



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2754-2013
LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

SUMILLA: Que si como consecuencia de un contrato de compraventa la transferencia de propiedad del bien queda reservada hasta el momento en que se efectúe la cancelación total del precio pactado, la obligación esencial del vendedor de perfeccionar dicha transferencia quedará también supeditada al pago del precio en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1583 del Código Civil, por lo tanto, mientras no se cumpla con esta obligación no podrá otorgarse la escritura pública que permita el perfeccionamiento de la transferencia.

Lima, diez de setiembre
de dos mil catorce.-

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

Vista la causa número dos mil setecientos cincuenta y cuatro – dos mil trece, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley emite la siguiente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Aroldo Pretell Vega a fojas quinientos veintisiete, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos sesenta y nueve, de fecha veintidós de marzo de dos mil trece, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que revoca la sentencia apelada de fojas doscientos cuarenta y nueve, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil once, que declara infundada la demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública y reformándola la declararon improcedente.-

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----

Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha quince de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas cincuenta y siete del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, a través de la cual se denuncia: **a) La infracción normativa del artículo 1412 del Código Civil**, pues no se puede hablar de falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, por cuanto la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública está dirigida a formalizar el acto jurídico plasmado en un contrato, sin discutir el fondo de lo pactado en el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2754-2013
LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

mismo. La errónea interpretación vulnera el derecho de propiedad del accionante, sin considerar lo que establece de manera imperativa el artículo 1412 del Código Civil, el cual señala que ante un acto contractual como el de autos, le asiste a los contratantes procurar únicamente que conste en instrumento público que le dé certeza de su realización y carácter de fecha cierta, mas no importa el acto constitutivo del derecho o la relación sustancial que contiene; **b) La infracción del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, debido a que la sentencia de vista no consigue resolver la controversia, ni eliminar la incertidumbre jurídica, es decir, que no se ha logrado hacer realidad la finalidad del proceso a que se refiere el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Muy por el contrario, está dejando establecido que el título de una compraventa de acciones preferenciales de un inmueble es un Certificado de acciones y no una Escritura Pública sin dejar establecido cómo tal certificado permitiría amparar el derecho de propiedad del demandante sobre el inmueble materia de *litis*.-----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO: Que, previamente a la absolución del recurso de casación es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito de fojas cuarenta y cuatro, Aroldo Pretell Vega solicita que la Asociación Centro Unión Distrital Musga cumpla con otorgarle la Escritura Pública de acciones y derechos preferenciales del inmueble constituido por el Lote número 08 del Ex Fundo Chacra Cerro con frente a la Avenida Héroes del Alto Cenepa número 629, que tiene un área de catorce mil quinientos ocho metros cuadrados (14,508 m²), inscrito en la Ficha Registral número 67362, Distrito de Comas, Lima, de conformidad con el contrato de compraventa de acciones preferenciales de fecha uno de junio de mil novecientos setenta y ocho y contrato de compraventa ampliatorio de acciones preferenciales de fecha veintiocho de febrero de mil novecientos ochenta y dos. Como sustento fáctico de su demanda manifiesta que: **i) El recurrente celebró con la demandada Asociación Centro Unión Distrital Musga –ACUDM- (antes Centro Unión Distrital Musga)**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2754-2013
LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

un contrato de compraventa a plazos con retención de dominio, con fecha uno de junio de mil novecientos setenta y ocho, mediante el cual aquélla le otorgó en venta acciones y preferenciales del terreno de su propiedad constituido por el lote de terreno antes referido, habiendo cancelado la suma de cien mil soles oro (S/.100,000.00); **ii)** La demandada formalizó la compraventa del íntegro del inmueble mediante Escritura Pública de compraventa de fecha ocho de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro ascendiendo a la suma de un millón doscientos sesenta mil cuarenta soles oro (S/.1'260,040.00); **iii)** A efectos de que la parte demandada pueda formalizar la transferencia del íntegro del inmueble, la parte accionada convino con algunos asociados en venderles derechos y acciones, es por esa razón que suscriben contratos privados con varios asociados hasta completar el total del dinero del precio de la compraventa; **iv)** La asociación emplazada está usufructuando los derechos y las acciones del inmueble de su propiedad, sin que rinda la información contable correspondiente, en claro perjuicio del recurrente, por ello resulta necesaria la obligación de la vendedora de formalizar la compraventa de derechos y acciones antes referida.-----

SEGUNDO: Que, admitida a trámite la demanda, se apersona al proceso la Asociación Centro Unión Distrital Musga y mediante escrito de fojas ciento setenta y seis contesta la demanda argumentando fundamentalmente lo siguiente: **i)** Los contratos que alude el demandante, que presuntamente le otorgarían titularidad sobre el inmueble de propiedad de la recurrente carecen de validez, no solo porque han sido suscritos por pseudos representantes de la Asociación demandada, sino también porque la supuesta transferencia realizada el día uno de junio de mil novecientos setenta y ocho constituye un imposible jurídico, toda vez que el inmueble que motiva la pretensión demandada fue adquirido por la demandada mediante Minuta de Compraventa de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta, elevada a escritura pública con fecha ocho de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro; **ii)** La Asociación demandada no podría vender en el año mil novecientos setenta y ocho un bien inmueble que recién fue adquirido el día doce de noviembre de mil novecientos ochenta; **iii)** No es cierto que la citada Asociación haya



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2754-2013
LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

convenido con algunos asociados en venderles acciones y derechos del inmueble, toda vez que ella fue constituida sin fines de lucro y el terreno que motiva la pretensión fue adquirido para su sede institucional; **iv)** Quienes se atribuyen representación de la Asociación demandada, es decir, quienes aparecen suscribiendo la pseudo transferencia como "Presidente", "Secretario de Defensa" y "Secretario del Interior" no han ostentado cargos directivos en dicha Asociación, por lo menos no en la fecha en que se realizó supuestamente la transferencia; mucho menos han tenido poder alguno para disponer de los bienes de la acotada Asociación.-----

TERCERO: Que, valoradas las pruebas y compulsados los hechos expuestos por las partes, por sentencia de primera instancia de fecha veintiocho de diciembre de dos mil once se declara infundada la demanda. De los fundamentos de dicha sentencia se extrae básicamente que el *A quo* ha establecido que: **a)** Si bien es cierto que del contrato aparejado a la demanda se advierte que la parte vendedora procede como titular del terreno *sub litis*, también lo es que en dicho contrato solo se ha hecho alusión a la venta de acciones preferenciales respecto de dicho terreno; sin embargo, no se ha cumplido con establecer o precisar un área de terreno respecto de la cual se esté celebrando la compraventa alegada, ni tampoco los linderos o medidas perimétricas correspondientes; tampoco se ha acreditado el tracto sucesivo y/o título del que se desmiembra; **b)** Según los artículos 1529 y 1532 del Código Civil, el Contrato de Compraventa se encuentra determinado por dos elementos fundamentales que son el bien y el precio, siendo que la validez de la venta presupone que el bien objeto de la misma sea un bien determinado o susceptible de determinarse; en ese sentido, la falta de determinación del bien materia del contrato de compraventa conlleva a la invalidez de éste; **c)** En el caso de autos, si bien el inmueble que se alega fue objeto del Contrato de Compraventa de fecha uno de junio de mil novecientos setenta y ocho, sin embargo, no se encuentra debidamente determinado en el documento o contrato presentado por el accionante; **d)** No habiendo el accionante cumplido con acreditar la existencia de un acto jurídico válido, no se puede amparar la demanda.-----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2754-2013
LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

CUARTO: Que, apelada que fuera la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante la resolución de vista de fecha veintidós de marzo de dos mil trece, revoca la apelada y reformándola declara improcedente la demanda, estableciendo esencialmente lo siguiente: **a)** La demanda debe ser declarada improcedente al amparo del artículo 427 inciso 5 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 121, último párrafo de la citada norma procesal, la cual indica que el Juez excepcionalmente mediante sentencia puede pronunciarse respecto a la validez de la relación procesal; **b)** En el presente caso, una persona natural solicita el otorgamiento de escritura pública de un contrato de venta a plazos de acciones y derechos de un inmueble que según la cláusula primera está destinado para la construcción del Centro de Esparcimiento de la Asociación Centro Unión Distrital Musga, no para un interés particular; de otro lado, la naturaleza del contrato es con retención de dominio por parte del vendedor de las acciones; **c)** El total de las acciones suscritas fue de cien mil (100,000) que el accionista se obligó a cancelar, no existiendo en autos prueba alguna que acredite que el comprador cumplió con cancelar la obligación (precio); **d)** Una vez cancelada la totalidad de las letras suscritas se acordó su canje por un certificado de acciones, que sería el título definitivo para el comprador. Es decir, de acuerdo al contrato, cancelada la obligación tendría que haberse demandado el otorgamiento de un certificado de acciones, no una escritura pública de compraventa; **e)** La vendedora Asociación Centro Unión Distrital Musga es propietaria del terreno Mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha ocho de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, sin embargo, la venta de las acciones y derechos que demanda el actor es de fecha anterior.

QUINTO: Que, absolviendo la causal por infracción normativa procesal declarada procedente, conforme es de verse de la parte introductoria del Contrato de Compraventa obrante a fojas seis, presentado como recaudo de la demanda, se estableció que el Contrato de Venta a Plazos era con retención de dominio, lo que significa entonces que la vendedora (hoy demandada), se reserva la propiedad del inmueble materia del contrato, hasta que el comprador



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2754-2013
LIMA NORTE

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

(hoy demandante) termine de cancelar el íntegro del precio pactado en la cláusula segunda.-----

SEXTO: Que, de lo anteriormente expuesto, se puede colegir que si como consecuencia de un contrato de compraventa la transferencia de propiedad del bien queda reservada hasta el momento en que se efectúe la cancelación total del precio pactado (como en el caso *sub litis*), la obligación esencial del vendedor de perfeccionar dicha transferencia quedará también supeditada al pago del precio, por lo tanto, mientras no se cumpla esta obligación no podrá otorgarse la escritura pública que permita el perfeccionamiento de la transferencia.-----

SÉTIMO: Que, en ese sentido, la reserva de propiedad a la que se hace referencia debe entenderse en el sentido más adecuado a la naturaleza y objeto del acto, es decir, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1583 del Código Civil, el cual establece que en virtud del pacto de reserva de propiedad se suspende la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien hasta que el comprador haya pagado todo o una parte del precio convenido, teniendo como consecuencia que el comprador adquiera automáticamente el derecho a la propiedad del bien una vez pagado el importe del precio concertado.-----

OCTAVO: Que, por consiguiente, al haber quedado establecido en autos que el demandante no acredita con medio probatorio alguno el cumplimiento en el pago de la contraprestación a la que se encontraba obligado por la compra a plazos del predio sub materia, se ha procedido a desestimar la demanda incoada, apreciándose por lo tanto que el *Ad quem* ha resuelto con arreglo a derecho y sobre la base de los medios probatorios aportados al proceso el presente conflicto de intereses, por lo tanto, la causal procesal denunciada debe desestimarse por improbada.-----

NOVENO: Que, en cuanto a la causal material declarada procedente, debe precisarse que si bien el artículo 1412 del Código Civil, también denunciado por el recurrente, determina que las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida; y que por tratarse de un contrato consensual el contrato de compraventa ha quedado perfeccionado desde el momento en que



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

**CASACIÓN 2754-2013
LIMA NORTE**

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

se produjo la aceptación, sin embargo, de efectivizarse en este caso dicha formalización, se estaría yendo en contra de la bilateralidad de los contratos que conlleva que en un acuerdo de voluntades deben existir necesariamente obligaciones recíprocas de ambas partes, que en el caso de autos se traduce en la obligación del vendedor de entregar la cosa y la del comprador de pagar el precio, supuesto que en este último caso no se aprecia conforme ha quedado establecido en la presente resolución; por lo tanto la causal material debe igualmente ser desestimada.-----

Siendo esto así al no configurarse las causales denunciadas el presente recurso de casación resulta infundado debiendo procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; por cuyas razones declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Aroldo Pretell Vega mediante escrito de fojas quinientos veintisiete; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos sesenta y nueve, de fecha veintidós de marzo de dos mil trece, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Aroldo Pretell Vega contra Asociación Centro Unión Distrital Musga, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

S.S.

**TICONA POSTIGO
VALCÁRCEL SALDAÑA
CABELLO MATAMALA
CUNYA CELI**

SE PUBLICO CONFORME A LEY

.....
Dra. Carmen Rosa Champac Cabezas
Secretaria(e)
Sala Civil Transitoria
Corte Suprema

30 DIC 2014

**EL VOTO EN MINORÍA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO CALDERÓN
PUERTAS ES COMO SIGUE: =====**

PRIMERO.- En el presente caso, se tiene que el contrato (folio seis) celebrado entre Centro Unión Distrital Musga - ACUDM con Aroldo Pretell Vega. Se solicita se otorgue la escritura pública de dicho acto jurídico. -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2754-2013
LIMA NORTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

SEGUNDO.- Siendo la demanda una de otorgamiento de escritura pública, lo único que cabe analizar es la preexistencia de un acto jurídico no solemne cuya formalización se requiera. En tal sentido, existiendo dicho contrato no hay nada que impida se declare fundada la demanda. -----

TERCERO.- Si bien es cierto, el contrato de compraventa es con retención de dominio, ello no impide que no se otorgue la escritura pública, en tanto, no existe prohibición legal al respecto; antes bien, el artículo 2019 del Código Civil expresa que los pactos de reserva de propiedad son inscribibles, lo que permite colegir que su formalización es permitida. -----

CUARTO.- Salvo que la nulidad sea manifiesta (artículo 220 del Código Civil), no cabe pronunciamiento sobre el pago respectivo; mucho menos invocando una cláusula contractual (la número cuatro) porque las nulidades no las crean las partes, sino las establece la ley. Además, la supuesta falta de pago es asunto que debe debatirse en otra vía y no en este proceso. -----

QUINTO.- Por último, que los contratantes hayan considerado que el título definitivo para el comprador sería un "Certificado de Acciones" es un asunto que de ninguna manera excluye la posibilidad de atenerse a lo expuesto en el artículo 1412 del Código Civil, máxime si lo que se quiere es lograr la seguridad jurídica de los actos comerciales y que terceros no puedan ser afectados ante la omisión de las formalidades respectivas. -----

SEXTO.- No obstante no haberse solucionado el conflicto jurídico, vulnerando el artículo III del Código Procesal Civil, estimo que es posible emitir pronunciamiento de fondo dado que las actuaciones probatorias existentes permiten el pronunciamiento respectivo. Por consiguiente, habiéndose infringido lo dispuesto en el artículo 1412 del Código Civil, y siendo de aplicación dicho dispositivo, considero que debe ampararse la casación. -----

Razones por las cuales **MI VOTO** es por que se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Aroldo Pretell Vega (folio quinientos veintisiete), en consecuencia **SE CASE** la sentencia de vista de fecha veintidós de marzo de dos mil trece, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2754-2013
LIMA NORTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Superior de Justicia de Lima Norte; y **actuando como sede de instancia: SE REVOQUE** la sentencia apelada de fecha veintiocho de diciembre de dos mil once (folio doscientos cuarenta y nueve), **REFORMÁNDOLA** se declare **fundada** la demanda sobre otorgamiento de escritura pública; y **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Aroldo Pretell Vega contra la Asociación Centro Unión Distrital Musga, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y se *devuelva*.-

S.

CALDERÓN PUERTAS

Carmen Rosa Champac Cabezas
Secretaria(●)
Sala Civil Transitoria
Corte Suprema

13 DIC 2014