



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4232-2012
ICA**

SUMILLA: El proceso de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar la formalidad exigida por ley o convenida por las partes en el contrato de los actos jurídicos, analizando únicamente el cumplimiento de las formas requeridas para dicho otorgamiento, y no así la satisfacción o no de las prestaciones a cargo de las partes, o la validez o eficacia del acto jurídico cuya formalización se pretende.

Lima, nueve de julio de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número cuatro mil doscientos treinta y dos del dos mil doce; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el presente proceso de otorgamiento de escritura pública, el Presidente del Centro Federado de Periodistas del Sur Chico de Ica- Base de la Federación de Periodistas del Perú, interpuso recurso de casación contra la resolución de vista de fecha dieciséis de julio de dos mil doce, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica que revoca la sentencia apelada que declaró infundada la demanda y reformándola la declararon fundada, en consecuencia ordenaron el otorgamiento de la Escritura Pública de compra venta por la demandada respecto del inmueble ubicado en la calle Acacias número ciento veintitrés de la urbanización San Isidro de la ciudad de Ica a favor de la demandante.

II. ANTECEDENTES:

DEMANDA:

Según escrito de fojas doce, Nemesio Santiago Hernández Cortez interpone demanda de otorgamiento de escritura pública, dirigiéndola contra el Centro Federado de Periodistas del Sur Chico – Ica representado por Antonio Vila



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4232-2012
ICA**

Espinoza, a fin de que se otorgue al demandante, la escritura pública relativa al contrato de compra venta de fecha dieciséis de setiembre de dos mil cuatro, respecto del inmueble ubicado en el calle Acacias número ciento veintitrés del distrito de San Isidro de la ciudad de Ica.

El demandante sostiene como soporte de su pretensión que:

Mediante minuta de compraventa del dieciséis de setiembre de dos mil cuatro el demandado Antonio Vila Espinoza le vendió el inmueble sub litis, comprometiéndose a desocupar el inmueble en el término de un año y a suscribir la escritura pública, lo cual hasta la fecha no cumplió.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Según escrito de fojas ciento cuarenta y tres, el Presidente del Centro Federado de Periodistas del Sur Chico – Ica, Base de la Federación de Periodistas del Perú, Fernando Lino Huamán Espinoza, contesta la demanda negándola e indicando que el acto jurídico celebrado por el representante del demandado es ineficaz al haber excedido las facultades que se le confirió, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y terceros, además porque se ha realizado por un representante que no contaba con la autorización requerida, esto es, el acuerdo de una asamblea general de los federados. Agrega también que el veintiséis de junio de dos mil nueve no se inscribió el inmueble, como lo señala el demandante, pues lo que se ha realizado en dicha fecha es una rectificación de inscripción, ya que el predio se encontraba inscrito desde el doce de octubre de mil novecientos ochenta y siete.

RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante resolución de fecha diez de enero de dos mil doce de fojas doscientos cuatro, el Juez de la causa declara infundada la demanda formulada por Nemesio Santiago Hernández Cortez; sustenta su decisión señalando lo siguiente:



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4232-2012
ICA**

Refiere que un documento privado de fecha cierta se caracteriza porque en una controversia adquiere eficacia jurídica en los supuestos regulados en el artículo 245 Código Procesal Civil, un contrato privado adquiere fecha cierta cuando se presenta ante funcionario público o notario, en el presente caso la minuta no fue ingresada a una notaría, por lo que la fecha cierta solamente resulta de la interposición de la demanda, esto es, el veintiséis de marzo de dos mil diez, fecha en la cual el demandado Centro Federado de Periodistas del Sur Chico – Ica, se encontraba representado por Fernando Huamani Espinoza y no por Antonio Humberto Vila Espinoza.

Señala que no se ha identificado plenamente el inmueble sub litis, pues la copia literal de la partida N° 02009689 de los Registros Públicos, difiere en cuanto al área, ubicación, límites y medidas perimétricas consignadas por el accionante al interponer la presente demanda, por lo que siendo ello así concluye que no es atendible que el demandado otorgue una escritura pública de compra venta sobre un bien inmueble que no ha sido determinado en forma precisa.

RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante resolución de fecha dieciséis de julio de dos mil doce, obrante a fojas doscientos veintinueve, revocó la resolución apelada, y reformándola declararon fundada la demanda, y en consecuencia ordenaron al demandado otorgue la Escritura Pública de compra venta respecto del inmueble ubicado en la calle Acacias número ciento veintitrés de la urbanización San Isidro de Ica a favor del demandante; en base a los siguientes fundamentos:

Precisa que en el presente proceso lo que se discute es la existencia del contrato -minuta- que conlleve al otorgamiento de la formalidad y si el vendedor está obligado a ello, por lo tanto, no resulta materia de discusión el



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4232-2012
ICA**

derecho de propiedad del comprador con relación a un tercero, lo cual debe ser materia de acción en el proceso de conocimiento correspondiente.

Señala que de la minuta del dieciséis de setiembre de dos mil cuatro se aprecia que tanto el demandante como el demandado se obligaron al cumplimiento de determinadas obligaciones; de la cláusula tercera del contrato se aprecia que la demandada Centro Federado de Periodistas del Sur Chico – Ica se obliga a transferir la propiedad del inmueble sub litis, a favor del demandante y asimismo se obliga a entregar el inmueble objeto de la prestación a su cargo en el término de un año a partir de la firma del documento; por cuanto el inmueble en la fecha se encontraba siendo ocupado por terceros, y por su parte el demandante se obligó a pagar al demandado el monto total del precio pactado, esto es, la suma de treinta y cinco mil dólares, monto que fue entregado en el mismo acto al demandado, y en señal de conformidad, la minuta de compraventa es firmada por ambas partes imprimiendo su huella digital.

El demandante ha cumplido con cancelar el total de lo acordado, sin que hasta la fecha de interposición de la demanda el demandado hubiese cumplido con entregar el inmueble, ni otorgado la escritura pública del inmueble aludido, debiendo la emplazada cumplir con la formalidad demandada; no obstante deja a salvo el derecho de la demandada para que haga valer su pretensión de invalidez del documento en la vía de acción.

RECURSO DE CASACIÓN:

El demandado Centro Federado de Periodistas del Sur Chico – Ica, Base de la Federación de Periodistas del Perú interpone recurso de casación contra la resolución dictada por la Sala Superior, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha veintinueve de octubre de dos mil doce, declarándose procedente por las siguientes causales:

a) **Infracción del artículo 1412 del Código Civil**, indica que en atención a que la entidad recurrente constituye una asociación de periodistas y en tal



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4232-2012
ICA**

sentido su local por ser un patrimonio institucional pertenece a todos los federados, por lo que su disposición o transferencia no puede ser realizada a título personal, mucho menos por su representante si no cuenta previamente con la plena autorización de sus federados, mediante Asamblea General ordinaria. Por lo tanto en el presente caso la minuta de fojas cuatro en ninguna de las cláusulas indica que el vendedor ha sido autorizado por la asamblea general de sus federados para vender su predio institucional, prueba de ello es que no se encuentra inserta el acta de asamblea general de socios o federados que así lo estén autorizando. Es más la cuestionada minuta ni siquiera tiene sello de la presidencia de su institución, lo cual evidencia que fue una decisión personal del cuestionado Antonio Humberto Vila Espinoza. Aduce además que resulta sospechoso que el demandante haya adquirido el predio el dieciséis de setiembre de dos mil cuatro y recién después de seis años venga a reclamar el otorgamiento de escritura pública. Indica que la cuestionada minuta de compra venta de su parte introductoria dice que interviene el Centro Federado de Periodistas del Sur Chico – Ica representado en ese entonces por su presidente Antonio Humberto Vila Espinoza, y para acreditar su representación el vendedor adjunta la credencial otorgada por los representantes de la Federación de Periodistas del Perú del cuatro de agosto de dos mil cuatro, pero de este documento de fojas ocho se debe connotar que solo fue otorgado para que se le reconozca al nombrado Antonio Humberto Vila Espinoza como Presidente y pueda iniciar las acciones legales a favor de la institución, como también defenderla en contra de la Asociación Civil de Periodistas, pero en ningún momento en dicho documento se le otorgó la potestad ni la autorización para que se pueda vender el local de su institución, por lo que la participación de Antonio Humberto Vila Espinoza es delictiva, quien lejos de defender su predio institucional, actuó como mercader y lo vendió al mejor postor, su pareja de fraude. Agrega que por ello la Sala no puede declarar fundada la demanda y expresar que ello es sin perjuicio de dejar a salvo el derecho del demandado



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4232-2012
ICA**

para hacer valer su pretensión de invalidez del documento sub materia en vía de acción.

b) **Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política**, esta Suprema Sala Civil además declaró la procedencia excepcional de la referida norma en virtud a la facultad establecida en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, no cabe duda que siendo uno de los fines del recurso de casación la aplicación correcta del derecho objetivo al caso concreto, dentro de dicho control que realiza esta Corte Suprema, se halla el cumplimiento de las normas que enmarcan la tutela jurisdiccional efectiva, el debido proceso y la debida motivación.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

Es necesario establecer que la materia en discusión estriba en determinar: i) si la sentencia recurrida ha cumplido con motivar las razones que sustentan su decisión de declarar fundada la demanda de autos; y, ii) si la demandada se encuentra obligada a otorgar a favor del actor la escritura pública de compra venta del inmueble ubicado en la calle Acacias número ciento veintitrés de la urbanización San Isidro de la ciudad de Ica.

IV. FUNDAMENTOS:

1. Ante todo, 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 éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

2. Si bien este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación tanto por causales *in iudicando* como *in procedendo*, en cuya virtud



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4232-2012
ICA**

correspondería analizar en primer término las referidas al vicio *in procedendo*, en tanto los agravios denunciados radicarían en la vulneración del debido proceso en su vertiente formal que supone considerar las reglas esenciales con las que se tramita un proceso, reglas dentro de las cuales encontramos la motivación de las resoluciones; sin embargo, atendiendo a que los fundamentos de las causales denunciadas, la de carácter procesal debe ser analizada de manera conjunta con aquella de orden material, debido a que el sustento de las mismas se encuentran intrínsecamente relacionadas a deslindar si la sentencia emitida por la Sala Superior contiene motivación suficiente respecto a si se debe ordenar que la demandada otorgue la Escritura Pública de compra venta del inmueble objeto de litis, dado que éste constituiría un patrimonio institucional por lo que la venta efectuada por Antonio Humberto Vila Espinoza carecería de eficacia. Siendo ello así, se absolverán las denuncias del recurso de casación de manera integral.

3. De conformidad con la jurisprudencia emitida por esta Suprema Corte la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública, es la de formalizar la celebración de un acto jurídico y no la discusión sobre la validez o eficacia del mismo, menos el debate sobre la transmisión de la propiedad, entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes se hayan compelido mutuamente, dado que el fin de dicho proceso es dotar de seguridad jurídica a la celebración de un acto jurídico, brindándole la solemnidad o formalidad revestida de garantías, como se ha expresado en las sentencias Casatorias N° 2069-2001-Arequipa del tres de julio de dos mil dos y N° 2952-2003-Lima publicada el treinta y uno de marzo de dos mil cinco, entre otras; no obstante ello, no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4232-2012
ICA**

4. En el caso de autos, del contrato de compraventa del dieciséis de setiembre de dos mil cuatro cuya formalidad se pretende, carece de relevancia el cuestionamiento de la validez o eficacia de dicho documento, en tanto en el seno del proceso de otorgamiento de escritura pública no se discute los requisitos para la validez del acto jurídico, lo que además encuentra sustento en la vía sumarísima en la que se tramita, menos aún si no se ha acreditado con medio probatorio alguno que el acto jurídico fue declarado inválido, por tanto sus efectos jurídicos se mantienen incólumes en tanto no se declare lo contrario.

5. En ese sentido, si bien la parte recurrente invoca la infracción del artículo 1412 del Código Civil relativo a la exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad, lo hace con argumentos que tienen por objeto cuestionar la validez del contrato de compra venta cuya formalización se pretende, objetando las facultades con las que actuó el vendedor del inmueble para enajenar el bien y su relación con la entidad que representaba en el acto jurídico celebrado, sin tener en cuenta, conforme se ha precisado precedentemente, que no habiéndose determinado la invalidez o ineficacia del acto jurídico, subsiste la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad.

6. En ese sentido, al advertirse de la sentencia recurrida que ha sido emitida de acuerdo con la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública no se aprecia falta de motivación en la sentencia recurrida y por tanto la afectación al debido proceso, razón por la cual la causal de *infracción del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado* deviene en infundado, así como la causal de *infracción del artículo 1412 del Código Civil* al haberse determinado la obligación de la parte recurrente a cumplir la formalidad demandada.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 4232-2012
ICA**

V. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; declara:

a) **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas doscientos treinta y nueve, interpuesto por el Centro Federado de Periodistas del Sur Chico – Ica, Base de la Federación de Periodistas del Perú; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de fecha dieciséis de julio de dos mil doce, obrante a folios doscientos veintinueve.

b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Nemesio Santiago Hernández Cortes, con el Centro Federado de Periodistas del Sur Chico – Ica, Base de la Federación de Periodistas del Perú, sobre otorgamiento de escritura pública; intervino como ponente, el Juez Supremo señor **Calderón Castillo**.

SS.

ALMENARA BRYSON

HUAMANÍ LLAMAS

ESTRELLA CAMA

CALDERÓN CASTILLO

ALDERÓN PUERTAS

SE PUBLICO CONFORME A LEY

**Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA**

27 DIC 2013