



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

SUMILLA: *Las instancias de mérito han emitido pronunciamiento bajo inobservancia del derecho al debido proceso y debida motivación de resoluciones judiciales afectando el principio de congruencia, al haber soslayado que el objeto de la pretensión de otorgamiento de escritura pública es la formalización del documento privado, omitiendo de igual manera una debida motivación respecto a si en efecto, la demandada tiene la obligación de formalizar el documento.*

Lima, cinco de junio
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil seiscientos cincuenta y seis - dos mil diecisiete; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Ángel Adrián Casavilca Gastelu a fojas cuatrocientos treinta, contra la sentencia de vista de fojas trescientos ochenta y seis, de fecha veintiocho de junio de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Mixta Descentralizada de Leoncio Prado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, que confirmó la sentencia apelada de fecha seis de setiembre de dos mil dieciséis, corriente a fojas doscientos ochenta y ocho, que resolvió declarar improcedente la demanda. -----

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Por resolución de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, corriente a fojas treinta y nueve del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso por las siguientes causales denunciadas: -----

- i) **Infracción del artículo 1412 del Código Civil.-** Sustentando que, se infringe dicha norma al no aplicar correctamente el artículo 1412 del Código Civil, que establece la exigencia de las partes del cumplimiento de la formalidad del contrato; por el contrario, el Colegiado realiza el análisis



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

de los requisitos establecidos para el perfeccionamiento de los mismos, referido a: **a)** La identificación del vendedor y del comprador que sí cumple ambos contratos con firma legalizada en el que si bien se indica cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²) implícitamente se realizó la compraventa de derechos y acciones que le corresponden a la demandada Olga Victoria Alarico Chancasanampa en su condición de heredera del bien de una extensión superficial de mil metros cuadrados (1,000 m²); **b)** El precio del inmueble el cual fue pactado, pagado hasta la fecha de celebración del contrato y cancelado mediante proceso de ofrecimiento judicial de pago; **c)** La identificación del inmueble refiriéndose al porcentaje indicado en los contratos, pese a que si bien en la demanda se ha indicado que los cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²) equivaldría al veintiuno por ciento (21%), ello se ha expresado en la demanda teniendo en cuenta los doscientos metros cuadrados (200 m²) que figuraba en los contratos por cuanto la vendedora Victoria Olga Alarico Chancasanampa al momento de la Compraventa manifestó que había una separación de hecho del inmueble, entre los herederos del bien (su madre y tres hermanos únicos y universales herederos) resultando mil metros cuadrados (1,000 m²) entre cinco (5) herederos, doscientos metros cuadrados (200 m²) a cada uno. Precisa que, el Colegiado quiere negar la identificación del bien inmueble señalando que la Partida Electrónica número 0014020008, no corresponde al bien materia de compraventa, ya que el bien de la vendedora se encuentra inscrito en la Partida Electrónica número 020012221; sin embargo, si se revisa detenidamente el certificado literal del predio Partida número 020012221 de la Oficina Registral de Tingo María, se advierte que el número 0014020008 corresponde al plano de dicha anotación de la Ficha número 02367, de la Partida Electrónica número 020012221, que corresponde al mismo inmueble *sub litis*; es decir, en lugar de consignar el número de la partida electrónica se ha consignado el número del plano, lo cual no ha sido advertido por el Colegiado, sino que contrario a ello ha señalado que el



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

bien no se encuentra debidamente identificado por tener evidentes contradicciones con el área como en la partida electrónica, apreciación que es subrepticia como se ha podido establecer en el análisis que sustenta el recurso, por lo que los contratos privados de compraventa obrantes en autos, constituyen un acto jurídico de carácter bilateral y típico que contiene la voluntad sinalagmática tanto del vendedor y de los compradores, lo que guarda correspondencia con el artículo 1529 del Código Civil, que prescribe que el contrato de compraventa queda perfeccionado cuando la aceptación es conocida por el oferente y cuando se exterioriza las voluntades de vender y pagar el precio, norma que el Colegiado no ha hecho referencia. Precisa que, se debe tener en cuenta que la demandada Victoria Olga Alarico Chancasanampa no ha contestado la demanda, contradiciendo ni negando los extremos de la misma, teniendo la condición de rebelde, ello implica una aceptación relativa de la pretensión conforme al artículo 524 del Código Procesal Civil. -----

- ii) **Infracción de los artículos 140 inciso 4, 143, 219 inciso 6 del Código Civil.-** Alegando que, en el punto 3 el *ad quem* analiza los requisitos de validez del acto jurídico refiriéndose a los artículos 140 inciso 4, 143 y 219 inciso 6 del Código Civil, cuando la pretensión del presente proceso es la de Otorgamiento de Escritura Pública, y no la de Nulidad de Acto Jurídico, desnaturalizando el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública; asimismo, analiza el Principio de libertad de contratar relacionándola con el precitado artículo, tal razonamiento no es acorde al caso concreto, ya que en el acto jurídico de compraventa celebrado entre el recurrente comprador y la vendedora Victoria Olga Alarico Chancasanampa, ha quedado clara la voluntad jurídica, es decir, contiene los presupuestos legales tales como elementos internos (discernimiento, intención y voluntad) y externos (manifestación) con los elementos internos queda formada la voluntad, la misma que para producir efectos jurídicos requiere



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

que sea manifestada, como ha ocurrido en el caso de autos. Precisa que el Colegiado no ha aplicado la norma adecuadamente al caso concreto, sino que ha analizado el acto jurídico desde su perspectiva de validez y causales de nulidad del acto jurídico desnaturalizando el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública. -----

- iii) Infracción del artículo 1529 del Código Civil.-** Arguyendo que, la Sala infringe la referida norma, al pretender valorar otros medios probatorios supuestamente que corroboran el contrato del cual se solicita su perfeccionamiento, en el presente caso los contratos privados con firmas legalizadas de fecha siete de junio de dos mil siete y treinta de noviembre de dos mil siete, los cuales reviste de la formalidad requerida, es decir, contiene la identificación del vendedor, la identificación de los compradores y el bien debidamente identificado e inscrito en los Registros Públicos y el precio, por lo que existe obligación legal de parte de la demandada de perfeccionar dicho contrato otorgándole la Escritura Pública tal como lo prescribe el artículo 1529 del Código Civil, ya que existen dos contratos de compraventa, donde se exteriorizan las voluntades de vender o pagar el precio; sin embargo, el *ad quem* pese a que estos documentos privados producen eficacia jurídica por haber sido presentados ante notario público, para la legalización de firmas en dos fechas trece de julio de dos mil siete y treinta de noviembre de dos mil siete, mantienen su eficacia jurídica y valor probatorio en virtud de lo dispuesto en el artículo 245 inciso 3 del Código Procesal Civil y en el artículo 97 de la Ley del Notariado, en tal condición dichos documentos no requieren de otros elementos de prueba para su validez y probanza, lo que no ha sido valorado por el Colegiado. -----
- iv) Infracción de los artículos 197 del Código Procesal Civil y 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.-** Sustentando que, el criterio del Colegiado resulta errado e incoherente, y de motivación



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

aparente que trasgrede el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, ya que pretende valorar medios probatorios en su conjunto cuando el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública por su naturaleza no requiere de mayores medios probatorios para su trámite y consecuente amparo, más que del instrumento del cual se solicita cumplir con perfeccionar la transferencia de propiedad del bien, siendo tal medio probatorio en el presente caso los dos contratos privados de compraventa de un inmueble, con firmas legalizadas. Indica que no se ha motivado adecuadamente la recurrida, que contiene una motivación aparente al interpretar erróneamente las normas procesales mencionadas; habiéndose lesionado el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva normado en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú. --

- v) **Infracción del artículo II del Título Preliminar del Código Civil.-** Precisa que, conforme a la norma cuya infracción denuncia, la ley no ampara el ejercicio, ni la omisión abusiva de un derecho, el ejercicio regular de un derecho no se haya amparado por la ley cuando trasgrede los límites de razonabilidad, por lo que la resolución impugnada está sustentada erróneamente a favor de la demandada, al afirmar que no existe violación de normas procesales y constitucionales, es negar justicia al recurrente. -----

3. **ANTECEDENTES:** -----
Previo a la absolución de las denuncias formuladas por el recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

3.1 **Demanda:** -----
Mediante escrito de fojas veintisiete y siguientes, Ángel Adrián Casavilca Gastelu interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra Victoria Olga Alarico Chancasanampa, con el objeto de que cumpla con otorgarle la Escritura Pública del contrato definitivo de compraventa de sus



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

derechos y acciones de una fracción de terreno de cuarenta y dos metros cuadrados (42.00 m²), que corresponde aproximadamente al veintiuno por ciento (21%) de derechos y acciones, sobre el lote número 01 - manzana 12 inscrito en la Partida Electrónica número 02001221 del Registro Público de Propiedad Inmueble de Tingo María. -----

Como fundamentos alega que con la demandada, el suscrito y su conviviente han celebrado el Contrato Promesa de Compraventa de un inmueble de una fracción de terreno de cuarenta y dos metros cuadrados (42.00 m²) con firmas legalizadas ante Notario Público de fechas trece de julio y treinta de noviembre de dos mil siete. El precio pactado por la compraventa fue de doce mil dólares americanos (US\$12,000.00), equivalente a treinta y seis mil ciento ochenta soles (S/36,180.00); habiendo cancelado del precio de venta más del cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble, esto es seis mil setecientos diecisiete dólares americanos (US\$6,717.00), quedando un saldo de cinco mil doscientos ochenta y tres dólares americanos (US\$5,283.00). -----

Refiere que no se canceló en su oportunidad el saldo del precio de venta a la demandada, porque en el año dos mil nueve, el copropietario Félix Eduardo Alarico Chancasanampa, interpone Nulidad de Acto Jurídico (Expediente número 170-2009), exponiendo que la demandada no tenía facultades para disponer de sus derechos y acciones. El Poder Judicial en revisión la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, revoca la sentencia de primera instancia y reformándola declara improcedente la demanda. -----

Mediante carta notarial de fecha treinta de abril de dos mil doce, comunicó a la demandada la cancelación del saldo de la deuda. Sin embargo, al no obtener respuesta inició un proceso no contencioso de ofrecimiento judicial de pago con el Expediente número 469-2012 por ante el Juzgado Civil de Leoncio Prado, autorizándole la consignación del pago ofrecido. -----

Sostiene además que la demandada ha iniciado un proceso judicial de División y Partición (Expediente número 2007-0224) ante el Primer Juzgado Especializado Civil, proceso judicial que ha sido abandonado deliberadamente y de mala fe. -----



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

3.2. Contestación de demanda: -----

Mediante escrito de fojas doscientos diecisiete, los terceros Félix Eduardo Alarico Chancasanampa y Bernardino Marcelino Alarico Chancasanampa contestan la demanda exponiendo básicamente que desconocen el hecho que Victoria Olga Alarico Chancasanampa haya efectuado un compromiso de compraventa con el demandante. Sostienen que conforme a la Partida Electrónica número 02001221, el inmueble del jirón Monzón y avenida Tito Jaime Fernández fue adquirido inicialmente por Mario Alarico Velásquez y Baseliza Chancasanampa de Alarico, en mérito a la adjudicación en venta otorgada por el Concejo Provincial de Leoncio Prado y ante el fallecimiento del primero de los nombrados fueron declarados como únicos y universales herederos Baseliza Chancasanampa de Alarico, Félix Eduardo Alarico Chancasanampa, Bernardino Marcelino Alarico Chancasanampa, Jorge Víctor Alarico Chancasanampa y Victoria Olga Alarico Chancasanampa, realizándose la traslación de dominio del referido bien a favor de todos ellos. -----

3.3. Sentencia de Primera Instancia: -----

Mediante sentencia expedida con fecha seis de setiembre de dos mil seis el juez del Tercer Juzgado Civil Permanente de Leoncio Prado, declara **improcedente** la demanda, expresando como fundamentos: -----

El documento que se pretende formalizar es un documento privado consistente en la minuta de compraventa de una fracción de terreno de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²) de un inmueble de mayor extensión superficial de doscientos metros cuadrados (200 m²)¹ ubicado entre la avenida Tito Jaime Fernández y jirón Monzón, que el demandante en su escrito de demanda en su peticitorio ha especificado esa división de algo en partes en derechos y acciones de veintiún por ciento (21.00%) equivalente a un área de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²), que le corresponde sobre el área total del terreno de mil metros cuadrados (1,000 m²), ubicado en la esquina formada por el jirón

¹ Ver promesa de compraventa de un inmueble, cláusula primera (folios dos y tres)



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Monzón y avenida Tito Jaime Fernández, sin tener a la vista el original del citado documento. Como el documento privado carece de valor probatorio por sí mismo, a la parte que lo presenta le incumbe demostrar su autenticidad, por lo que a efectos de emitir un pronunciamiento válido y dada la naturaleza del presente proceso que versa sobre Otorgamiento de Escritura Pública, se debe tener a la vista el original del documento denominado. -----

Por otro lado, no existe una equivalencia entre la información que contiene la cláusula primera del documento privado de promesa de compraventa del inmueble de fojas dos y la declaración asimilada del escrito de demanda, en lo que respecta al bien inmueble de extensión superficial, por un lado se afirma en el contrato un área de doscientos metros cuadrados (200 m²) y en la declaración asimilada del escrito de demanda, mil metros cuadrados (1,000 m²). Tratándose de un inmueble de mayor extensión nos encontramos en el supuesto del artículo 969 del Código Civil, que prescribe que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, dichas cuotas se presumen iguales salvo prueba en contrario, conforme lo establece el primer párrafo del artículo 970 de la norma sustantiva acotada. Por su parte, el artículo 974 de la citada norma, prevé que cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no se altere su destino ni perjudique el interés de los demás. Si el demandante unilateralmente ha determinado el veintiuno por ciento (21%) de los derechos y acciones y ha establecido las medidas perimétricas y colindancias, que consigna en el contrato privado no tiene su correlato con lo informado en la Partida electrónica de fojas ciento ochenta y cinco y siguientes. -----

3.4. Sentencia de vista: -----

Mediante sentencia de vista expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Leoncio Prado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, se resolvió **confirmar** la sentencia de primera instancia, en atención a los siguientes argumentos: -----



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Del análisis de los contratos de fecha trece de julio de dos mil siete, y el segundo legalizado con fecha treinta de noviembre de dos mil siete; se aprecia que el bien inmueble no se encuentra plenamente identificado; y que de lo señalado en la demanda, con la información que contienen los documentos de promesa de compraventa, existe una evidente contradicción con respecto a la extensión o área y el número de partida en la cual se encuentra inscrita el bien materia de *litis*. -----

Asimismo, el recurrente en su escrito de demanda, ha señalado que el terreno de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²) del cual se celebró la compraventa, corresponde aproximadamente al veintiuno por ciento (21%) de derechos y acciones de la demandada; es de verse de la Partida Electrónica número 02001221 que obra a fojas ciento ochenta y cinco a ciento ochenta y siete de autos, que el bien inmueble pertenece a la demandada y sus tres hermanos, por haber sido declarados herederos, ante ello tenemos que el bien inmueble pertenece a una copropiedad, siendo así, no se puede determinar que el veintiuno por ciento (21%) de derechos y acciones es lo que le pertenece a la demandada, porque no ha habido una división y partición, por lo tanto no se sabe cuánto de área le corresponde a cada copropietario; además, es de apreciar de la partida electrónica, que el área del inmueble fue modificada en su extensión superficial y linderos, por lo que no existe relación con lo descrito en los contratos de promesa de compraventa. En efecto, este Colegiado no estima suficientes las pruebas aportadas al proceso para formar convicción respecto a la identificación plena del bien inmueble que ha sido materia de compraventa y del cual se está solicitando su otorgamiento de escritura pública, por no existir certeza sobre su área y el número de partida en la cual se encuentra inscrita, así como también no se ha dejado clara la titularidad de la demandada sobre la copropiedad que tenía al momento de la celebración del contrato; por lo que siendo así, debe confirmarse la recurrida por encontrarse arreglada a derecho. -----



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida².

SEGUNDO.- La Doctrina en general apunta como fines del recurso de casación el control normativo, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, con lo cual se busca la unidad de la legislación y de la jurisprudencia (unidad jurídica), la seguridad del orden jurídico, fines que han sido recogidos en la legislación procesal en el artículo 384 del Código Procesal Civil, tanto en su versión original como en la modificada, al precisar que los fines del recurso de casación son: *“La adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unidad de la jurisprudencia de la nación”*³. -----

TERCERO.- Considerando que se declaró procedente el recurso de casación por infracciones normativas de carácter procesal corresponde analizar lo referente a la presunta vulneración al debido proceso y a la motivación de resoluciones judiciales, así como lo referido específicamente a la supuesta infracción del artículo 197 del Código Procesal Civil, por lo que dada su incidencia, la estimación de esta incidiría directamente en el trámite del proceso judicial debido a su efecto nulificante, puesto que, al producirse la nulidad, carecerá de objeto emitir pronunciamiento sobre las demás infracciones de carácter material. -----

² Sánchez- Palacios P. (2009). *El recurso de casación civil*. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.

³ Hurtado Reyes Martín, La Casación Civil. Editorial Idemsa, Pág. 99



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

CUARTO.- Cabe recordar que en materia casatoria sí es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales para determinar si se han infringido o no las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales. En ese sentido, el derecho a un **debido proceso** supone la observancia rigurosa, por todos los que intervienen en un proceso, no solo de las reglas relativas a la estructuración de los órganos jurisdiccionales, sino también de las normas, de los principios y de las garantías que regulan el proceso, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio. Es así que el debido proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, por el cual se posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal, con la observancia de las reglas procesales establecidas para ello y que las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a ley. -----

QUINTO.- Siendo así, el derecho fundamental a un **debido proceso**⁴, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, implica el respeto del conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier cuestión litigiosa, con el fin de asegurarles una cumplida y recta administración de justicia, en orden a procurarles seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho. En ese sentido, existe contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso cuando, en el desarrollo del mismo, el órgano jurisdiccional no ha respetado el repertorio de derechos que forman parte de su contenido constitucionalmente protegido, entre ellos, el derecho al procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación

⁴ *El derecho a un debido proceso supone desde su dimensión formal la observancia rigurosa por todos los que intervienen en un proceso, de las normas, de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento de tutela de derechos subjetivos, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio. Desde su dimensión sustantiva se le concibe cuando la decisión judicial observa los principios de razonabilidad y proporcionalidad. CAS. N° 178-2009 (Huancavelica), Sala Civil Transitoria, considerando segundo, de fecha 17 de enero del 2011.*



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etcétera⁵. -----

SEXTO.- Asimismo, conviene anotar que el principio del debido proceso contiene el derecho a la **motivación escrita de las resoluciones judiciales**. Este derecho, consagrado como principio jurisdiccional en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, tiene como finalidad principal el de permitir el acceso de los justiciables al razonamiento lógico jurídico empleado por las instancias de mérito para justificar sus decisiones jurisdiccionales y así puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa, cuestionando de ser el caso, el contenido de la decisión asumida. -----

SÉTIMO.- Ello se traduce en la explicación detallada que debe realizar el juez de los motivos que han conllevado a la decisión final. En esta fundamentación debe existir conexión lógica entre los hechos narrados por las partes (demandante y demandada), y las pruebas aportadas por ellos; coherencia y consistencia en sus razonamientos. Para que una motivación sea el fiel reflejo de una aplicación racional del ordenamiento jurídico debe necesariamente fundarse en derecho, lo que significa que la norma seleccionada debe estar en estricta correspondencia con el petitorio y los fundamentos, dispositivo legal que debe ser válido, vigente, y en caso de no ser vigente, si corresponde su aplicación o no al caso concreto⁶. -----

OCTAVO.- Que, absolviendo en primer término las denuncias procesales alegadas en su recurso de casación, se aprecia que la demanda tiene como

⁵ El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, establece como derecho de todo justiciable y principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso. Dicho derecho, a tenor de lo que establece nuestra jurisprudencia, admite dos dimensiones: una formal, procesal o procedimental, y otra de carácter sustantivo o material. En la primera de las mencionadas está concebido como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas (las cuales a su vez son derechos parte de un gran derecho con una estructura compuesta o compleja) que garantizan un estándar de participación justa o debida durante la secuela o desarrollo de todo tipo de procedimiento o proceso (sea este judicial, administrativo, corporativo particular o de cualquier otra índole). En la segunda de sus dimensiones exige que los pronunciamientos o resoluciones con los que se pone término a todo tipo de proceso respondan a un referente mínimo de justicia o razonabilidad, determinado con sujeción a su respeto por los derechos y valores constitucionales. **EXP. N.º 00579-2013-PA/TC.**

⁶ Cas. N.º 5505-2014/Piura de fecha 13 de mayo de 2015.



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

objeto que la demandada cumpla con otorgar la escritura pública del contrato definitivo de compraventa de sus derechos y acciones de una fracción de terreno de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²), que corresponde aproximadamente al veintiuno por ciento (21%) de derechos y acciones, sobre el lote número 01, manzana 12, inscrito en la Partida Electrónica número 02001221 del Registro Público de Propiedad Inmueble de Tingo María. La sentencia de primera instancia ha declarado improcedente la demanda, señalando básicamente que: *“Tratándose de un inmueble de mayor extensión nos encontramos en el supuesto del artículo 969 del Código Civil, que prescribe que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, dichas cuotas se presumen iguales salvo prueba en contrario, conforme lo establece el primer párrafo del artículo 970 de la norma sustantiva acotada. Por su parte, el artículo 974 de la citada norma, prevé que cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no se altere su destino ni perjudique el interés de los demás. Si el demandante unilateralmente ha determinado el 21% de los derechos y acciones y ha establecido las medidas perimétricas y colindancias, que consigna en el contrato privado no tiene su correlato con lo informado en la Partida electrónica de folios ciento ochenta y cinco y siguientes”*. -----

De otro lado, la Sala Superior ha confirmado la sentencia de primera instancia, expresando como fundamento central: *“(...) no se puede determinar que el 21% de derechos y acciones es lo que le pertenece a la demandada, porque no ha habido una división y partición, por lo tanto no se sabe cuánto de área le corresponde a cada copropietario; además, es de apreciar de la partida electrónica, que el área del inmueble fue modificado en su extensión superficial y linderos, por lo que no existe relación con lo descrito en los contratos de promesa de compraventa. En efecto, este Colegiado no estima suficientes las pruebas aportadas al proceso para formar convicción respecto a la identificación plena del bien inmueble que ha sido materia de compraventa y del cual se está solicitando su otorgamiento de escritura pública, por no existir certeza sobre su área y el número de partida en la cual se encuentra inscrita,*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

así como también no se ha dejado clara la titularidad de la demandada sobre la copropiedad que tenía al momento de la celebración del contrato; por lo que siendo así, debe confirmarse la recurrida por encontrarse arreglada a derecho”.

NOVENO.- Al respecto se señala que el artículo 1412 del Código Civil establece: *“Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescripta legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida (...)”.*

El artículo 1549 del Código Civil establece, que: *“Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”.* En este entendido, los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como fin la formalización de un acto jurídico, 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 otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1412 y 1549 del Código Civil. Así, aunque el Código Civil no exige el otorgamiento de escritura pública para el perfeccionamiento del contrato de compraventa de inmuebles, dado su carácter consensual, 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. -

DÉCIMO.- De lo antes expuesto se colige entonces que según lo establecido por las normas materiales antes señaladas, en los procesos que versen sobre Otorgamiento de Escritura Pública derivados de un acto de compraventa, corresponde determinar la identificación del vendedor, la identificación del comprador, si se ha determinado el inmueble *sub litis*, así como si se ha pactado el precio; ello con la finalidad de establecer si el documento privado



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

anexado a la demanda reúne los requisitos establecidos para el perfeccionamiento de la misma. -----

DÉCIMO PRIMERO.- No obstante lo expuesto, se aprecia que la decisión adoptada por las instancias de mérito contravienen al marco conceptual antes expuesto, toda vez que no guardan relación con el objeto de la pretensión de Otorgamiento de Escritura Pública, el cual consiste en revestir de formalidad un documento privado, mas no exige el pronunciamiento sobre aspectos referidos a la extensión del área y si esta equivale al porcentaje transferido en el contrato. De otro lado, la Sala Superior incurre en indebida motivación al no tomar en cuenta que los fundamentos de la demanda se dirigen a formalizar el contrato de compraventa de fecha trece de julio de dos mil siete, en virtud del cual se transfiere una fracción del inmueble ubicado entre la avenida Jaime Fernández y jirón Monzón del distrito de Rupa Rupa, provincia de Leoncio Prado, región Huánuco, es decir una extensión de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²), el mismo que se encuentra inscrito en la Partida número 020001221 del Registro de Propiedad Inmueble, por lo que siendo así, el inmueble se encuentra debidamente identificado, no habiendo la parte demandada alegado que el inmueble descrito en el contrato de compraventa *sub examine* se trate de uno distinto al del inmueble inscrito en la Partida número 02001221. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- De lo expuesto permite concluir que las instancias de mérito han emitido pronunciamiento bajo inobservancia del derecho al debido proceso y debida motivación de resoluciones judiciales afectando el principio de congruencia, al haber soslayado que el objeto de la pretensión es de Otorgamiento de Escritura Pública, omitiendo de igual manera una debida motivación respecto a si en efecto, la demandada tiene la obligación de formalizar el documento, por lo que corresponde declarar la nulidad de la resolución venida en grado y de la sentencia de primera instancia conforme a lo prescrito en la segunda parte del artículo 122 del Código Procesal Civil,



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

**CASACIÓN 3656-2017
HUANUCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

concordante con el artículo 171 del mismo Código; a fin que el juez de primera instancia emita nuevo fallo subsanando las omisiones advertidas. -----

5. DECISIÓN: -----

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Ángel Adrián Casavilca Gastelu a fojas cuatrocientos treinta; por consiguiente, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas trescientos ochenta y seis, de fecha veintiocho de junio de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Mixta Descentralizada de Leoncio Prado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha seis de setiembre de dos mil dieciséis, corriente a fojas doscientos ochenta y ocho, que resolvió declarar improcedente la demanda; **ORDENARON** que el *a quo* emita nuevo pronunciamiento en atención a las consideraciones expuestas; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; en los seguidos por Ángel Adrián Casavilca Gastelu contra Victoria Olga Alarico Chancasanampa, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron*. Integra esta Sala la Señora Jueza Suprema Arriola Espino por licencia de la Señora Jueza Suprema Cabello Matamala. Ponente Señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

ARRIOLA ESPINO

LÉVANO VERGARA

Rsr/Gct/Csc