



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

**CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SUMILLA.-** El contrato de compraventa, si bien tiene como fin la transferencia de la propiedad, no es menos verdad que de él se desprenden otros efectos y obligaciones como los de pagar precio, entregar el bien, proporcionar los documentos o formalizar el acto jurídico, esta última circunstancia se desprende de lo expuesto en el artículo 1412 del Código Civil.

Lima, veintinueve de marzo  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatro mil ciento veintitrés - dos mil dieciséis, y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:-----

**I. ASUNTO**

En el presente proceso de otorgamiento de escritura pública, la demandada **Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante en la página trescientos noventa y uno, contra la sentencia de vista de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis (página trescientos setenta y siete), que confirmó la sentencia de primera instancia del trece de mayo de dos mil dieciséis (página trescientos treinta y seis), que declaró fundada en parte la demanda de otorgamiento de escritura e inscripción de dominio; en consecuencia ordena que la demandada cumpla con otorgar escritura pública a favor de la demandante, respecto a la tienda comercial número 1019 de la sección joyería que se ubica en la primera planta del Centro Comercial Solari Plaza de la avenida Bolognesi número 677 del distrito, provincia y departamento de Tacna; bajo apercibimiento de ser otorgada por el Juzgado en caso de incumplimiento.-----

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**



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

**CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

El veintiséis de febrero de dos mil quince, mediante escrito obrante a página quince, Rosa María Hacho Quenta interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública contra la Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima, respecto del contrato privado de compraventa de fecha dieciocho de enero de dos mil doce; asimismo, solicita la desmembración o liquidación de condominio y se ordene en la sentencia la inscripción del traslado de dominio a su favor respecto a la tienda comercial número 1019 materia del otorgamiento de escritura pública, debiendo inscribirse en la ficha correspondiente de la oficina de los Registros Públicos de Tacna. La demandante sustenta para tal efecto lo siguiente:-----

- Que, la Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima por medio de su representante legal le ha transferido en propiedad la tienda comercial signada con el número 1019, de la sección joyería, que se ubica en la primera planta del Centro Comercial Solari Plaza ubicado en la avenida Bolognesi número 677, propiedad que se encuentra inscrita en forma global en la Partida Electrónica número 05011592, con un área de dieciocho punto veintitrés metros cuadrados (18.23 m<sup>2</sup>) y un perímetro de diecisiete punto treinta metros lineales (17.30 ml) y que está circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el frente con el pasadizo número 1 en línea recta de tres punto sesenta y seis metros lineales (3.66 ml); por la izquierda con el local número 1021, en línea recta de cinco metros lineales (5.00 ml); por la derecha con el local número 1017, en línea recta de cinco metros lineales (5.00 ml); y por el fondo con propiedad de María Luisa Portocarrero viuda de Garibaldi, en línea recta de tres punto sesenta y seis metros lineales (3.66 ml).--
- Que como puede apreciarse del Contrato Privado de Compraventa de fecha dieciocho de enero de dos mil doce, la Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima debidamente representada por su gerente general, en su calidad de propietaria, le ha



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

**CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

transferido en propiedad la tienda comercial signada con el número 1019, inscrita en la Partida Electrónica número 05011592, y cuyo costo a la fecha se encuentra totalmente pagada, como puede verse del recibo de pago.-----  
-----

- En mérito al Contrato Privado de Compraventa celebrado, en la cláusula décimo primera la demandada se obliga a realizar y suscribir todos los documentos necesarios a fin de formalizar la transferencia de la propiedad de la tienda comercial a favor de la recurrente una vez que el bien llegue a tener existencia, y como quiera que el bien ya tiene existencia propia y ante la demora y su negativa de suscribir la transferencia, efectuar la subdivisión o desmembración para su inscripción registral es que recurrió al Centro de Conciliación Extrajudicial Silva Donayre a fin de llegar a una conciliación; pero, a pesar de las dos invitaciones a conciliar que se le ha cursado a la demandada, esta no ha concurrido mostrando de esa manera un total desinterés en solucionar su petición, motivo por el cual interpone la presente demanda de otorgamiento de escritura pública de la tienda comercial objeto de compraventa y se disponga su inscripción registral en la oficina de los Registros Públicos de Tacna.-----

Mediante resolución número cuatro de fecha nueve de abril de dos mil quince (página treinta y ocho), la demandada Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima es declarada rebelde.-----  
-----

**2. Punto controvertido**

Conforme se observa de la resolución número ocho emitida el veinte de mayo de dos mil quince (página ochenta y cuatro), se fijó el siguiente punto controvertido:---

- Determinar si procede que la empresa demandada otorgue la escritura pública de compraventa respecto del inmueble materia de litigio, y como



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

consecuencia de ello disponer su inscripción en los Registros Públicos.-----  
-----

### 3. Sentencia de primera instancia

El trece de mayo de dos mil dieciséis, el Juzgado Civil Transitorio de Gregorio Albarracín Lanchipa de la Corte Superior de Justicia de Tacna, emite sentencia de primera instancia declarando **fundada en parte** la demanda interpuesta por Rosa María Hacho Quenta sobre otorgamiento de escritura pública e inscripción de dominio en el Registro de Predios, en contra de la Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima, representada por su gerente general Lourdes Huancapaza Cora; en consecuencia: **a)** Se declara **fundado** el otorgamiento de escritura pública, ordenando que la demandada cumpla con otorgar escritura pública a favor de la demandante, respecto a la tienda comercial número 1019 de la sección joyería que se ubica en la primera planta del Centro Comercial Solari Plaza de la avenida Bolognesi número 677 del distrito, provincia y departamento de Tacna; bajo apercibimiento de ser otorgada por el Juzgado en caso de incumplimiento; y, **b) improcedente** la pretensión accesoria de inscripción registral; bajo los siguientes fundamentos:-----

- Respecto a la empresa demandada, se tiene que revisada la Partida Registral número 11031670 (véase de la página noventa y cinco a ciento veintiocho), se extrae que esta se constituye conforme el Asiento A00001, el treinta y uno de enero de dos mil siete, fecha de su inscripción registral; asimismo, en el mismo asiento se nombra como gerente general a Rosa María Hacho Quenta, quien en este proceso, es la demandante y además se nombra como subgerente a Maritza Elena Valdivia Urrutia; igualmente se desprende del Asiento B00001 que se inscribe de la modificación total del estatuto (inscripción realizada el veintiocho de octubre de dos mil nueve), respecto del cual se establece como órganos de la sociedad: **a)** La Junta General, **b)** El Directorio, **c)** La Gerencia; en la parte de la Gerencia (véase



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

**CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

página ciento doce), se especifica que: *“El Gerente General es el Ejecutor de todas las disposiciones del Directorio y tiene representación jurídica, comercial y administrativa de la sociedad. La Sociedad podrá contar con uno o más Gerentes (...). En caso de ausencia o impedimento temporal del Gerente General automáticamente ejercerá sus funciones el Presidente del Directorio, con las mismas atribuciones”*.-----

- Es decir la persona jurídica demandada contaba con una gerente (para la época de la firma del contrato materia de formalización) que es la demandante y con una subgerente que es Maritza Elena Valdivia Urrutia, siendo que al ser la demandante compradora del inmueble submateria, no podía esta intervenir como representante y vendedora a la vez, desprendiéndose que por ello interviene la subgerente, permitiendo el estatuto de la empresa la existencia de uno más gerentes, lo que resulta armónico con el artículo 185 de la Ley General de Sociedades - Ley número 26887; no pasando inadvertido además que la misma subgerente -como se observa también en la partida registral- era también la presidente del Directorio, como se advierte de página ciento trece.---
- Se tiene de autos que si bien la demandada no ha contestado la demanda dentro del plazo para hacerlo, no se aprecia que niegue la existencia del contrato (más allá de cuestionar su validez) o que el precio no haya sido recibido; de otro lado, del contrato que aparece a página cuatro y siguientes se desprenden los pagos realizados ante el Banco Continental, así como aparece la boleta de venta de página ocho con el sello de cancelado, lo que determina que la demandante ha cancelado el precio por el inmueble.-----  
-----
- Desprendiéndose en ese entendido que la demandante ha celebrado un contrato de compraventa, ha entregado a la empresa demandada la suma convenida en el referido contrato, es decir, ha cumplido con el precio y siendo que la finalidad del otorgamiento de escritura pública no es otra que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

revestir de formalidad al acto jurídico, brindándole seguridad, conforme a los artículos 1412, 1529 y 1549 del Código Civil, corresponde amparar la demanda en este extremo.-----  
-----

#### 4. Recurso de apelación

Mediante escrito de la página trescientos cincuenta, la demandada **Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima**, apela la sentencia de primera instancia bajo los siguientes argumentos:-----  
----

- No se ha considerado que según el sistema societario, en toda sociedad anónima las facultades que se les confieren a los gerentes deben de constar en el estatuto social. En ese sentido, las atribuciones del gerente general señaladas en el estatuto de la empresa, indicaban que para poder disponer de bienes de los representados se necesitaba autorización expresa de la Junta General de Accionistas.-----  
-----
- Tampoco se ha observado lo regulado en el artículo 167 del Código Civil, por lo que la disposición que realizó del bien inmueble Maritza Elena Valdivia Urrutia, fue sin tener la autorización expresa, por lo cual el acto jurídico deviene en ineficaz.-----  
-----

#### 5. Sentencia de segunda instancia

El doce de agosto de dos mil dieciséis, la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna expide la sentencia de vista de la página trescientos setenta y siete, confirmando la sentencia apelada, que declaró fundada en parte la demanda interpuesta por Rosa María Hacho Quenta sobre otorgamiento de escritura e improcedente la inscripción de dominio en el



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

**CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Registro de Predios; bajo los siguientes fundamentos:-----

- 
- De la revisión de actuados se tiene que, se encuentra debidamente acreditada la existencia de un Contrato Privado de Compraventa del bien inmueble de fecha dieciocho de enero de dos mil doce, celebrado por la Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima, representada por su subgerente Maritza Elena Valdivia Urrutia, en calidad de vendedora, con Rosa María Hacho Quenta, en calidad de compradora.-----  
-----
  - El pago ha sido cancelado, conforme a la copia simple de la boleta de venta otorgada por la empresa demandada.-----  
----
  - La vendedora se obligó a realizar y a suscribir todos los documentos necesarios a fin de formalizar la transferencia de la propiedad del bien objeto de la prestación a su cargo, en favor de la compradora.-----  
-----
  - Si la intervención del gerente contraviene el estatuto de la empresa, conforme se ha alegado en el recurso de apelación, la propia empresa demandada no ha desconocido la celebración del acto jurídico submateria de análisis ni cuestionó los depósitos efectuados en la cuenta bancaria de la empresa; es más, cabe precisar que durante el trámite del presente proceso, mediante resolución número cuatro de fecha nueve de abril de dos mil quince, que corre a página treinta y ocho, se declaró rebelde a la parte demandada Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima, representada por Lourdes Huancapaza Cora, por no haber absuelto la demanda en el plazo de ley, pese a encontrarse debidamente notificada en su domicilio real consignado como tal en el contrato que es materia del proceso; igualmente, se advierte en autos que la parte demandada no asistió a la conciliación, conforme al Acta de Conciliación



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

**CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

número 126-2014, obrante en la página nueve, lo cual permite establecer la presunción relativa de verdad respecto a los hechos expuestos en la demanda, conforme al artículo 461 del Código Procesal Civil.-----  
-----

- La representante de la vendedora actuó no solo en calidad de subgerente de la empresa demandada, sino que la misma al momento de suscribir el contrato tenía la calidad de presidenta del Directorio, lo cual avala su intervención en el contrato.-----  
-----

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante resolución de fecha seis de noviembre de dos mil diecisiete, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada **Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima**, por la siguiente infracción normativa:-----  
-----

**Infracción normativa del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 400 del Código Procesal Civil.** La impugnante señala que el Juzgador ha desconocido que el máximo intérprete de la Constitución, el Tribunal Constitucional, ha dejado establecido en múltiple jurisprudencia que la debida motivación es una obligación de todo ente judicial a efectos de saber las razones por las cuales llegan a la conclusión de estimar o desestimar una demanda. Agrega que los Vocales Superiores no han considerado el valor de los Plenos Casatorios conforme lo señala el artículo 400 del Código Procesal Civil; que el Cuarto Pleno Casatorio Civil y el Noveno Pleno Casatorio Civil, este último referente al otorgamiento de escritura pública, supone el ejercicio de un derecho cuya fuente es el contrato.-----  
-----



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

**CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Señala que la representante Maritza Elena Valdivia Urrutia en su calidad de subgerente ha procedido excediéndose en las facultades que tenía, por lo que el acto celebrado en esas condiciones no surte ningún efecto jurídico para el representado, deviniendo en ineficaz lo convenido en exceso y no pudiendo ser exigible a la demandada Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima.-----

----

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO. Motivación de las resoluciones judiciales**

En múltiples sentencias<sup>1</sup> este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma<sup>2</sup> (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, interna y externa. La primera consiste en verificar que: “*el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido*” sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas<sup>3</sup>, lo que

---

<sup>1</sup> CAS. N° 2490-2015 Cajamarca, CAS. N° 3909-2015 Lima Norte, CAS. N° 780-2016 Arequipa, CAS. N° 115-2016 San Martín, CAS. N° 3931-2015 Arequipa, CAS. N° 248-2017 Lima, CAS. N° 295-2017 Moquegua.

<sup>2</sup> IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, pág. 15. ALISTE SANTOS, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, págs. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. GUZMÁN, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá, 2013, pág. 195.

<sup>3</sup> ATIENZA, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.



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

**CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera<sup>4</sup>. En esa perspectiva, la justificación externa exige<sup>5</sup>: **(i)** que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; **(ii)** que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y, **(iii)** que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.-----

**SEGUNDO. Justificación interna**

En cuanto a la justificación interna, se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente:-----  
-----

1. Como **premisa normativa** la sentencia ha considerado los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, referente a la exigencia del cumplimiento de formalidad y el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad, respectivamente, y del artículo 188 de la Ley General de Sociedades sobre las atribuciones del gerente.-----  
-----
2. Como **premisa fáctica** la Sala Superior ha señalado: **(i)** se encuentra debidamente acreditada la existencia del Contrato Privado de Compraventa del bien inmueble de fecha dieciocho de enero de dos mil doce, celebrado por la Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima, representada por su subgerente Maritza Elena Valdivia Urrutia, en calidad de vendedora, con Rosa María Hacho Quenta en calidad de compradora; **(ii)** el precio ha sido cancelado; **(iii)** la vendedora se obligó a realizar y suscribir todos los documentos necesarios a fin de formalizar la transferencia de la propiedad del bien objeto de la prestación a su cargo, en

<sup>4</sup> MORESO, Juan José y VILAJOSANA, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, pág. 184.

<sup>5</sup> IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. Ob. cit., pág. 26.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

favor de la compradora; **(iv)** la representante de la vendedora actuó no solo en calidad de subgerente de la empresa demandada, sino que la misma al momento de suscribir el contrato tenía la calidad de presidenta del Directorio, lo cual avala su intervención en el contrato; y, **(v)** la propia empresa demandada no ha desconocido la celebración del acto jurídico materia de análisis ni cuestionó los depósitos efectuados en la cuenta bancaria de la empresa.-----

3. Como **conclusión** la sentencia de vista considera que en el contrato señalado de compraventa se plasma la real voluntad de las partes, como es la transferencia del bien inmueble indicado; por tanto, sí existe la obligación de hacer por parte de la demandada, la misma que comprende en otorgar la escritura pública correspondiente a favor de la parte demandante.-----

----

En ese sentido se advierte que la conclusión a la que arriba es congruente formalmente con las premisas establecidas; por lo que existe adecuada justificación interna en la sentencia impugnada.-----

-----

**TERCERO. Justificación externa**

En lo que concierne a la justificación externa, este Tribunal Supremo estima que tal justificación externa existe, en tanto la premisa jurídica es exacta, toda vez que se ha establecido que el acto jurídico materia del proceso ha cumplido con los presupuestos para la transferencia del bien inmueble y se ha determinado que la demandada tiene la obligación de perfeccionarla dado que fue debidamente representada por su subgerente atendiendo las atribuciones que el estatuto le concedió.-----

-----

**CUARTO. La falta de representación**



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

**CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

1. No cabe confundir la existencia del contrato con la validez del mismo y estas con la eficacia del negocio jurídico; el primer caso hace referencia a la ausencia de sus elementos o a su formación incompleta; el segundo, a que el contrato responde a las prescripciones legales y el último a la producción de sus efectos<sup>6</sup>.-----  
-----
2. En el presente caso, no se cuestiona ni la existencia ni la validez del contrato: se tienen estos por ciertos; lo que se indica es que fue suscrito por persona que carecía de representación para hacerlo y, en tal virtud, que no puede ser opuesto a la empresa demandada. En buena cuenta, se menciona que no existía ese poder de quien suscribió el contrato a nombre de la empresa para realizar los actos que efectuó<sup>7</sup>.-----  
-----
3. En efecto, la recurrente indica que una persona, excediendo de los términos de la representación que tenía, suscribió el contrato de compraventa cuya formalización se pretende. En tal virtud, se menciona que debe ser de aplicación el artículo 161 del Código Civil que prescribe que el acto es ineficaz con relación al representado.-----  
-----
4. Partiendo de la tesis enarbolada en el recurso de casación, este Tribunal Supremo emitirá su decisión.-----  
----

**QUINTO. La manifestación de voluntad**

1. Se observa que el dieciocho de enero de dos mil doce se celebró el Contrato Privado de Compraventa entre Rosa María Hacho Quenta y la Empresa

---

<sup>6</sup> MORALES HERVIAS, Rómulo. Patologías y remedios del contrato. Jurista Editores E.I.R.L., Lima, 2011, págs. 191-213.

<sup>7</sup> “El contrato celebrado por falso representante, adviértase, es un contrato perfecto. En efecto, dicho contrato contiene todos los elementos constitutivos (acuerdo, objeto, causa, forma)”. BIANCA, Massimo. Derecho Civil 3. El contrato. Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2007, pág. 127.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima, esta última representada por Maritza Elena Valdivia Urrutia.-----  
----

2. Asumiendo como hecho cierto que Maritza Elena Valdivia Urrutia carecía de las facultades para representar a la empresa, se advierte lo siguiente:-----  
-----

a) Entre la fecha de suscripción del contrato hasta la presentación de la demanda han transcurrido tres años.-----  
---

b) La parte demandada no ha iniciado acción legal alguna solicitando la ineficacia del acto jurídico.-----  
--

c) Tampoco ha cuestionado que el precio de venta no haya ingresado a sus cuentas bancarias; por el contrario, aparece en la página ocho del expediente, la boleta de venta por el pago realizado.-----  
---

d) La demandada se encuentra en condición de rebelde, lo que causa presunción legal relativa de verdad, conforme a lo prescrito en el artículo 461 del Código Procesal Civil.-----  
-----

3. Como quiera que la manifestación de la voluntad puede ser expresa o tácita, estimamos que aquí ha existido manifestación tácita para ratificar el acto jurídico de fecha dieciocho de enero de dos mil doce y, por ello, cualquier falta o exceso de representación ha sido subsanada con la conducta concluyente de la recurrente de aceptar la referida compraventa.-----  
-----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

4. Tales actos concluyentes de la demandada para determinar su voluntad de aceptar el acto jurídico que ahora discute, consisten en el recibo del precio sin objeción, un comportamiento que no discute la existencia ni la validez del negocio jurídico y que tampoco ha merecido controversia en torno a su eficacia, y la presunción legal relativa de verdad.-----  
-----
5. Debe indicarse que no existe impedimento alguno para que la ratificación opere de manera tácita, habiéndose señalado en sede extranjera: *“La ratificación también puede ser manifestada tácitamente. Una ratificación tácita se encuentra en la voluntad del representado de valerse de la posición derivada del negocio creado por el falso representante”*<sup>8</sup>. Tal concepto es similar al que en sede nacional se ha señalado con estos términos: *“La ratificación puede ser tácita si es que la ley no exige para el negocio a ratificarse la forma escrita”*<sup>9</sup>.-----

**SEXTO. La formalización de los contratos**

1. Habiéndose ratificado el contrato de compraventa que se quiere formalizar, debe señalarse que el artículo 1361 del Código Civil prescribe que los contratos son obligatorios entre las partes, de ello sigue que: **(i)** se ejecuta en sus propios términos; **(ii)** no existe modificación unilateral; y, **(iii)** no cabe modificación por Ley u otra disposición.-----  
-----
2. Que se ejecute en sus propios términos significa, entre otros supuestos, que, sometidos a lo dispuesto en la cláusula décimo primera: *“La vendedora se obliga a realizar y a suscribir todos los documentos que sean necesarios, a fin de formalizar la transferencia de la propiedad del bien objeto de la prestación a su cargo, en favor de la compradora, una vez que el bien llegue a tener existencia”*.-----  
-----

<sup>8</sup> BIANCA, Massimo. Ob. cit., pág. 130.

<sup>9</sup> PRIORI POSADA, Giovanni. En: Código Civil comentado. Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2003, pág. 529.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

3. Debe mencionarse que el contrato de compraventa, si bien tiene como fin la transferencia de la propiedad, no es menos verdad que de él se desprenden otros efectos y obligaciones como los de pagar precio, entregar el bien, proporcionar los documentos o formalizar el acto jurídico, circunstancia esta última que se desprende de lo expuesto en el artículo 1412 del Código Civil<sup>10</sup> y que para el caso en cuestión también emerge del programa contractual diseñado por las partes. En esa perspectiva, no se infringe tal dispositivo, ni mucho menos el Noveno Pleno Casatorio Civil, pues la resolución se sujeta a que dicho precedente vinculante expone, más aún si ha quedado acreditada la eficacia del contrato de compraventa.-----  
-----

#### **V. DECISIÓN**

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima** (página trescientos noventa y uno), en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis (página trescientos setenta y siete); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Rosa María Hacho Quenta contra Empresa Productiva Comercializadora Casa Grande Sociedad Anónima, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron*. **Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

---

<sup>10</sup> Noveno Pleno Casatorio Civil, fundamento IV.6.1.



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

**CASACIÓN 4123-2016  
TACNA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

Ymbs / Dro / Fag