



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

Corresponde al juez, en los casos de demanda de otorgamiento de escritura pública, hacer un examen en grado de probabilidad -somero y exterior para no invadir esfera que no es materia de pronunciamiento- de la existencia del presupuesto básico para lograr la formalidad, esto es, un contrato. Dicho análisis le advertirá la presencia de los requisitos del acto jurídico y los propios del contrato que se pretende formalizar.

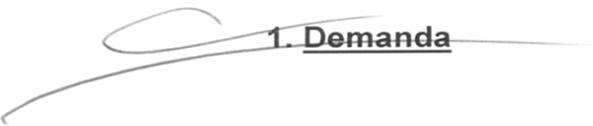
Lima, diez de setiembre de dos mil quince.-

 **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número tres mil setecientos noventa y cinco del dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

 En el presente proceso de otorgamiento de escritura pública la demandante Kathy Noelia Lozada Cruzado, ha interpuesto recurso de casación (página ciento ochenta y seis), contra la sentencia de vista de fecha ocho de setiembre del dos mil catorce (página ciento setenta y ocho), dictada por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que revoca la sentencia de primera instancia (página ciento cuarenta y tres) de fecha doce de febrero del dos mil catorce, que declara fundada la demanda y reformándola la declara improcedente.

II. ANTECEDENTES

 **1. Demanda**



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

Por escrito de página treinta y dos se interpone demanda de otorgamiento de escritura pública, solicitando como pretensión principal: se cumpla con otorgar la escritura pública de compraventa derivada del contrato celebrado respecto del lote N° 17 de la Manzana 1, de 174.80 metros cuadrados, ubicada en el Sector Los Sauces, Sector la Garita, del Distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque. Y, como pretensión accesoria: que al acreditarse el pago total del precio corresponde a la emplazada en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 1550 del Código Civil se entregue la posesión del bien en el estado que se encuentre.

Sustenta su pretensión en que el dieciocho de setiembre del dos mil seis, celebró un contrato privado de compraventa, con el representante legal de la empresa demandada, a través del cual se le otorgó en venta el lote N° 17 de la Manzana 1, de 174.80 metros cuadrados, ubicada en el Sector Los Sauces, Sector la Garita, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

Señala que el precio de venta fue \$. 14 400.00 dólares americanos, para ser pagados en cincuenta y nueve cuotas, con vencimiento el primero de setiembre del dos mil once, precio que fue variado a U\$13 985.00 dólares americanos y cincuenta y siete cuotas. Alega que le asiste el derecho de solicitar el otorgamiento de Escritura Pública de dicho inmueble y otorgamiento de la posesión porque ha cumplido con cancelar el íntegro del precio de compraventa, a través de depósitos efectuados a las cuentas corrientes de la demandada, del Banco de Crédito del Perú, códigos N° 1931-71 y 1931453200-1-97, a la cual se le asignó como



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

código de usuario, su DNI 16782881. No obstante, refiere, la emplazada se niega a otorgarle dicha escritura pública.

2. Contestación

Mediante escrito de página ciento catorce, Inversiones Centenario S.A.A contesta la demanda señalando que sí celebró con la demandante contrato del inmueble mencionado; sin embargo, por aplicación de la cláusula séptima de dicho contrato, que le facultaba en su condición de vendedora a resolver de pleno derecho el contrato de compraventa, si la compradora incumplía con el pago de tres cuotas del precio, se resolvió el contrato, de pleno derecho, a través de la carta notarial de fecha diez de noviembre del dos mil ocho, la misma que fue dejada bajo puerta, de la demandada, el diecisiete de Noviembre del mismo año, por adeudar la parte recurrente, a la fecha de la carta, cuatro cuotas.

3. Puntos Controvertidos

Se fijaron como puntos controvertidos:

3.1.- Determinar si la demandante con la persona jurídica, Inversiones Centenario SAA, celebraron un contrato de compraventa, respecto del lote N° 16 de la Manzana 01 de la Urbanización Los Sauces — Sector La Garita del Distrito Pimentel, con un área de ciento ocho metros cuadrados, conforme a los términos del contrato de compraventa de fecha dieciocho de setiembre del dos mil seis.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

3.2.- Establecer si corresponde otorgar escritura pública a la demandante, respecto del inmueble en litigio o si existe algún impedimento legal para que la parte demandada se oponga al documento requerido por la actora.

3.3.- Determinar si de prosperar la entrega de la escritura pública, corresponde que la demandada entregue la posesión del lote materia de la presente.

4. Sentencia

Seguido el trámite correspondiente, el Segundo Juzgado Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante resolución de fecha doce de febrero del dos mil catorce, obrante en página ciento cuarenta y tres, declaró fundada la demanda, ordenando que los representantes legales de la demandada otorguen a favor de la actora la escritura pública respectiva, bajo apercibimiento de hacerlo el Juzgado en su rebeldía e improcedente la entrega de la posesión a la recurrente del referido lote.

El juzgado consideró que se determinó fehacientemente que con fecha dieciocho de setiembre del dos mil seis, el demandante y el demandado celebraron el contrato de compraventa del inmueble citado por el área de 174.80 metros cuadrados y precio que se menciona.

Se precisa que hasta el primero de noviembre del dos mil ocho, la demandante debió cancelar veinticinco cuotas, no obstante sólo pagó veintidós, por lo que al haber incumplido la compradora con realizar el pago oportuno de tres cuotas alternadas, la demandada, haciendo uso de la cláusula resolutoria, ha resuelto de pleno derecho el contrato de



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

compraventa, en aplicación de la cláusula séptima del contrato y conforme a lo establecido por el artículo 1430 del Código Civil. Sin embargo, sostiene que el vendedor está obligado a otorgar la escritura pública porque no planteó la excepción de incumplimiento, renunciado a su derecho y consecuentemente dejando vigente la obligación de otorgar la escritura pública.

5. Apelación

Mediante escrito obrante en página ciento cincuenta y seis, Inversiones Centenario S.A.A apela la sentencia de primera instancia alegando que el contrato respecto del cual solicita la demandante escritura pública ha sido resuelto por encontrarse impagas tres o más cuotas del saldo del precio de venta, conforme se pactó en la séptima cláusula del contrato.

Señala que el juzgado incurre en error al no tomar en consideración la carta notarial que deja sin efecto el contrato, pretendiendo el juzgado que la empresa recurrente restablezca mediante otorgamiento de escritura pública un negocio jurídico que ha fenecido.

6. Sentencia de Vista

Elevados los autos en mérito a la apelación interpuesta contra la resolución de primera instancia, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque mediante sentencia de vista de fecha ocho de setiembre del dos mil catorce, revoca la sentencia de primera instancia, que declara fundada la demanda; y, reformándola, la declara improcedente, considerando que en el caso en análisis la situación de hecho que dio lugar a la resolución del contrato se produjo en el mes de



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

noviembre del año dos mil ocho; en consecuencia, no resulta procedente que la actora en el año dos mil doce pretenda que se formalice un contrato cuyos efectos han cesado desde la fecha antes indicada. Agrega que la excepción sustantiva de contrato solo opera cuando hay contrato vigente, lo que no ha ocurrido en el presente caso.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha trece de abril de dos mil quince, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante Kathy Noelia Lozada Cruzado, por: **i) Infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil; ii) Aplicación Indevida del artículo 1430 del Código Civil; c) Contravención del derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva que ampara el artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Perú.**

IV. MATERIA EN CONTROVERSIA

En el presente caso el debate se centra en determinar cuándo es posible solicitar los otorgamientos de escritura pública.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA

PRIMERO.- Habiéndose denunciado infracciones de orden procesal y material, se analizarán primero aquéllas, pues de declararse fundada aquella acarrearía la nulidad de la sentencia impugnada.

SEGUNDO.- La recurrente sostiene que se han infringido las reglas del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva que ampara el artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Perú. Sin embargo, no existe



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

fundamento alguno respecto a esta denuncia formulada. En efecto, sobre el tema el recurso solo dice lo siguiente: “*Que al haberse cometido una infracción que incide en el fondo de la controversia, se está contraviniendo el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva que ampara el artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Perú*”.

Siendo ello así la denuncia carece de toda consistencia, no bastando la mera formulación de una infracción normativa para amparar la casación, sino que ella debe estar argumentada con claridad y precisión.

TERCERO.- Asimismo, sostiene que se ha infringido lo prescrito en el artículo 1549 del Código Civil, que establece como obligación del vendedor el perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien materia de venta, y se ha aplicado de manera indebida el artículo 1430 del Código Civil, para resolver de pleno derecho al contrato cuando se ha cumplido con pagar el total de precio pactado de venta.

CUARTO.- Como ha señalado de manera reiterada este Tribunal Supremo, los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como finalidad formalizar un acto preexistente¹. Ello se desprende del propio mandato del artículo 1412 del Código Civil, ubicado en el Libro de Contratos, y de las exigencias derivadas del artículo 1549 del mismo cuerpo legal. Por lo demás, la formalización de los contratos (en específico de la compraventa) no es solo es un asunto que interese a los particulares, sino que también importan a la sociedad, en orden a la protección de la propiedad y al tráfico comercial que conlleva ésta; en buena cuenta, a la colectividad le interesa otorgar las seguridades

¹ Por ejemplo, casaciones 4336-2013-Callao, 999-2014-Lima.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

económicas respectivas². En casos como estos, queda clara, primero, la relación existente entre derecho y economía y, luego, que la decisión judicial no se circunscribe al propio litigio *inter partes* sino que sus efectos se extienden a la sociedad.

QUINTO.- Por otra parte, la Sala Suprema –también en diversas ocasiones- ha sido uniforme al señalar que en este tipo de procesos no se discute la validez del acto jurídico, sino si se debe cumplirse o no la formalidad requerida. Ello, además, es congruente con la pretensión y con la calidad sumarísima del proceso que impide discusión sobre temas que deben dilucidarse en procesos plenos.

SEXTO.- En efecto, como el petitorio se ciñe a lograr la formalización respectiva y la naturaleza de proceso es uno sumarísimo, y por ende breve y específico, no cabe discutir la validez del acto jurídico, pues ello representaría pronunciarse sobre algo que no se ha controvertido y que solo podría serlo por la vía del proceso de conocimiento. Ello, no solo significaría una vulneración de la vía procedimental, sino además una modificación del *petitum* que es un tema que corresponde decidir a las partes, conforme lo dispone el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

² “Al quedar encerrado el contrato en el molde de una forma concreta, es posible aislar y determinar el verdadero contenido del contrato, separándola respecto de los tratos preliminares o conversaciones previas. Mediante la forma se consigue también certidumbre en torno a la identidad de las personas contratantes, a su capacidad al tiempo de celebrarse el contrato y a las circunstancias de tiempo y de lugar de la celebración. La certidumbre alcanza igualmente al contenido de las declaraciones de voluntad, facilitando su prueba, preconstituyendo su contenido y evitando el tener que recurrir a reconstrucciones posteriores, siempre inciertas, confusas e inexactas, de suerte que puede decirse que la forma contribuye a evitar los litigios 8...).” Díez Picazo Luis. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Madrid 1995, Tomo I, p. 248.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

SÉTIMO.- De lo expuesto se colige:

1. Que el otorgamiento de escritura pública supone la existencia de un acto jurídico previo.
2. Que aquí no se discute la validez del acto jurídico, sino simplemente la exigencia de la formalidad emergida del convenio o de la ley.
3. No cabe tampoco aquí examinar supuestos de falta de pago, pues aquí no se controvierte la invalidez manifiesta del propio acto jurídico, sino el cumplimiento de las obligaciones que emergen de éste.

OCTAVO.- Sin embargo, que ello sea así no significa que el juez deba formalizar todo documento que se le presenta; por el contrario, también en este caso le corresponde verificar que el acto jurídico que se pretende formalizar tenga visos de verosimilitud, pues sería absurdo solicitar que se cumpla con una formalidad que manifiestamente no se condice con la realidad y que además podría generar una situación de favorecimiento a la parte que lo pide, por ejemplo, en orden de prelación de acreencia o, incluso, antes o con la inscripción registral, la posibilidad de realizar transferencias con mala fe que parezcan protegidas por la fe del registro.

NOVENO.- Por tanto, corresponde al juez, en los casos de demanda de otorgamiento de escritura pública, hacer un examen en grado de probabilidad -somero y exterior para no invadir esfera que no es materia de pronunciamiento- de la existencia del presupuesto básico para la lograr la formalidad, esto es, un contrato. Dicho análisis le advertirá la presencia de los requisitos del acto jurídico y los propios del contrato que se pretende formalizar.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

DÉCIMO.- No cabría, por ejemplo, formalizar una compraventa cuando no aparece en la minuta respectiva qué bien se transfiere (porque el artículo 1529 del Código Civil exige para la compraventa la presencia de bien y precio) o cuando el acto jurídico es solemnísimos y exige para su validez la propia Escritura Pública porque siendo la forma consustancial al acto jurídico, al no existir aquella no existe ésta. En estos casos la nulidad tiene que ser evidente y debe reflejarse con absoluta certeza o, como la doctrina ha señalado, “cuando la causal que la produce se encuentre al descubierto de manera clara y patente³”, es decir, “cuando no existe lugar a dudas sobre su existencia, es visible, patente, ostensible, advertible a simple vista⁴”. Lo mismo puede decirse en la resolución del contrato, cuando opera la cláusula resolutoria y ello fluye sin cortapisa de los actuados; en esas circunstancias, no será posible otorgar la escritura pública, pues entonces se estaría perfeccionando un contrato que ha dejado de ser eficaz por efecto sobreviniente (artículo 1371 del Código Civil).

En ambos supuestos, la nulidad o resolución debe ser patente, lo que implica que no debe generar incertidumbre alguna, pues de no ser así se estaría ventilando en un sumarísimo algo que corresponde ser evaluado en otro tipo de procesos⁵.

DÉCIMO PRIMERO.- Teniendo en cuenta lo expuesto se advierte que la sentencia fue declarada improcedente porque aplicando la norma recogida en el artículo 1430 del Código Civil, se resolvió el contrato

³ Escobar Rozas, Freddy. En. Código civil comentado. Gaceta Jurídica. Tomo I, Lima 2010, p. 689.

⁴ Torres Vásquez, Anibal. Acto Jurídico. Instituto Pacífico, Lima 2015, Tomo II, p. 1007.

⁵ Lo expuesto especificar conceptos que ya se habían expuesto en la Casación 900-2014.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

aplicando la condición resolutoria expresa, y de ello quedó evidencia a través de la carta notarial de fecha diez de noviembre del dos mil ocho (página noventa y siete), sin que se advierta que tal resolución haya sido objeto de cuestionamiento alguno. En tal sentido, de los actuados queda claro que el contrato dejó de ser eficaz y si ello es así no resulta adecuado compelerse a cumplir con una formalidad de un acto jurídico ineficaz funcionalmente, por lo que de ninguna forma se han infringido las normas denunciadas.

DÉCIMO SEGUNDO.- Por último, debe indicarse que la excepción de incumplimiento, regulada en el artículo 1426 del Código Civil, solo es de aplicación cuando el contrato con prestaciones recíprocas es eficaz funcionalmente, lo que no ha acontecido aquí pues ha sido resuelto, tal como se ha indicado en el considerando anterior.

VI. DECISIÓN

Por esto fundamentos y en aplicación de artículo 397 del Código Procesal Civil:

a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Kathy Noelia Lozada Cruzado (página ciento ochenta y seis); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha ocho de setiembre de dos mil catorce

b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Kathy Noelia Lozada Cruzado con Inversiones Centenario S.A.A, sobre otorgamiento de escritura pública; integra esta Sala Suprema el doctor Miranda Molina por licencia de la doctora del Carpio



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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

Rodríguez. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

SS.

ALMENARA BRYSON

WALDE JÁUREGUI

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

07 ABR. 2016

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción



SAVIN CAMPAÑA CORDOVA
Relator.

Sala Civil Permanente de la Corte Suprema

hmh/igp