEGUNDO.- Mediante Resolución número tres, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil cinco (folios 122), se admitió a trámite la presente demanda, por lo que, las partes emplazadas proceden a contestarla en los siguientes términos:

2.1. Sha Associates Sociedad Anónima (fojas 187) contesta la demanda, contradiciéndola en todos sus extremos y solicitando se declare en su oportunidad infundada, manifestando lo siguiente: **a)** La actora alega ser propietaria de las tiendas materia de *litis*, hecho que resulta totalmente falso, estando a que las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

tiendas del primer piso números 101,102, 103 y 104, cuyo antecedente dominal corresponde a lo independizado en la Ficha número 1633216, que a su vez está constituido por el sub lote "A" del lote principal número 6 y parte del lote número 7 de la Manzana 36 de la Urbanización San Pablo, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inmueble anteriormente signado con numeración 949 - 951, que también se identifica con numeración Jirón Gamarra número 949, 951, 953 y 955, La Victoria, las adquirió por Contrato Privado de Compraventa del inmueble a plazos celebrado por María Elena Backus Rengifo de Rabanal en representación de la sociedad conyugal, con fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, con los vendedores Inmobiliaria Inversiones Caraz Sociedad Anónima - "INCASA", el precio convenido por las cuatro tiendas por el total de US\$.139,124.00 (ciento treinta y nueve mil ciento veinticuatro dólares americanos), pagaderos en veinticuatro cuotas, cada una representada por una letra de cambio, siendo el vencimiento de la primera cuota el uno de marzo de mil novecientos noventa y seis y el último vencimiento el uno de febrero de mil novecientos noventa y ocho y que dichos títulos valores se encuentran cancelados y se iba a proceder al Otorgamiento de la Escritura Pública a favor de los compradores; y **b)** La tiendas materia de *litis* son parte integrante de la Galería Comercial denominada "ESTILOS", que consta de nueve niveles, incluidos un semisótano y sótano, y que desde la fecha que lo han adquirido se encuentran en posesión, en su condición de legítimos propietarios, actuando como tal hasta la fecha, inclusive frente a la administración de la Galería, ejerciendo la posesión en forma exclusiva, abierta, pacífica, continúa y pública.

2.2. María Elena Backus Rengifo de Rabanal y Mauricio Rabanal Torres (fojas 235) contestan la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, señalando además, que en su oportunidad se declare infundada y reconviene la misma, para tal efecto manifiestan lo siguiente: **a)** Los recurrentes son propietarios de las tiendas comerciales números 101 (hoy Partida número 11135931); 102 (hoy Partida número 11135932); 103 (hoy Partida número 11135933); y 104 (hoy Partida número 11135934), asimismo el precio pactado por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

las cuatro tiendas fue el total de US\$.139,124.00 (Ciento Treinta y Nueve Mil Ciento Veinticuatro Dólares Americanos) pagaderos en 24 cuotas, cada una representada por una letra de cambio, siendo el vencimiento de la primera cuota el uno de marzo de mil novecientos noventa y seis y el último vencimiento el uno de febrero de mil novecientos noventa y ocho, los que fueron cancelados a su vencimiento (inclusive las tres últimas letras fueron endosadas a favor de la empresa Fabritex Peruana Sociedad Anónima proveedora de la empresa J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima Import and Export) y a su cancelación se iba a proceder al Otorgamiento de la Escritura Pública; **b)** Las tiendas comerciales materia de *litis*, se encuentran debidamente canceladas tal como lo acreditan con el documento de cancelación de pago de precio pactado y rectificación del contrato de Compraventa de fecha veintisiete de diciembre de dos mil uno, suscrito con Rómulo Óscar Gonzáles Sánchez en representación y en su condición de Gerente General de la Empresa Inversiones Caraz Sociedad Anónima "INCASA" y de la Empresa J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima Import and Export, en la que consta que la Empresa Inversiones Caraz Sociedad Anónima "INCASA" vendió las tiendas por encargo de la Empresa J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima Import and Export; y **c)** Reconviene la demanda, solicitando el Otorgamiento de Escritura Pública respecto a las tiendas comerciales números 101 (hoy Partida número 11135931); 102 (hoy Partida número 11135932); 103 (hoy Partida número 11135933); y 104 (hoy Partida número 11135934).

2.3. Inmobiliaria Inversiones Caraz Sociedad Anónima (fojas 971) en su calidad de litisconsorte pasivo se adhiere a los términos de su codemandada María Elena Backus Rengifo de Rabanal, contesta la demanda y manifiesta lo siguiente: **a)** Es cierto que por contrato de fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y cinco y su adenda de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y seis, dio en venta real las tiendas a favor de María Elena Backus Rengifo de Rabanal, que lo hizo por encargo de J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima Import and Export, hecho que fue reconocido por la ahora



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

demandante Elsa Teresa Angulo Ramírez en el documento denominado de declaración del veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis, en la que se comprometió a respetar sus términos y otorgar la correspondiente Escritura Pública; y **b)** El acta de junta de accionistas de J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima Import and Export de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa y seis, negada por la actora, al sostener que contiene la firma falsificada de su esposo lo que no es cierto, pues se ha practicado una pericia grafotécnica en proceso de Nulidad de Acto Jurídico que siguió ante el Segundo Juzgado Civil de Lima en el Expediente número 8318-2004, en el que se concluye que tal firma proviene del puño y letra de la citada persona, proceso que fue declarado infundado.

TERCERO.- Mediante Resolución número ciento ochenta y tres, de fecha diez de junio de dos mil quince, expedida por el **Trigésimo Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, (fojas 3292) se declaró improcedente la tacha deducida por la demandante; infundada la demanda que sobre Reivindicación y fundada la reconvención sobre Otorgamiento de Escritura Pública, en consecuencia se ordena que la demandante Elsa Teresa Angulo Ramírez cumpla con otorgar la Escritura Pública a favor de los esposos María Elena Backus de Rabanal y Mauricio Rabanal Torres, respecto al Contrato de Compraventa materia de reconvención en el que consta la venta de las tiendas comerciales números 101, 102, 103 y 104, inscritas en las Partidas números 11135931, 11135932, 11135933; y 11135934 de los Registros Públicos de Lima. Fundamenta su decisión de declarar fundada la reconvención de otorgamiento de escritura pública (materia de casación) indicando lo siguiente: **a)** Se aprecia copia del contrato de compraventa y su adenda autenticada por Notario Público, en el que consta que Inmobiliaria Inversiones Caraz S.A. "INCASA", representada por su Gerente General Mesías Nelson Gonzales Sánchez -esposo de la actora- propietaria del inmueble del Prolongación Gamarra 949-951, modificado como Prolongación Gamarra 951-953-955, da en venta real a favor de la compradora (reconviniente) María Elena Backus de Rabanal las tiendas comerciales en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

veinticuatro cuotas mensuales y que una vez pagadas se procedería a otorgar la escritura pública, conforme consta en la cláusula séptima del referido documento, cancelación que se produjo, conforme al documento obrante a fojas doscientos dieciocho, en el que inmobiliaria CARAZ Sociedad Anónima INCASA declara que la venta la hizo por encargo de la Empresa J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima Import and Export que es propietaria de las citadas tiendas, por lo que la reconviente tiene expedito su derecho para solicitar el otorgamiento de escritura pública de conformidad al compromiso asumido por esta en la minuta de declaración del veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y siete, obrante en el Protocolo de Minuta 2001 N°153. **b)** Se ha realizado un acto de reconocimiento de obligación regulada por el artículo 1205 del Código Civil; **c)** Corroboran la eficacia probatoria del documento el reconocimiento que hace en su contestación de demanda J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima Import and Export como propietaria legítima de las citadas tiendas.

CUARTO.- Apelada que fuese por parte del litisconsorte Cobra Industrial Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, la sucesora procesal de la demandante Frescia Magdalena Huaraca Rubio y la litisconsorte Elsa Tera Angulo Ramírez contra la sentencia expedida en autos, la **Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, mediante la Resolución número siete, de fecha seis de abril de dos mil dieciséis, revocó la sentencia apelada contenida en la Resolución número ciento ochenta y tres, de fecha diez de junio de dos mil quince, en los extremos que declaró infundada la demanda sobre Reivindicación interpuesta por Elsa Teresa Angulo Ramírez, y fundada la Reconvención que sobre Otorgamiento de Escritura Pública interpuesta por María Elena Backus Rengifo de Rabanal y Mauricio Rabanal Torres que la dirigen en contra de la demandante Elsa Teresa Angulo Ramírez; en consecuencia y reformándola declararon improcedente la demanda de reivindicación e improcedente la reconvención sobre Otorgamiento de Escritura Pública, sustentado dicha decisión en lo siguiente: **a)** De la revisión de la Declaración suscrita entre J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima Import and Export y la inicial demandante Elsa



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

Teresa Angulo Ramírez del veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis (fojas ciento sesenta y nueve), se advierte que este sólo cuenta con la legalización de la firma de Rómulo Óscar Gonzales Sánchez –como representante de J.A. Textil Internacional Sociedad Anónima Import and Export - y no de Elsa Teresa Angulo Ramírez, y tampoco ha firmado el instrumento público generado como consecuencia de aquel; **b)** La inicial demandante no intervino en el acto jurídico de compraventa de los referidos bienes inmuebles, por lo que mal puede compelersele al otorgamiento de la Escritura Pública del contrato de compraventa de fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, modificado por adenda del treinta de abril de mil novecientos noventa y seis, como si hubiese sido la vendedora.

QUINTO.- Tal como lo establece el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad Nomofiláctica y Uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en las Casaciones números 4197-2007-La Libertad¹ y 615-2008/Arequipa²; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir con pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

SEXTO.- Este Supremo Colegiado en el cuadernillo formado a propósito del recurso de casación interpuesto por la parte demandada *María Elena Backus Rengifo de Rabanal*, mediante resolución de fecha veinticinco de agosto de dos mil dieciséis, declaró procedente el recurso por: ***La causal de Infracción normativa material de los artículos 1412, 1205, 1354, 1361, 1362 y 1549 del Código Civil e infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 245 del Código Procesal Civil e incisos 3 y 5 del artículo 139 de la***

¹ Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

² Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

Constitución Política del Perú; en ese sentido, corresponde primero emitir pronunciamiento respecto a la causal de infracción normativa *in procedendo*, pues de ampararse acarrearía la nulidad de la impugnada, resultando innecesario el pronunciamiento sobre las demás causales.

SÉTIMO.- Existe infracción normativa cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, en el que incurrió el juzgador, perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

OCTAVO.- Respecto a la alegada infracción del artículo 245 del Código Procesal Civil, cabe mencionar que dicho artículo regula diversos supuestos sobre la fecha cierta en el documento privado, con la finalidad de que este tenga fuerza probatoria dentro del proceso a partir de un acto que pueda originar convicción de su existencia en un tiempo determinado. En el caso del inciso 3 del citado artículo se contempla la presentación del documento ante Notario Público, para que certifique las fechas o legalice las firmas. Por otro lado, en el inciso 5 se comprende a cualquier modalidad que pueda ser análoga a cualquiera de los supuestos que establece la norma y que sea capaz de establecer la fecha cierta.

NOVENO.- Al respecto este Tribunal Supremo considera que la norma procesal mencionada en el considerando procedente no ha sido vulnerada, por cuanto, no se ha establecido que el documento de fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis (folios 210) no tenga fecha cierta, sino más bien se ha señalado que fue presentado ante Notario Público, y por ende existe convicción de su real existencia.

DÉCIMO.- Por otro lado, el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva reconocidos como principios de la función jurisdiccional en el **inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, garantizan al justiciable,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la resolución, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder – deber de la jurisdicción; el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales recogido expresamente, dada su importancia, en el **numeral 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**.

DÉCIMO PRIMERO.- La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias se trasluce en la mención expresa que se debe realizar de la ley aplicable y los fundamentos de hecho en que se sustenta, es decir, que la motivación o fundamentación de las resoluciones judiciales se traduce en la explicación detallada que debe realizar el Juez de los motivos o razones que han conllevado a la decisión final, la forma como llegó a formarse una convicción sobre los puntos controvertidos.

DÉCIMO SEGUNDO.- Respecto a las infracciones denunciadas de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, estas **no caben ser amparadas**, ya que, conforme puede apreciarse, no se advierte vulneración alguna al debido proceso ni a la motivación de las resoluciones judiciales, habida cuenta que la Sala Superior ha expresado sus fundamentos tanto de hecho como derecho que sustentan su decisión de desestimar la reconvención (materia de impugnación) de Otorgamiento de Escritura Pública, así como ha emitido pronunciamiento respecto de las alegaciones de las partes. 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.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

DÉCIMO TERCERO.- En cuanto a las infracciones materiales denunciadas, cabe mencionar que, por medio del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública se solicita cambiar 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 la forma a la que se pretende cambiar no constituya una forma solemne, conforme lo establece el primer párrafo del artículo 1412 del Código Civil³. Así también, cabe mencionar que el Contrato de Compraventa no es uno cuya celebración deba observar determinada forma bajo sanción de nulidad, ya que puede ser celebrado en cualquier forma. En este caso la obligación de elevar a Escritura Pública el contrato puede derivar de la autonomía privada de las partes, en caso de que lo hayan pactado en el contrato, pero aun cuando las partes no lo hayan previsto, tal obligación viene impuesta por la ley, específicamente por el artículo 1549 del Código Civil⁴. 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 propiedad⁵, 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.

DÉCIMO CUARTO.- De la revisión de los actuados se advierte que con fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (folios 84) y *adendum* (folios 89), Inmobiliaria Inversiones Caraz Sociedad Anónima “INCASA”, representado por su Gerente Mesías Nelson Gonzales Sánchez (esposo de la actora), da en venta real y enajenación perpetua a favor de María Elena Backus Rengifo de Rabanal las Tiendas 101, 102, 103 y 104, ubicadas en el primer piso

³ Artículo 1412.- 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.

⁴ Artículo 1549.- Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

⁵ARIAS-SHEREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo II, Gaceta Jurídica, Lima, 1998, página 65.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

del inmueble ubicado en Prolongación Gamarra números 951-953-955, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, por el precio total de ciento treinta y nueve mil ciento veinticuatro dólares americanos (US\$.139,124.00), que serían pagados en veinticuatro cuotas mensuales, las cuales conforme al documento a fojas 218 fueron canceladas en el plazo previsto en el referido contrato, señalándose además que tal venta la hizo por encargo de J.A. Textil International Import and Export, que es propietaria de las mencionadas tiendas, por lo que se declara que la compradora tiene expedito su derecho para solicitar ante Elsa Teresa Angulo Ramírez la formalización de dicho contrato con el Otorgamiento de la Escritura Pública respectiva, de acuerdo con el reconocimiento y compromiso asumido por ella, mediante la minuta de declaración de fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis, contenido en el Protocolo de minutas 2001 número 153 de la Notaría Aurelio Díaz Rodríguez, corriente a foja 210.

DÉCIMO QUINTO.- Asimismo, conforme se advierte del documento obrante en copia certificada a fojas 210, J.A. Textil International Sociedad Anónima Import and Export declara (cláusula primera) que con fecha anterior al treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y seis, ha vendido treinta y un tiendas del inmueble mencionado en el considerando precedente, reconociendo que le vendió a María Elena Backus Rengifo de Rabanal las Tiendas 101, 102, 103 y 104. Además, en la cláusula segunda señala que a fin de no obstaculizar la inscripción en los Registros Públicos de la compraventa del inmueble señalado, se ha comprendido en ella la totalidad del inmueble, en virtud a que las tiendas edificadas aún no han sido independizadas. Finalmente se establece, en la cláusula tercera del mencionado documento, que Elsa Teresa Angulo Ramírez se obligaba a otorgar las correspondientes Escrituras Públicas conforme a la cláusula primera, respecto a las treinta y un tiendas vendidas a solicitud de cada propietario de las tiendas. Si bien es cierto, en el documento aludido no se ha legalizado la firma de Elsa Teresa Angulo Ramírez, sin embargo, esta no ha negado haber firmado dicho documento en donde aparece su firma, ya que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2576-2016

LIMA

REIVINDICACIÓN

únicamente ha alegado la falsedad del contenido del documento, debiendo tenerse presente además su conducta procesal al no haber asistido a la Audiencia de Pruebas de fecha once de julio de dos mil seis (folios 393) en donde debía efectuar su declaración de parte en mérito a las preguntas contenidas en el pliego interrogatorio presentado por la demandada (folios 391), hecho que no ha sido advertido por la Sala Superior al momento de expedir la sentencia de vista.

DÉCIMO SEXTO.- Por otro lado, la propia demandada J.A. Textil International Sociedad Anónima Import and Export (propietaria de las mencionadas tiendas), ha reconocido que fueron vendidas a favor de la demandada Elena Backus Rengifo de Rabanal por intermedio de Inmobiliaria Inversiones Caraz Sociedad Anónima INCASA, empresa a la cual le habían otorgado facultades para tal efecto, lo que ha quedado corroborado con el Acta de Junta General de Accionistas de fecha cinco de julio de mil novecientos noventa y seis (folios 2012), en el que se acuerda aprobar de manera unánime que la Empresa Inmobiliaria Inversiones Caraz Sociedad Anónima INCASA realice la venta de sus tiendas ubicadas en el Jirón Gamarra números 949-953 y asimismo ratificar las ventas anteriores a la suscripción de dicha acta, la cual tiene plena validez al no haber sido declarada nula, como lo ha pretendido la demandante en otro proceso judicial sobre nulidad de la citada junta de accionistas en el que se declaró infundada su demanda (fojas 2161).

DÉCIMO SÉTIMO.- En ese sentido, habiéndose demandado la obligación de formalizar el Contrato de Compraventa de fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, y habiéndose cancelado en su integridad el precio de venta, no existe impedimento legal para que Elsa Teresa Angulo Ramírez cumpla con esta obligación, en mérito al documento mencionado en el décimo quinto considerando de la presente sentencia. En consecuencia se verifica que en el presente caso, corresponde amparar la infracción denunciada por el recurrente respecto de los artículos 1412 y 1549 del Código Civil.



DÉCIMO OCTAVO.- Finalmente en cuanto a la infracción de los artículos 1205, 1354, 1361 y 1362 del Código Civil, cabe mencionar que esta **no merece ser amparada**, ya que la parte recurrente no ha sustentado de manera clara y precisa la manera en que estos habrían sido vulnerados.

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 **María Elena Backus Rengifo de Rabanal** (folios 3583); en consecuencia **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución número siete de fecha seis de abril de dos mil dieciséis (folios 3551) expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **y actuando en sede de instancia CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la Resolución número ciento ochenta y tres, de fecha diez de junio de dos mil quince (folios 3292), en el extremo que declara fundada la demanda de Reconvención sobre otorgamiento de escritura pública.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Elsa Teresa Angulo Ramírez contra María Elena Backus Rengifo de Rabanal y otros, sobre Reivindicación y otro; *y los devolvieron*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA