



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Lima, ocho de setiembre de dos mil veintitrés.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número 3012-2017, en discordia, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha ante el señor juez supremo dirimente Florián Vigo con cuyo voto se forma resolución; y con el voto dejado debidamente firmado por los señores jueces supremos Romero Díaz, Cabello Matamala y Céspedes Cabala que obra en autos y que forma parte de esta resolución, de conformidad con el artículo 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Telesforo Rojas Ludeña** (fojas 176), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número quince, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis (fojas 156), emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, que revocó la Resolución número seis, de fecha veintidós de abril de dos mil dieciséis, en el extremo que declaró fundada la demanda; en consecuencia ordenó que los demandados cumplan con otorgar a favor del demandante, la escritura pública de compraventa de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince; y reformándola la declaró infundada en todos sus extremos.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha quince de enero de dos mil dieciocho (folios 42 del cuadernillo de casación), declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **Infracción normativa de carácter material de los artículos 1359, 1373, 1412, 1529 y 1549 del Código Civil;** señala que hay que tener en cuenta que el artículo 1549 del Código Civil, dispone que para los casos de contratos de compraventa, es obligación



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien; por consiguiente es de aplicación al caso de autos los artículos 1412 y 1529 del mismo cuerpo legal; agrega que la instancia de mérito al referirse al artículo 1412 del Código Civil, concluye que en los procesos de Otorgamiento de Escritura Pública, solo se discute si se celebró o no el acto jurídico que será materia de formalidad; y, si quien intervino en la celebración del acto jurídico está obligado a otorgarla; advirtiéndose con ello que la Sala no valora el documento materia de *litis* el cual se celebró el veintitrés de febrero de dos mil quince y que los vendedores han intervenido en la celebración por lo que están obligados a otorgar la Escritura Pública correspondiente; en lo referente al artículo 1359 del Código Civil, a la luz de esta norma, del contrato materia de *litis* se advierte que los vendedores mostraron su conformidad sobre todas las estipulaciones al suscribir el documento en referencia y al recibir los cuarenta mil soles (S/.40,000.00) a la firma de la minuta, así como el pago del saldo advirtiéndose el perfeccionamiento del contrato a tenor del artículo 1373 del Código Civil. Asimismo, sin perjuicio de lo precedentemente señalado, esta Suprema Sala consideró que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, resulta pertinente para el caso en particular, **incorporar en forma excepcional la causal de infracción normativa material del artículo 949 del Código Civil**, a efectos de evaluar si la sentencia recurrida ha inaplicado la norma mencionada, **e incorporar en forma excepcional la causal de infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, a efectos de evaluar si la Sala de Vista ha cumplido con motivar debidamente y si ha aplicado normas que resultan pertinentes al caso de autos.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** Conforme se desprende de la revisión de los presentes actuados, **Telesforo Rojas Ludeña** (fojas 05) interpone demanda con la finalidad que la sociedad conyugal conformada por Jorge Huamán Balboa y Emilia Coronado



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

de Huamán, cumplan con otorgarle la Escritura Pública respecto del contrato privado de compraventa de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince, correspondiente al bien inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Santísima Trinidad, Sector Mollepata, manzana 15, lote 9, distrito de Huamanga, departamento de Ayacucho de una extensión total de mil quinientos metros cuadrados (1,500.00m<sup>2</sup>). Sostiene que habiéndose pactado como precio por la compraventa del referido inmueble la suma de sesenta mil soles (S/.60,000.00), el accionante procedió a cancelar dicho monto en dos armadas de cuarenta mil soles (S/.40,000.00) con fecha veintitrés de febrero de dos mil quince y veinte mil soles (S/.20,000.00) el veintiuno de abril de dos mil quince; encontrándose en posesión del predio sub materia desde el pago de la primera armada; agrega que no obstante los reiterados requerimientos con la finalidad que los vendedores cumplan con formalizar la correspondiente escritura pública de compraventa, estos se han negado a perfeccionar la transferencia a su favor, por lo que recurre al órgano jurisdiccional a fin de hacer valer su derecho.

**SEGUNDO.** Tramitada el presente proceso por los cauces que a su naturaleza corresponde, y en rebeldía de los demandados que fuese declarada mediante la Resolución número tres, de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis (fojas 25), el **Juzgado Civil Transitorio de Huamanga de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho**, mediante la Resolución número seis, de fecha veintidós de abril de dos mil dieciséis (fojas 81) declaró fundada la demanda interpuesta, ordenando a la parte demandada otorgar la Escritura Pública respectiva a favor del demandante, al haber establecido que el contrato de compraventa cuya formalización se pretende se encuentra debidamente determinado en cuanto al bien y el precio, tanto más, cuando los demandados en su escrito de apersonamiento se han limitado a cuestionar la validez del contrato privado de compraventa aduciendo que carece de valor, dado que la venta habría sido realizada a favor de tercera persona, sin haber negado la celebración del contrato de compraventa a favor del demandante.



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**TERCERO.** Apelada la sentencia de primera instancia, la **Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho**, mediante la Resolución número quince, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis (fojas 156) revocó la sentencia recurrida y reformándola declaró infundada la demanda, al establecer que no se aprecia que el demandante Telesforo Rojas Ludeña haya firmado en señal de conformidad y/o aceptación el contrato privado de compraventa de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince, con el fin de exteriorizar su consentimiento sobre los términos del mismo, apreciándose por lo demás solamente las firmas de los demandados Jorge Huamán Balboa y Emilia Coronado de Huamán en dicho documento privado, así como de Ángel Custodio Huamán Coronado por lo que considera que no puede disponerse el otorgamiento de la Escritura Pública correspondiente.

**CUARTO.** En el presente caso, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción de normas de derecho material, excepcional material, así como procesal excepcional, teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por la causal de infracción normativa de orden procesal se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por la causal de infracción normativa material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la infracción normativa de naturaleza procesal.

**QUINTO.** En cuanto se refiere al recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal excepcional, es necesario señalar, en principio, que la infracción de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, están referidos al debido proceso y la motivación de las resoluciones



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

judiciales respectivamente. Al respecto, debe precisarse que el debido proceso está concebido como la correcta observancia de todas las garantías, principios y normas de orden público que regulan el proceso como instrumento adecuado para la emisión de las decisiones jurisdiccionales; que entre las garantías que debe observarse en relación al debido proceso se considera a la adecuada motivación de las resoluciones judiciales, la misma que debe analizarse en el presente caso a fin de determinar si en efecto la decisión impugnada se encuentra adecuadamente motivada o no.

**SEXTO.** En ese contexto, 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, debiendo declararse infundado el recurso de casación por la causal de infracción normativa de orden procesal, sustentada en la violación de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Siendo esto así, corresponde a continuación, examinar las causales de orden material.

**SÉTIMO.** Que, habiéndose incorporado en la resolución de procedencia de forma excepcional la causal de infracción normativa material del artículo 949 del Código Civil, este Supremo Tribunal pasará a evaluar si la sentencia de vista recurrida ha inaplicado la norma antes mencionada.

**OCTAVO.** En atención a lo expuesto en el considerando que antecede, debe decirse que conforme lo tiene señalado esta Suprema Sala en reiterada y uniforme jurisprudencia, los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como finalidad la formalización de un acto jurídico, sea porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes, siendo que cuando se trata de compraventa, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgar la correspondiente escritura pública. En ese sentido, aunque el Código Civil no exige el otorgamiento de escritura pública para el perfeccionamiento del



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

contrato de compraventa de inmuebles, dado su carácter consensual, sin embargo el mismo Código reconoce a los contratantes el derecho a compelerse recíprocamente a llenar dicha formalidad, no como requisito del contrato, sino como garantía de comprobación de la realidad del acto, debiendo para tal efecto verificarse el cumplimiento de las prestaciones a las que se han obligado las partes, que para el caso de la compraventa son la transferencia de la propiedad y el pago.

**NOVENO.** De lo antes expuesto, se llega a establecer que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes, cuando así resulta de la ley o la convención de las partes, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez, como tampoco aquellos relativos a su pago o la transferencia efectiva de un derecho real o, a su oposición frente a terceros ajenos al acto.

**DÉCIMO.** En el presente caso, se aprecia que la Sala Revisora ha desestimado la demanda de otorgamiento de escritura pública incoada bajo el argumento que el comprador-demandante no habría firmado el contrato privado de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince, en señal de conformidad o aceptación a fin de exteriorizar su consentimiento sobre los términos del referido contrato. Dicha argumentación, sin embargo, en opinión de los suscritos, constituye una exigencia desmedida que no se corresponde con los presentes actuados, conforme a continuación se pasa a exponer.

**DÉCIMO PRIMERO.** En efecto, como se tiene señalado en considerandos precedentes, la identificación del bien y precio resultan ser los requisitos que se exigen para la formalización de la escritura pública, ello resulta ser así por cuanto como refiere el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición diferente o pacto en contrario. Tal precepto normativo determina por consiguiente que la transmisión de la propiedad se genera con la sola



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

coincidencia de voluntades sin requerir más forma probatoria que la consensualidad de las partes.

**DÉCIMO SEGUNDO.** En tal virtud, si bien la Sala Superior establece que la firma del comprador resulta ser una exigencia para la formalización del acto constituido; sin embargo, olvida que dicho parecer, constituye en este caso en particular, un despropósito al no haber tomado en consideración, en primer lugar, que la identificación del bien y del precio se hayan debidamente establecidos en el contrato privado de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince, además, del escrito de apersonamiento de fojas 70, (efectuado con posterioridad a su declaración de rebeldía) se verifica que los demandados no han desconocido la existencia del citado documento ni cuestionaron en su momento la firma de su comprador, limitándose a objetar la validez del contrato privado de compraventa al señalar que la venta se había realizado a favor de una tercera persona ajena a la relación contractual.

**DÉCIMO TERCERO.** Además, cabe señalar que los demandados en este proceso han sido declarados en rebeldía, mediante Resolución número tres, de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis (fojas 25), al no haber contestado la demanda dentro del plazo legal establecido por ley, pese haber sido notificados válidamente con la Resolución número uno, de fecha cuatro de setiembre de dos mil quince (fojas 12) que admite a trámite la demanda; de lo que se razona en consecuencia que dicha declaración debe causar presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, en aplicación del artículo 461 del Código Procesal Civil, por lo que se ha de tener en consideración dicho dispositivo al emitir la presente resolución.

**DÉCIMO CUARTO.** En consecuencia, habiéndose demandado a través del presente proceso únicamente la obligación de formalizar la titulación del contrato a través del otorgamiento de la escritura pública correspondiente, en el que no se discute si las partes han cumplido o no sus prestaciones sino que





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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

está limitado a perfeccionar la titulación del contrato mediante el otorgamiento de escritura pública de la compraventa, no se verifica impedimento legal para cumplir con esta obligación; más aún si el otorgamiento de la escritura pública no tiene por fin convertir al comprador de un inmueble en propietario de él, porque ya es propietario conforme al artículo 949 del Código Civil, sino que dicho acto tiene por finalidad acreditar fehacientemente ante terceros la propiedad del inmueble.

**DÉCIMO QUINTO.** En tal sentido, la Sala de mérito ha incurrido en infracción normativa de los alcances del artículo 949 del Código Civil, al considerar que el demandante no ha cumplido con firmar el contrato privado de compraventa *sub judice*, sin tener en cuenta que los demandados no objetaron en su escrito de apersonamiento la firma del comprador, además, en el contrato se encuentra debidamente identificado el predio sub materia, el precio de venta, así como las partes contratantes, además de la declaración de rebeldía decretada en contra de los demandados que causa, en este caso, presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda.

**DÉCIMO SEXTO.** En consecuencia, corresponde amparar el recurso de casación por la causal de infracción normativa material del artículo 949 del Código Civil, debiendo procederse conforme a lo preceptuado la primera parte del artículo 396 del Código Procesal Civil, declarándose nula la sentencia de vista en cuanto revoca la apelada, y actuando como sede de instancia, debe procederse a confirmar la sentencia apelada que declara fundada la demanda interpuesta. Careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre las infracciones materiales de los artículos 1359, 1373, 1412, 1529 y 1549 del Código Civil, en atención a los fundamentos expuestos.

**IV. DECISIÓN:**





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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Por tales consideraciones, declararon:

**4.1. FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Telésforo Rojas Ludeña** (fojas 176); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número quince, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis (fojas 156), emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, la misma que declararon **NULA**; y **actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia que declaró **fundada** la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, con lo demás que contiene.

**4.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Telésforo Rojas Ludeña con Jorge Huamán Balboa y otra, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron.-*

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CÉSPEDES CABALA**

**FLORIÁN VIGO**

LA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL PERMANENTE QUE SUSCRIBE, **CERTIFICA**: QUE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS **ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA Y CÉSPEDES CABALA** NO FIRMAN ESTA RESOLUCIÓN AL HABER DEJADO SU VOTO DEBIDAMENTE FIRMADO, EL CUAL SE ENCUENTRA ADHERIDO DE FOLIOS 68 A 75 DEL CUADERNO DE CASACIÓN FORMADO EN ESTA SEDE CASATORIA.



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**EL VOTO EN MINORÍA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS ORDÓÑEZ ALCÁNTARA Y DE LA BARRA BARRERA, ES COMO SIGUE:**

**MATERIA DEL RECURSO.** Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante Telesforo Rojas Ludeña a fojas ciento setenta y seis, contra la sentencia de vista de fojas ciento cincuenta y seis, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, que revocó la sentencia de fojas ochenta y uno, de fecha veintidós de abril de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, y reformándola, la declararon infundada.

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas cuarenta y dos del presente cuadernillo, de fecha quince de enero de dos mil dieciocho, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de derecho material y excepcionalmente por la causal de infracción normativa procesal. El recurrente ha denunciado: **i) Infracción normativa de los artículos 1359, 1373, 1412, 1529 y 1549 del Código Civil:** señala que hay que tener en cuenta que el artículo 1549 del Código Civil dispone que para los casos de contratos de compraventa es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien; por consiguiente, es de aplicación al caso de autos los artículos 1412 y 1529 del mismo cuerpo legal; agrega que la instancia de mérito al referirse al artículo 1412 del Código Civil, concluye que en los procesos de otorgamiento de Escritura Pública, solo se discute si se celebró o no el acto jurídico que será materia de formalidad; y si quien intervino en la celebración del acto jurídico está obligado a otorgarla, advirtiéndose con ello que la Sala no valora el documento materia de *litis* el cual se celebró el veintitrés de febrero de dos mil quince y que los vendedores han intervenido en la celebración por lo que están obligados a otorgar la Escritura Pública correspondiente; en lo referente al artículo 1359 del Código Civil, alega que conforme al contrato materia de *litis*,



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

se advierte que los vendedores mostraron su conformidad sobre todas las estipulaciones al suscribir el documento en referencia y al recibir los cuarenta mil soles (S/40,000.00) a la firma de la minuta así como el pago del saldo, advirtiéndose el perfeccionamiento del contrato a tenor del artículo 1373 del Código Civil; y, excepcionalmente procedente, por: **ii) La infracción normativa material del artículo 949 del Código Civil:** a efectos de evaluar si la sentencia recurrida ha inaplicado la norma mencionada; y, **iii) Por Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú:** a efectos de evaluar si la Sala de Vista ha cumplido con motivar debidamente y si ha aplicado normas que resultan pertinentes al caso de autos.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que por escrito de fojas cinco, Telesforo Rojas Ludeña interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, a fin de que los demandados Jorge Huamán Balboa y Emilia Coronado de Huamán cumplan con otorgar la Escritura Pública respecto del contrato privado de compraventa de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince sobre el inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda “Santísima Trinidad” sector Mollepata, manzana 15, lote 09, distrito de Ayacucho - Huamanga, de una extensión total de mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>) por el precio de sesenta mil soles (S/60,000.00) que se pagó en dos armadas y que pese a ello, los demandados se niegan a formalizar la referida transferencia.

**SEGUNDO.** Tramitada la demanda según su naturaleza, el *a quo*, mediante sentencia de fojas ochenta y uno, de fecha veintidós de abril de dos mil dieciséis, declaró fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene que el bien objeto del contrato de compraventa privado de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince, se encuentra debidamente determinado,



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

cumpliendo de este modo con los elementos fundamentales del contrato de compraventa, esto es, el bien y el precio. En tanto que los demandados se han limitado a cuestionar la validez del citado contrato que ellos mismos han suscrito, cuestionando circunstancias ajenas que no enervan su obligación de formalizar el citado contrato, lo que no es viable en el presente proceso, que solo tiene por objeto determinar la existencia de la obligación de formalizar, sin perjuicio de que en otro proceso sí se pueda discutir su validez o su eficacia.

**TERCERO.** Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de fojas ciento cincuenta y seis, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, la revoca y reformándola, declara infundada la demanda. Como sustento de su decisión señala que: **a)** Solo resulta pertinente evaluar los aspectos netamente formales del contrato submateria; y, **b)** Que el contrato de compraventa de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince no cumple con lo exigido por los artículos 1359<sup>1</sup> y 1373<sup>2</sup> del Código Civil, pues no se aprecia que el demandante Telésforo Rojas Ludeña lo haya firmado en señal de conformidad y/o aceptación a fin de exteriorizar su consentimiento sobre los términos del mismo, advirtiéndose solo las firmas de los demandados, por lo que no se puede hablar de la existencia de un contrato y menos aún de que este se pueda formalizar mediante Escritura Pública. Lo que afecta incluso la relación jurídica sustantiva de la que no forma parte el demandante pues este no ha celebrado el contrato submateria.

**CUARTO.** Es pertinente señalar que en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que este supone el cumplimiento de los principios

---

<sup>1</sup> Artículo 1359º del Código Civil.- No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria.

<sup>2</sup> Artículo 1373º del Código Civil.- El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente.



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

**QUINTO.** En tal sentido, en relación a la causal de **i) Infracción normativa de los artículos 1359, 1373, 1412, 1529 y 1549 del Código Civil**, debemos señalar que si bien es cierto, de los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, se desprende que constituye una obligación del vendedor para con el comprador, el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, ya sea por así haberlo convenido las partes o por mandato de la ley, cierto es también que, ello supone la existencia de un contrato entre las partes que pretenden compelerse a completar dicha formalidad. Asimismo, que si bien nuestro sistema contractual en materia de compraventa inmobiliaria es meramente consensual, de lo actuado en el proceso se advierte que las partes decidieron materializar su acuerdo contractual mediante la forma escrita y debidamente suscrita por cada uno de los intervinientes, es decir, que el contrato será obligatorio solo respecto quienes hayan intervenido en él<sup>3</sup>, lo que se podrá desprender del propio documento denominado contrato o de cualquier otro medio de prueba admitido por nuestro ordenamiento jurídico procesal. Infiriéndose, también, que la obligación de formalizar el contrato y el derecho de exigir ello, recae también solo sobre quienes han intervenido en el mismo.

**SEXTO.** En esa línea de ideas, tenemos que la Sala Superior desestimó la demanda por cuanto del contrato de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince, que se pretende protocolizar, no se advierte la firma del demandante Telésforo Rojas Ludeña, del cual se pueda evidenciar su conformidad y aceptación con los términos del referido contrato, lo que imposibilita que se pueda disponer su formalización mediante Escritura Pública. Criterio con el que los suscritos coinciden, pues no se aprecia del citado contrato la

---

<sup>3</sup> Artículo 1361º del Código Civil.- Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

materialización de la manifestación de la voluntad del comprador, y por tanto, mal se haría en ordenar la formalización del citado acto jurídico respecto de quien no habría participado en la relación jurídica sustantiva. El criterio en mención se encuentra acorde a lo que regula nuestro ordenamiento jurídico sustantivo en materia de contratos, por lo que no se verifica la existencia de las infracciones denunciadas por el recurrente en el *ítem i)*, debiendo estas ser desestimadas.

**SÉTIMO.** Que, respecto a la causal indicada en el *ítem ii)*, en el cual se declara procedente de forma excepcional, **la infracción normativa material del artículo 949 del Código Civil**, cabe reiterar lo ya mencionado en el considerando quinto precedente, por cuanto si bien nuestro sistema contractual en materia de compraventa inmobiliaria es meramente consensual, en este caso en concreto, las partes decidieron materializar su acuerdo de voluntades de forma escrita, el cual se entiende que obliga a todos aquellos que lo hayan suscrito como prueba de la aceptación de todos sus términos, y no habiéndolo signado el demandante, no puede disponerse en favor de este la protocolización de dicho contrato mediante Escritura Pública. Por lo tanto, no se verifica que el *ad quem*, con su decisión, haya infringido el artículo 949 del Código Civil.

**OCTAVO.** Finalmente, en relación a la infracción declarada procedente de forma excepcional, descrita en el *ítem iii)*, esto es, **infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**, cabe señalar que este Colegiado Supremo concluye que la sentencia de vista impugnada, no contiene ningún error de razonamiento desde el punto de vista lógico formal, encontrándose, debidamente motivada, habiéndose observado, además, el debido proceso, conforme así lo exige el artículo 139 en sus incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú. Por tanto, la infracción normativa antes indicada también ha quedado debidamente desvirtuada.



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

**Sentencia  
CASACIÓN 3012-2017  
AYACUCHO  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es porque se declare: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Telesforo Rojas Ludeña a fojas ciento setenta y seis; en consecuencia **NO SE CASE** la sentencia de vista de fojas ciento cincuenta y seis, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Telésforo Rojas Ludeña contra Jorge Huamán Balboa y otra, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y se *devuelvan*.

**S.S.**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

LA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL PERMANENTE QUE SUSCRIBE, **CERTIFICA**: QUE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS **ORDÓÑEZ ALCÁNTARA Y DE LA BARRA BARRERA** NO FIRMAN ESTA RESOLUCIÓN AL HABER DEJADO SU VOTO DEBIDAMENTE FIRMADO, EL CUAL SE ENCUENTRA ADHERIDO DE FOLIOS 75 A 80 DEL CUADERNO DE CASACIÓN FORMADO EN ESTA SEDE CASATORIA.