



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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

No corresponde en el presente proceso sobre otorgamiento de escritura pública cuya finalidad es solo dar formalidad y solemnidad al contrato celebrado, emitir pronunciamiento relativo a la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes o declarar la vigencia de dicho contrato.

Lima, cuatro de junio de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** después de revisar el expediente con numeración asignada: 2771 – 2014 en esta Sede, en Audiencia Pública de la data, oído el informe oral, y, emitida la votación de la Suprema Sala conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, expide la siguiente sentencia:

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Que se trata del recurso de casación, de fojas doscientos veinticinco, interpuesto por la demandante **Inversiones Maide SAC**, contra la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número cuatro, de fojas doscientos dos, del doce de junio de dos mil catorce, que **revoca** la sentencia apelada número 082-2013, comprendida en la resolución número nueve, de fojas ciento cincuenta y ocho, del veintinueve de noviembre de dos mil trece, que declara fundada la demanda, en consecuencia, ordena que Luz Agripina Álvarez Cilloniz y Luis Ramón Mesía Bustamante cumplan con otorgar la escritura pública de compraventa a favor de la empresa demandante Inversiones Maide SAC, respecto a los lotes 17 y 18, ambos ubicados en la manzana N de la urbanización Colmenares (actualmente frente a la calle Eleazar Blanco,



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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima; debiendo la parte demandante cumplir con garantizar el pago del saldo del precio pactado por los inmueble objeto del contrato de compraventa, según lo anotado en la parte considerativa de la sentencia; con costas y costos del proceso; **reformándola** declara **improcedente** la demanda; sin costas y costos.

**2. ANTECEDENTES:**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia, materia del presente recurso:

**ETAPA POSTULATORIA DEL PROCESO**

**2.1. Interposición de la Demanda.**

Que, **Inversiones Maide SAC**, mediante escrito de fojas cincuenta, el veintitrés de abril de dos mil trece, interpuso demanda contra Luz Agripina Álvarez Cilloniz y Luis Ramón Mesía Bustamante, para que se ordene se le otorgue la escritura pública del contrato de compraventa con arras confirmatorias del siete de agosto de dos mil nueve, con cuyo efecto alega los siguientes fundamentos fácticos: **1)** Que, el siete de agosto de dos mil nueve celebraron con los demandados un contrato de compraventa con arras confirmatorias, respecto a los lotes N°17 y 18° de la Mz. N de la urbanización Colmenares, del distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima; **2)** En dicho contrato los vendedores manifiestan que respecto de los lotes de terreno, materia de venta, estaban siguiendo un proceso de prescripción adquisitiva de dominio; **3)** El contrato se refiere a arras confirmatorias, regulado por el artículo 1477 del Código Civil; **4)** En dicho contrato se pactó la siguiente forma de pago: Del valor total de ambos lotes ascendiente a la suma de US



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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

\$ .185.000.00 dólares americanos, una cuota inicial de US \$ .10.000.00 dólares americanos en calidad de arras confirmatorias, que se cancelaron, de la siguiente forma: US \$ 5.000 dólares a la firma del contrato el siete de agosto de dos mil nueve (sin mas constancia que la suscripción) y US \$ 5.000 dólares que se cancelaron el catorce de agosto de dos mil nueve); **5)** El saldo del precio a la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva a favor de la compradora; **6)** Que cumplieron con el pago de ambos lotes, y solicitaron vía telefónica, a los vendedores les otorguen la minuta de compraventa, esto es en el mes de enero de dos mil doce, donde se enteraron que ya habían obtenido la prescripción adquisitiva respecto al lote 18, recibiendo la contestación que era mejor esperar a que alcanzaran la inscripción en los Registros Públicos del lote faltante número diecisiete para formalizarlo; **7)** Para sorpresa de la demandante, vía carta notarial de fojas veinticinco, el once de marzo de dos mil trece, los demandados les comunicaron que de conformidad a la cláusula Novena del contrato, lo daban por resuelto; **8)** Que los demandantes contestaron dicha carta expresando que la causal de resolución que alegan no existía y que siempre han mantenido la voluntad de cumplir con la compraventa de los inmuebles, lo que se demuestra con la entrega de dinero, fuera del contrato efectuado, que obra de fojas dieciocho al veintitrés. También les manifestó que, en virtud a la cláusula Tercera del contrato de fojas de uno, el saldo del precio de US \$ 185.000.00 dólares, se pagaría a la suscripción de la escritura pública definitiva, hecho que no ha ocurrido por la negativa de los demandados, pese a sus requerimientos y no se ajustaban a la verdad que los inmuebles estuviesen saneados desde el dos mil doce, porque el lote 17, recién se ha saneado el veintiuno de febrero de dos mil trece, fojas treinta y uno, hecho que no se les comunicó, enterándose por la carta que enviaron los demandados; **9)** Solicitaron la minuta de compraventa de ambos terrenos, para ser elevados a escritura pública, oportunidad en la que, cancelarían íntegramente al contado el saldo del



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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

precio; **10)** El veinticuatro de marzo de dos mil trece y el treinta y uno de marzo de dos mil trece los demandados mediante el diario El Comercio ofertaron en venta los terrenos de su propiedad, fojas treinta y dos y treinta y tres; **11)** El dos de abril de dos mil trece, vía carta notarial, de fojas treinta y cuatro los demandados dejan sin efecto la carta del once de marzo de dos mil trece, por la que daban por resuelto el contrato, e indican que según la Quinta cláusula del contrato privado, se desistían de la venta, y que devolverían las arras a la empresa accionante; **12)** El cinco de abril de dos mil trece, contestaron la carta notarial, señalando que en mérito al artículo 1478° del Código Civil, la parte que incumple no puede a su sola voluntad dejar sin efecto el contrato, pues esa facultad esta conferida únicamente a la parte que ha adquirido el bien, esto es, la empresa accionante, fojas treinta y cinco.

**ETAPA DE ABSOLUCIÓN**

**2.2. Contestación.**

Que, los demandados Luz Agripina Álvarez Cilloniz y Luis Ramón Mesia Bustamante, mediante escrito del veintiocho de mayo de dos mil trece, de fojas noventa y cuatro, contestaron la demanda, en los siguientes términos: **1)** Alegan que es cierto que el siete de agosto de dos mil nueve celebraron con la demandante un contrato de compraventa de dos lotes de terreno; **2)** Se estableció en dicho contrato que los vendedores pueden desistirse de la venta (por causa no imputable a la compradora) para lo cual deberán cumplir con devolver las arras dobladas y la facultad de resolver el contrato, lo cual se hizo, ello porque la demandante solo dio la inicial de US \$10.000 dólares y sumas esporádicas por el monto de US \$ 11.000 dólares que solo representan el 10.6% del valor total pactado de US \$195.000.00 dólares, por lo que la demandante no cumplió con cancelar el íntegro del precio de la venta pactada; **3)** Es por ese motivo que enviaron la carta de resolución de contrato y después la carta de dos de abril dos mil trece, aplicando la Quinta cláusula del aludido contrato,



desistiéndose de la venta procediendo a devolver las arras dobladas, como es de verse de fojas veinticinco; **4)** No hay nada que discutir, mucho menos la obligación de los demandados de formalizar la escritura pública, como se pretende con la presente acción.

### **3) ETAPA DECISORIA E IMPUGNATIVA**

#### **3.1. Sentencia de Primera Instancia.**

El Juez del Décimo Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expidió la sentencia número 082-2013, contenida en la resolución número 09, de fojas ciento cincuenta y ocho del veintinueve de noviembre de dos mil trece, que declara fundada la demanda, en consecuencia, ordena que Luz Agripina Álvarez Cilloniz y Luis Ramón Mesía Bustamante cumplan con otorgar la escritura pública de compraventa a favor de la empresa demandante Inversiones Maide SAC, respecto a los lotes 17 y 18, ambos ubicados en la manzana N de la urbanización Colmenares (actualmente ubicados frente a la calle Eleazar Blanco), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima; debiendo la parte demandante cumplir con garantizar el pago del saldo del precio pactado por los inmuebles objeto del contrato de compraventa, según lo anotado en la parte considerativa de la sentencia; con costas y costos del proceso.

#### **3.2. Recurso de Apelación.**

Que, los demandados Luz Agripina Álvarez Cilloniz y Luis Ramón Mesía Bustamante, el diez de diciembre de dos mil trece, a fojas ciento setenta y siete, interponen **recurso de apelación**, sustentándolo en: **a)** Que la Jueza omite que el contrato de compraventa de los inmuebles con arras confirmatorias, fue redactado por la demandante (compradora), pactándose la causal de resolución de contrato en la cláusula Novena y, desistimiento de la venta, por parte de los vendedores, en la cláusula Quinta, los que se hicieron efectivos por los demandados, lo que según la



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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Jueza contraviene la naturaleza de las arras confirmatorias, entonces se está ante un actuar de mala fe de la demandante, pues fue ésta quien estipuló el contenido de las cláusulas de dicho contrato.

**4) PLURALIDAD DE LA INSTANCIA**

**4.1. Sentencia de Revisión.**

La Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expidió la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número 04, de fojas doscientos dos, del doce de junio de dos mil catorce, que **revoca** la sentencia número 082-2013 apelada, comprendida en la resolución número 09, de fojas ciento cincuenta y ocho, del veintinueve de noviembre de dos mil trece, que declara fundada la demanda; en consecuencia, ordena que Luz Agripina Álvarez Cilloniz y Luis Ramón Mesía Bustamante cumplan con otorgar la escritura pública de compraventa a favor de la empresa demandante Inversiones Maide SAC, respecto a los lotes 17 y 18, ambos ubicados en la manzana N de la urbanización Colmenares (actualmente ubicados frente a la calle Eleazar Blanco), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima; debiendo la parte demandante cumplir con garantizar el pago del saldo del precio pactado por los inmuebles objeto del contrato de compraventa, según lo anotado en la parte considerativa de la sentencia; con costas y costos del proceso; **reformándola** declara **improcedente** la demanda, sin costas y costos.

**ETAPA EXTRAORDINARIA – PROCEDIMIENTO CASATORIO**

**5.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARA PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Que, el **recurso de casación**, de fojas doscientos veinticinco, interpuesto por la demandante Inversiones Maide SAC, se declara **procedente**, mediante el auto calificadorio, de fojas cuarenta y siete del cuaderno de casación, del diecisiete de octubre de dos mil catorce, por la causal



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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

prevista en el numeral 3 del artículo 386 del Código Procesal Civil, por **infracción normativa de los artículos: A) 139 inciso 5) de la Constitución Política del Perú, 50 incisos 4 y 6, 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; B) 1412°, 1477°, 1479° y 1549° del Código Civil.**

**6.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso se centra en determinar si los demandados tienen la obligación de otorgar la escritura pública de compraventa, respecto de los lotes materia del contrato de compraventa del siete de agosto de dos mil nueve.

**7.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACIÓN**

**PRIMERO.-** Que, al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in iudicando* e *in procedendo* como fundamentación de las denuncias y, ahora, al atender sus efectos, es menester efectuar previamente, el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales, de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundada la Casación por la referida causal, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto, quedando sin objeto el pronunciamiento respecto a la causal de infracción normativa de norma material. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por Ley número 29364, que exige: “(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, y si es este último, se indicará hasta dónde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviera ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado*”. El el casacionista



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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

precisa que su pedido casatorio es anulatorio; por consiguiente, esta Suprema Sala Civil, en primer orden, se pronunciara respecto a la infracción normativa procesal, en virtud de los efectos que el mismo conlleva.

**SEGUNDO.**- Que, existe infracción normativa cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, lógica-jurídica (*ratio decidendi*), en el que incurre 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.

**TERCERO.**- Que, respecto a la procedencia del recurso de casación por la causal sobre: **A) infracción normativa de los artículos: A) 139 inciso 5) de la Constitución Política del Perú, 50 incisos 4 y 6, 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial**, alega el recurrente que, en la sentencia impugnada, existe incoherencia narrativa en sus fundamentos ya que, por un lado, refiere que el objeto de este proceso es dar formalidad y solemnidad al contrato celebrado que requiere previamente "la existencia" del contrato; sin embargo, por el hecho alegado por la parte demandada de que el contrato se encuentra resuelto, concluye que la vigencia del mismo se ha controvertido y por ello considera que, no corresponde en este proceso, emitir pronunciamiento sobre la eficacia de la resolución del contrato efectuada por los demandados; cuando lo correcto era pronunciarse si correspondía dar la formalidad y solemnidad al contrato celebrado, como una garantía y comprobación de la realidad del acto, pues el tema *decidendum* consiste en determinar si resulta procedente o no formalizar en escritura pública el acto consistente en la compra venta del inmueble *sub litis*, ya que no se encuentra en discusión la resolución del contrato.





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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**CUARTO.-** Que, para analizar la infracción normativa de las normas aludidas, es menester analizar el contenido de sus disposiciones y su pertinencia: "*Principios de la Administración de Justicia.- Artículo 139 de la Constitución.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. (...)*". Artículo 50 del Código Procesal Civil, son deberes de los jueces en el proceso: "*4) Decidir el conflicto de intereses o incertidumbre jurídica, incluso en los casos de vacío o defecto de la ley, situación en la cual aplicarán los principios generales del derecho, la doctrina jurisprudencial; (...) 6) Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia. (...)*". Según el artículo 122 del Código Procesal Civil, las resoluciones contienen: "*(...) 3) La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado. 4) La expresión clara y precisa de los que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. (...)*". El artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, sobre motivación de resoluciones judiciales, dispone que: "*Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.*".

**QUINTO.-** Que, en esa perspectiva, la Suprema Corte de Casación Civil ha establecido que: "*(...) Si el debido proceso es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier proceso, con el fin*



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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

*de asegurarles una oportuna y recta administración de justicia, en orden a procurar seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho, entonces es debido aquel proceso que satisface todos los requerimientos, condiciones y exigencias necesarias para garantizar la efectividad del derecho material (...)"<sup>1</sup>. En este mismo sentido, la Suprema Corte ha sancionado: "(...) El derecho al debido proceso es un derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también a usar los mecanismos procesales preestablecidos en la ley con el fin de defender su derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley (...)"<sup>2</sup>. La Corte Suprema también, resalta que: "(...) El debido proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política, por el cual se posibilita que toda persona puede recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional efectiva a través de un procedimiento legal con la posibilidad de hacer uso irrestricto de su derecho de defensa así como de su derecho a probar, que se observen reglas procesales establecidas para cada procedimiento y que las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a ley (...)"<sup>3</sup>. Finalmente sanciona: "(...) El derecho al debido proceso se realiza mediante un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, las que incluyen: la tutela jurisdiccional efectiva, la observancia de la jurisdicción y la competencia predeterminada por ley, la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad de las resoluciones y el respeto a*

<sup>1</sup> Casación 5425 – 2007 – Ica, uno de diciembre de 2008, Sala Civil Permanente - Corte Suprema.

<sup>2</sup> Casación 194 – 2007 – San Martín, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria - Corte Suprema.

<sup>3</sup> Casación 1110 – 2007 – Santa, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria – Corte Suprema.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

los derechos procesales de las partes (derecho de acción y contradicción entre otros) (...)”<sup>4</sup>.

**SEXTO.-** Que, de otro lado, respecto a la motivación de las resoluciones judiciales la Corte Suprema ha establecido: “(...) El inciso quinto del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, recoge el principio derecho de la función jurisdiccional de observar la debida motivación de las resoluciones judiciales, mediante el cual el juzgador debe exponer las consideraciones que fundamentan la subsunción de los hechos en los supuestos hipotéticos de las normas jurídicas que fueron aplicadas, dando lugar a la actividad denominada construcción del razonamiento judicial, la que sirve de punto de apoyo a la declaración jurisdiccional; de otra manera, la sentencia no podría operar en el convencimiento de las partes ni de los ciudadanos en general, ni podría permitir el control correspondiente de los órganos de instancia superior por la vía de los recursos previstos en la ley procesal, instados por los justiciables (...)”<sup>5</sup>. Asimismo, la Suprema Corte ha precisado que: “(...) Por el Principio de Motivación de las resoluciones judiciales, el juzgador debe de exponer las consideraciones que sustentan la subsunción de los hechos a los supuestos hipotéticos de las normas jurídicas emitiendo pronunciamiento jurisdiccional de manera clara y congruente al resolver la controversia jurídica con sujeción a la Constitución y a la Ley, resolviendo respecto de lo que es la materia en controversia y que son expuestos por las partes procesales, de tal manera que los justiciable estén en la posibilidad de conocer las razones de cómo se resolvió en un determinado sentido a fin de realizar los actos necesarios para la defensa de su derecho y (...) posibilitándose además el control correspondiente por los órganos de

<sup>4</sup> Casación 1571 – 2008 - La Libertad, 2 de diciembre de 2008, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema.


<sup>5</sup> Casación 5290 – 2006 – Pasco, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria de Corte Suprema.




CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

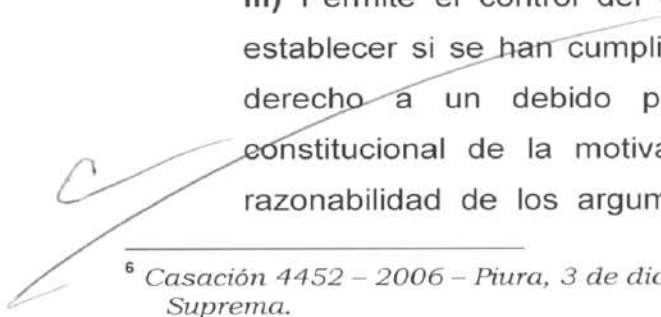
*instancia superior a que se accede a través de los recursos previstos en la ley (...)*<sup>6</sup>.



**SÉTIMO.-** Que, la motivación de las resoluciones judiciales y la valoración de los medios probatorios constituyen elementos del debido proceso y, además, se han considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrados en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6 del artículo 50 e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil; cuya contravención origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales.



**OCTAVO.-** Que, asimismo, la motivación de las resoluciones cumple esencialmente dos funciones: endoprocesal y extraprocesal. La primera, tiene lugar al interior del proceso, respecto de las partes, terceros legitimados y de los propios órganos jurisdiccionales, y permite las siguientes funciones: **I)** Tiene por función específica convencer y persuadir a las partes de la razonabilidad de los argumentos y la justicia de la decisión adoptada, tratando de eliminar la sensación que pudieran tener las partes sobre la presunta arbitrariedad o irracionalidad de la decisión judicial; **II)** Permite la viabilidad y efectividad de los recursos impugnatorios, haciendo posible su análisis crítico y expresión de errores de hecho y de derecho, así como agravios, vía apelación o casación; y, **III)** Permite el control del órgano jurisdiccional superior, quien deberá establecer si se han cumplido las normas imperativas que garantizan el derecho a un debido proceso, y particularmente, con el deber constitucional de la motivación adecuada y suficiente, verificando la razonabilidad de los argumentos fácticos y jurídicos que sustentan la



<sup>6</sup> Casación 4452 – 2006 – Piura, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema.



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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

decisión. La segunda función *-extraprocesal-*, tiene lugar en el ámbito externo del proceso y está dirigida al control del comportamiento funcional de los órganos jurisdiccionales, y se expresa de la siguientes manera: **1)** Haciendo accesible el control de la opinión pública sobre la función jurisdiccional, a través del principio de publicidad de los procesos, conforme al postulado contenido en el inciso 20, del artículo 139, de la Constitución Política del Perú, el cual prescribe que toda persona tiene derecho a formular análisis y críticas a las resoluciones y sentencias judiciales con las limitaciones de ley; y, **2)** Expresa la vinculación del Juez independiente a la Constitución y a la Ley, derivándose responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por el ejercicio irregular o arbitrario de su función.

**NOVENO.-** Que, ahora bien, conforme a lo expuesto en los fundamentos jurídicos quinto a octavo, respecto a la infracción normativa contenida en el acápite **A)**, en la sentencia de segunda instancia no se verifica la concurrencia de vicios insubsanables que afecten el debido proceso, en tanto, la recurrida contiene una motivación precisa y sustentada en base a los hechos materia de probanza fijados en los puntos controvertidos establecidos en la audiencia única del ocho de agosto de dos mil trece, de fojas ciento veinticuatro, toda vez que se absolvió las posiciones y contraposiciones asumidas por las partes de la *litis* durante el desarrollo del proceso, en el que los Jueces utilizaron su apreciación razonada, en cumplimiento de la garantía constitucional contenida en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. En tal sentido, se verifica que la decisión adoptada en la sentencia de mérito, sí cumple con garantizar el derecho al debido proceso ya que contiene una motivación adecuada, coherente y suficiente, pues, ***es una decisión que se sustenta en la evaluación, valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados por las partes al proceso***; señala de forma precisa las normas aplicables, para determinar la decisión sobre el



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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

petitorio, es decir, contiene una justificación fáctica y jurídica de la decisión, que ha resuelto la controversia, y permite que el derecho actúe en defensa de la justicia.

**DÉCIMO.**- Que, específicamente la infracción normativa denunciada versa sobre el control del principio-derecho del debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales; y, de la revisión de la sentencia de segunda instancia se verifica que la Sala Superior ha expuesto con claridad los fundamentos jurídicos del razonamiento, la explicación y justificación de por qué en el presente proceso no cabe pronunciamiento sobre la vigencia o no del contrato; que así, expresa una suficiente justificación de la decisión, que conlleva a la formación del juicio, el que cumple con el principio-derecho al debido proceso, la motivación de las resoluciones judiciales, valoración de los medios probatorios y aplicación de las normas jurídicas pertinentes; que, como se verifica, se ha desestimado la demanda porque en este proceso solo se da formalidad y solemnidad al contrato existente; por lo que los Jueces Superiores no han incurrido en la infracción normativa denunciada, toda vez que han cumplido con el deber de observar la garantía constitucional contenida en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

**UNDÉCIMO.**- Que, respecto a la denuncia del epígrafe **B)** sobre **infracción normativa de los artículos: 1412°, 1477°, 1479° y 1549° del Código Civil**, aduce que la Sala Superior ha inaplicado el artículo 1412 del Código Civil, ya que en rigor dicha disposición normativa resulta aplicable al presente proceso a efecto de compeler a los demandados para que cumplan con la formalidad de la suscripción de la escritura pública requerida, porque así lo impone la ley. Asimismo se ha inaplicado el artículo 1549 del Código Civil, no obstante que este dispositivo legal precisa la obligación esencial del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien materia de la compraventa; máxime



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

si el pago del precio no es condición para el otorgamiento de la escritura pública, ya que se ha establecido con absoluta claridad en el párrafo final de la cláusula tercera del contrato de compraventa del siete de agosto de dos mil nueve que el pago del saldo ascendente a la suma de US \$185.000.00 dólares se realizaría o se efectivizaría en la fecha de la suscripción de la escritura pública de compraventa. Además, debe anotarse que es finalidad de los procesos de otorgamiento de escritura pública simplemente formalizar el acto constituido, por lo que debe hacerse en los términos celebrados, lo contrario sería afectar la voluntad de las partes (libertad contractual), no correspondiendo hacer aclaraciones o interpretaciones, debiendo respetarse en su formalización los términos del contrato.

**DUODÉCIMO.-** Que, en ese sentido, la Corte Suprema ha establecido: *“(...) 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 en él intervinientes cuando así resulte de la Ley o el convenio de las partes, como así ha sido señalado en diversas ejecutorias emitidas en sede casatoria, 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 ello], como tampoco aquellos referidos a su pago o a la transferencia efectiva de un derecho real o a su posición frente a terceros ajenos al acto (...)”<sup>7</sup>.*

**DÉCIMO TERCERO.-** Que, se verifica que se ha controvertido la vigencia del contrato privado de compraventa de bienes inmuebles con arras confirmatorias del siete de agosto de dos mil nueve, en base al cual se

<sup>7</sup> Casación 1628 – 2007 – Lima, 30 de junio de 2008, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente – Corte Suprema de Justicia.



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

**CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

formula la demanda, pues mientras la recurrente sostiene que no cabe dejar sin efecto el contrato materia de examen, fundado en la aplicación del artículo 1478° del Código Civil; los demandados, por su parte, señalan que dicho contrato se encuentra resuelto en aplicación de las cláusulas Quinta y Novena del contrato y que no les asiste la obligación de formalizar la escritura pública.

**DÉCIMO CUARTO.**- Que, en tal sentido, cabe precisar que no corresponde en el presente proceso sobre otorgamiento de escritura pública emitir pronunciamiento relativo a la eficacia de la resolución de referido contrato de compraventa efectuado por los demandados con la recurrente, pues aquéllo no es materia de este proceso, sino dar formalidad y solemnidad al acto celebrado, que requiere previamente la “existencia” del contrato. Asimismo, tampoco es objeto del presente proceso declarar la existencia o vigencia del contrato como alega la recurrente, pues ello en todo caso, corresponde ser efectuado en un proceso lato en el que se examine el *iter* contractual y no en uno sumarísimo como el presente proceso. En consecuencia, no se ha incurrido en infracción normativa.

**DÉCIMO QUINTO.**- Que, en tal contexto fáctico y jurídico, al no configurarse las causales de infracción normativa, el recurso de casación debe ser desestimado en todos sus extremos y procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil.

**8.- DECISIÓN EN CASACIÓN:**

- A)** Por estos fundamentos: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación, de fojas doscientos veinticinco, interpuesto por la demandante **Inversiones Maide SAC**; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número 04, de fojas





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2771 – 2014  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

doscientos dos, del doce de junio de dos mil catorce, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

**B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la empresa Inversiones Maide SAC contra Luz Agripina Álvarez Cilloniz y Luis Ramón Mesía Bustamante, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **del Carpio Rodríguez**. Por vacaciones del Señor Juez Supremo Almenara Bryson, integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Miranda Molina.

SS.

WALDE JÁUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

PPA/sg

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

26 NOV 2015