



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4396-2009

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

Lima, cuatro de octubre

del año dos mil diez.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE

LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil trescientos noventa y seis del año dos mil nueve; en audiencia pública llevada a cabo el día de la fecha; luego de producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: Se trata del recurso de casación que obra a folios mil ciento ochenta y nueve interpuesto por el Procurador Publico de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, contra la sentencia de vista de fojas mil ciento setenta, su fecha veintiuno de mayo del año dos mil nueve, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada de folios mil treinta y cinco, su fecha treinta y uno de enero del año dos mil siete que declara fundada la demanda interpuesta a folios ciento noventa y dos, en los seguidos por Jesús Augusto Maravi Cuadros y otro, sobre Otorgamiento de Escritura Publica;

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha diecinueve de marzo del año dos mil diez, obrante a folios cuarenta y seis del cuadernillo de casación, por la causal de infracción normativa de los artículos 41 y 1340 del Código Civil del año mil novecientos treinta y seis y artículo 1342 del Código de Procedimiento Civiles, expresando como fundamentos que la Sala no ha tenido en cuenta que el acto jurídico contenido en el Acta de Adjudicación de fecha dieciocho de marzo del año mil novecientos sesenta y nueve no es una compraventa sino una adjudicación en uso; que se ha infraccionado el artículo 1340 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis, así como el artículo 1342 del Código de Procedimientos Civiles de mil novecientos doce, puesto que esta norma señala que la enajenación de inmuebles o muebles preciosos autorizados por el Juez se hará previa tasación y en remate practicados en forma prescrita para el juicio ejecutivo; que tampoco se ha tomado en cuenta el artículo 41 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis que dispone que las Municipalidades,



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

CASACIÓN 4396-2009

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

Universidades y demás Corporaciones Oficiales dotadas por la ley de personalidad, pueden celebrar los contratos permitidos por la ley por intermedio de sus administradores, autorizados por el Órgano Supremo de la Corporación, pero no podrán enajenar los inmueble sino conforme al artículo 1342 del Código de Procedimientos Civiles; que por tanto, constituye un imposible fáctico y jurídico que los funcionarios ediles hayan adjudicado en propiedad el mercado a los demandantes; que por tanto, la demanda corresponde ser desestimada; y **CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, como resulta de autos don Jesús Augusto Maraví Cuadros y Tomás Paulino Yauri, por derecho propio y en representación de la Asociación de Propietarios del Mercado número dos del Distrito de Santiago de Surco y en calidad de apoderados de sus miembros interpone, en vía sumarísima, demanda de Otorgamiento de Escritura Publica contra la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco y el Concejo Distrital de Santiago de Surco, a fin de que se ordene a la demandada otorgue Escritura Publica de Adjudicación en venta a favor de sus coasociados sobre los trescientos veinte puestos de venta construidos sobre un área de tres mil trescientos cuarenta y seis metros cuadrados (3,346.00 m²), que es parte del Lote número veintinueve de la manzana cuarenta y ocho, ubicado con frente a la avenida Roosevelt número novecientos dos, distrito Santiago de Surco, Lima, al haber sido adquiridos por la Asociación que representan a favor de sus asociados mediante Contrato de Adjudicación de fecha dieciocho de marzo de mil novecientos sesenta y nueve y Acta de Cancelación del Saldo Total del precio de fecha siete de junio de mil novecientos setenta y dos; **SEGUNDO:** Que, admitida la demanda se corrió traslado de la misma y al ser absuelto por la Municipalidad demandada se convocó a audiencia única llevándose a cabo en varios actos procesales conforme a los términos de las actas de folios trescientos sesenta y siguientes, en las que, entre otros, se declara infundadas las excepciones propuestas y se individualiza a los doscientos cincuenta y seis asociados y sus respectivos puestos a quienes debía hacerse entrega de la escritura publica de adjudicación en venta; **TERCERO:** Que, valoradas las pruebas y compulsados los hechos expuestos por las partes, por sentencia de primera instancia, de



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4396-2009

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

fecha treinta y uno de enero del año dos mil siete, obrante a folios mil treinta y cinco se declara fundada la demanda, concluyendo el *A quo* en aplicación del artículo 168 del Código Civil, el cual establece que el acto jurídico debe interpretarse de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe, que lo acordado entre las partes mediante el Acta de fecha dieciocho de marzo del año mil novecientos sesenta y nueve era una adjudicación en venta conforme a los documentos presentados; por lo que la adjudicación debía entenderse en venta y no en uso, teniendo además en cuenta que era lo más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto así como de lo determinado por los citados documentos a que se hace referencia; **CUARTO**: Que, tal pronunciamiento fue impugnado por la Municipalidad demandada motivando la resolución de vista de folios mil ciento setenta, confirmando la recurrida y estableciendo básicamente que si bien en un anterior pronunciamiento dicha sala había ordenado la necesidad de determinar si la adjudicación acordada era en propiedad o en uso; no obstante, estando a que la finalidad de los procesos de otorgamiento de Escritura Publica es la formalización de un acto jurídico porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes, la sala superior consideró que no resultaba necesario dilucidar dicho aspecto, toda vez que la formalización de dicho acto jurídico debía ser de acuerdo a los términos contenidos en el documento denominado Acta de Adjudicación de fecha dieciocho de marzo del año mil novecientos sesenta y nueve; **QUINTO**: Que, el otorgamiento de escritura pública es entendido por la jurisprudencia como un deber de las partes de perfeccionar el contrato. Ante el incumplimiento de este deber, el propietario podrá iniciar este proceso, atendiendo a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, a fin de que la parte renuente firme la escritura de formalización y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa, es el juez quien se sustituye en el obligado; **SEXTO**: Que, en el contexto descrito, el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes intervinientes cuando así resulte de la ley o el convenio de las partes, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez, más allá de los que puedan resultar evidentes



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4396-2009

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

o de fácil comprobación, como tampoco aquellos referidos al pago o la transferencia efectiva de un derecho real o a su oposición frente a terceros ajenos al acto; **SÉPTIMO**: Que, analizados los argumentos de la causal por infracción normativa declaradas procedentes, estas devienen en inatendibles por infundado, si se tiene en cuenta en principio que la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura publica supone formalizar la celebración de un acto jurídico ya existente y no la discusión sobre la validez o eficacia del acto jurídico, ni mucho menos la transmisión de la propiedad, la entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes deban cumplir. En este caso, estando a la voluntad de las partes intervinientes al momento de celebrarse la citada Acta de Adjudicación de fecha dieciocho de marzo de mil novecientos sesenta y nueve, así como la cancelación total de los puestos adjudicados a los asociados efectuados por la Asociación de Industriales del Mercado número dos del distrito de Santiago de Surco se llega establecer que la demandada se encuentra constreñida a formalizar la escritura publica correspondiente a favor de la Asociación demandante; **OCTAVO**: Que, en cuanto a la denunciada infracción del artículo 41 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis, concordante con el artículo 1342 del Código de Procedimientos Civiles de mil novecientos doce, esta deviene en desestimable en tanto que el primer numeral faculta a las Municipalidades a celebrar contratos permitidos por ley, y si bien prohíbe la enajenación de los inmuebles salvo la formalidad allí descrita, sin embargo, estando a la naturaleza y fines del proceso de otorgamiento de escritura publica, lo que fue materia de pretensión con la demanda ha sido la formalización del derecho de propiedad que tiene a su favor la parte demandante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1340 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis en tanto a que la exigencia del otorgamiento de escritura pública permite que las partes que celebraron el contrato, pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida; **NOVENO**: Que, estando a las consideraciones precedentes y no verificándose la causal de infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, alegado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4396-2009

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a folios mil ciento ochenta y nueve por el Procurador Publico de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de folios mil ciento setenta, su fecha veintiuno de mayo del año dos mil nueve, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación de Propietarios del Mercado número dos del Distrito de Santiago de Surco contra la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco y otro; sobre Otorgamiento de Escritura Publica; y los devolvieron. Ponente Señor Palomino García, Juez Supremo.-

S.S

TICONA POSTIGO

PALOMINO GARCÍA

MIRANDA MOLINA

ARANDA RODRÍGUEZ

VALCÁRCEL SALDAÑA

jgi