



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4572-2016

LIMA

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SUMILLA.-** A través del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública no se discute si las partes han cumplido o no sus prestaciones, sino está limitado a perfeccionar la titulación del contrato mediante el Otorgamiento de Escritura Pública de la compraventa. Por lo tanto, no existe impedimento para cumplir con esta obligación.

Lima, dieciocho de mayo de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número cuatro mil quinientos setenta y dos – dos mil dieciséis, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Zeidi Andrea Arcaya Roncal y Zeidi Grazia Arcaya Roncal** (fojas 183), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número tres, de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis (fojas 170) expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual desaprobó la sentencia elevada en consulta y contenida en la Resolución número diez, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, que declaró fundada la demanda y reformándola la declaró infundada.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Esta Sala Suprema, por resolución de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete (fojas 27 del cuaderno de casación), ha declarado la procedencia ordinaria del recurso de casación interpuesto por la causal de: **Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y artículo 1529 del Código Civil**; alegan que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que en este tipo de proceso no corresponde analizar la validez del acto jurídico, sino en otro proceso, en el que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4572-2016**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

se puede discutir la validez o la eficacia de la transferencia o cuestionamientos sobre la cancelación del precio pactado. Se afirma la cancelación como si se hubiera celebrado un pacto de reserva de propiedad. No se ha tomado en cuenta que el derecho se constituye por el solo pacto entre las partes, sin el requisito de ninguna formalidad, que no exige la ley, pues en la compraventa el derecho se constituye por la aceptación que es meramente consensual, conforme a lo prescrito en el artículo 1529 del Código Civil. En ese sentido, fluye que la escrituración de un contrato de compraventa de un inmueble, no es una obligación que nace de la ley o del pacto de las partes, pues no existe Ley General o Especial que obligue a escriturar este tipo de contratos; tampoco es exigible que exista pacto de escrituración o no, para que prospere la demanda, pues aunque no hubiere pacto de que sea otorgada la escritura, este siempre es atendible por ser un derecho del justiciable que nace de su constitucional interés de tutela jurisdiccional en la defensa de sus derechos y su patrimonio. La Sala Superior resuelve como si el contrato tuviera reserva de propiedad, lo cual no sucede, ya que la compraventa se perfeccionó por la voluntad de las partes. No se ha tenido en cuenta que el derecho de propiedad se constituye por la sola manifestación de la voluntad de transferir de las partes, no siendo exigible ninguna formalidad, inclusive ni la cancelación del precio, pues en el caso de falta de pago de un saldo de precio frente a ello, el vendedor tiene el derecho de demandar su pago, o de resolución según le faculte la ley. La acreditación del pago total o la validez de las letras de cambio, nunca fueron materia del proceso, por lo que el pronunciamiento de la Sala Superior le quita la oportunidad de pronunciarse sobre la supuesta deficiencia probatoria, en cuanto, al pago del precio total, pese a haber reconocido la existencia de un contrato de compraventa, lo que además demuestra incongruencia lógica de razonamiento que afecta el debido proceso (debida motivación). Que el error es grave, por cuanto, aunque acredite el pago total posteriormente, ya no podrá obtener escritura pública al haberse declarado infundada la demanda, ello por una cuestión de forma. La Sala no tiene en cuenta que por los cuarenta años transcurridos desde la fecha de la compraventa, no se puede pretender que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4572-2016

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

consERVE todas las letras pagadas, más aún considerando que las recurrentes son herederas del bien dejado por su padre, que falleció el ocho de setiembre de dos mil once, siendo el motivo por el que solo presentaron los documentos que obran en el proceso. Lo que es materia de la demanda, no es una declaración de propiedad, sino la escrituración de un contrato privado. Asimismo, estando a la facultad contenida por el **artículo 392-A del Código Procesal Civil**, y advirtiendo que al resolverse el recurso se cumplirá con uno de los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil, en lo referente a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto, esta Sala Suprema declaró la **procedencia excepcional** del recurso, por la causal de **infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil** a fin de verificar si la Sala Superior al desestimar la apelada, ha resuelto los autos acorde a su naturaleza y al derecho invocado, esto es, si se habría cumplido con lo establecido en el artículo 1549 del Código Civil.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Conforme se desprende de la revisión de los actuados **Zeidi Andrea Arcaya Roncal y Zeidi Grazia Arcaya Roncal** han interpuesto demanda para que la empresa Constructora La Universal Sociedad Anónima cumpla con otorgarles la Escritura Pública de Compraventa correspondiente al terreno de mil cien metros cuadrados (1,100.00 m<sup>2</sup>) de extensión, ubicado en el Distrito de Lurín, Provincia y Departamento de Lima, que fue parte del Fundo Las Salinas de Lurín, hoy calle ocho Manzana "O" Lote 10 de la Urbanización Nuevo Lurín, I etapa Las Salinas del Distrito de Lurín, cuya partida matriz es una de mayor área que obra inscrita en el Tomo 2379 del Folio 415, Partida número 41487704 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Sostienen que este terreno fue adquirido por su padre el causante con fecha quince de febrero de mil novecientos setenta y cinco quien lo adquirió de la empresa demandada por la suma de doscientos treinta y un mil soles oro (S/.231,000.00) monto representado por sesenta letras de cambio que se giraron y aceptaron conforme a lo pactado en la cláusula novena del Contrato de Compraventa, las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4572-2016

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

que fueron canceladas en su integridad, y como quiera que el comprador ha fallecido, se ven instadas a recurrir al órgano jurisdiccional a fin de perfeccionar la traslación de la propiedad.

**SEGUNDO.-** Al contestar la demanda, la curadora procesal en representación la Constructora La Universal Sociedad Anónima, mediante escrito de fojas 116, sostiene que el *A quo* deberá evaluar los medios probatorios presentados por las demandantes para efectos de acreditar la autenticidad de la firma de la demandada en los contratos y recibos de pago presentados por las accionantes.

**TERCERO.-** El Juez de la causa mediante sentencia contenida en la Resolución número diez, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince (fojas 139), declaró fundada la demanda interpuesta, ordenando a la demandada otorgar la Escritura Pública respectiva al haber establecido que el precio pactado en el contrato de compraventa ascendente a la suma de doscientos treinta y un mil soles oro (S/.231,000.00) ha sido cancelado mediante letras de cambio, conforme se razona de los pagos de las copias de las cambiales que obran en autos por lo que dispone en aplicación del artículo 1412 del Código Civil que se cumpla con perfeccionar la transferencia del bien inmueble sub materia a favor de las accionantes.

**CUARTO.-** Al subir en consulta la sentencia de primera instancia, la **Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, mediante la Resolución número tres, de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, desaprobó la sentencia que declara fundada la demanda y reformándola la declaró infundada, por cuanto establece que la parte demandante únicamente ha aportado copias simples de dieciséis letras de cambio por la suma de cuatro mil setecientos veinte soles oro (S/.4,720.00) cada una, las cuales resultan insuficientes para acreditar la efectiva cancelación de la totalidad del precio de venta, por lo que la parte demandante no acredita estar en derecho de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4572-2016

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

compeler a la demandada la formalización del contrato de compraventa ya que han sido las propias partes quienes en ejercicio de su autonomía privada han supeditado la formalización del contrato a la cancelación de la totalidad del precio de venta, situación que no ha sido acreditada.

**QUINTO.-** De primera intención debe analizarse los argumentos esgrimidos por las impugnantes que sustentan la causal de contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso y derecho de defensa contenidos en los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, de modo tal que si se declara fundado el recurso por dicha causal se omitirá pronunciamiento respecto de la causal por infracción normativa material.

**SEXTO.-** Existe afectación al debido proceso cuando se transgrede el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; hay inobservancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por ley; se evidencia error o deficiencia en la apreciación y valoración de las pruebas, falta de logicidad y razonabilidad en la fundamentación de las sentencias y se limita la pluralidad de instancia; debiendo relievase que para que exista un pronunciamiento motivado, los jueces deben precisar los argumentos o razones suficientes en los que sustentan su decisión, así como la subsunción de los hechos determinados en la norma apropiada para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses, lo que garantizará a los justiciables el respeto al derecho de defensa y por ende al debido proceso.

**SÉTIMO.-** En el presente caso, la denuncia por la causal por infracción normativa procesal versa sobre vulneración al debido proceso y derecho de defensa, sin embargo, la denuncia sostenida por las recurrentes no puede prosperar por cuanto conforme se puede verificar, los fundamentos del recurso de casación que le sirven de sustento se dirigen a cuestionar las conclusiones fácticas de las instancias de mérito al pretender que en sede casatoria se vuelva a valorar el material probatorio, que según las impugnantes, acreditarían



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4572-2016

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

que la compraventa se perfeccionó por la sola voluntad de las partes, aspecto que resulta inviable hacerlo a través de esta causal *in procedendo*. En ese sentido, los términos en que viene denunciada la causal procesal declarada procedente, constituyen en rigor aspectos de fondo que, en todo caso, corresponderán ser analizadas al momento de absolver las causales materiales declaradas procedentes, debiendo, por tanto, declararse infundado el recurso de casación por la causal de infracción normativa de orden procesal, sustentada en la violación de los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Siendo esto así, procede, a continuación, examinar las causales de infracción de las normas de derecho material denunciadas.

**OCTAVO.-** 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, por su parte, 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.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4572-2016

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

**NOVENO.-** De lo antes expuesto se sigue 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, corresponderá 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 anexo a la demanda reúne los requisitos establecidos para el perfeccionamiento de la misma.

**DÉCIMO.-** De la revisión de actuados se tiene que, se encuentra debidamente acreditada la existencia de un contrato privado de compraventa del bien inmueble (fojas 51-52) de fecha quince de febrero de mil novecientos setenta y cinco, celebrado por Constructora La Universal Sociedad Anónima, representada por su Presidente Ejecutivo Guillermo Graham y su Director Gerente Carlos Barbat, en calidad de vendedora, con Miguel Arcaya Villanueva (padre de las hoy demandantes) en calidad de comprador, pactándose de esta manera la compraventa de un terreno de mil cien metros cuadrados (1,100.00 m<sup>2</sup>) de extensión, ubicado en el Distrito de Lurín, Provincia y Departamento de Lima, que fue parte del Fundo Las Salinas de Lurín, hoy Calle ocho, Manzana "O" Lote 10 de la Urbanización Nuevo Lurín, I Etapa Las Salinas del Distrito de Lurín, por el precio de doscientos treinta y un mil soles oro (S/.231,000.00).

**DÉCIMO PRIMERO.-** Habiéndose en consecuencia demandado a través del proceso únicamente la obligación de formalizar la titulación del contrato a través del otorgamiento de la escritura pública correspondiente, en el que no se discute si las partes han cumplido o no sus prestaciones sino que está limitado a perfeccionar la titulación del contrato mediante el otorgamiento de escritura pública de compraventa, no existe impedimento legal para cumplir con esta obligación; más aún si el otorgamiento de la escritura pública no tiene por fin convertir al comprador de un inmueble en propietario de él, porque ya es propietario conforme al artículo 949 del Código Civil, sino que dicho acto tiene



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4572-2016

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

por finalidad acreditar fehacientemente ante terceros la propiedad del inmueble; en tanto el otorgamiento de la escritura pública y posterior inscripción en los registros públicos son formalidades *ad probationem no ad solemnitatem*, esto es, solo son un medio de prueba del derecho de propiedad de un bien inmueble.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En tal sentido, la Sala de Mérito ha incurrido en infracción normativa de los alcances de los artículos 1529 y 1549 del Código Civil, al considerar que las demandantes no han cumplido con acreditar la cancelación de la totalidad del precio de venta de la referida área de terreno, sin tener en cuenta el Colegiado, *A quem*, que la obligación de otorgar la escritura pública constituye la formalidad indispensable a cargo de la referida demandada, obligación que surge al haberse identificado a las partes contratantes, el predio sub materia y el precio de venta.

**DÉCIMO TERCERO.-** En consecuencia, corresponde amparar el recurso de casación por la causal de infracción normativa material de los artículos 1529 y 1549 del Código Civil, debiendo procederse conforme a lo preceptuado en el artículo 396 primera parte del Código Procesal Civil, declarándose nula la sentencia de vista en cuanto revoca la apelada, y actuando como sede de instancia debe confirmarse la sentencia apelada que declara fundada la demanda interpuesta.

**IV. DECISIÓN:**

Que, estando a las consideraciones que anteceden y a lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal

**4.1.** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Zeidi Andrea Arcaya Roncal y Zeidi Grazia Arcaya Roncal** (fojas 183); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número tres, de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis (fojas 170)





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4572-2016

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual desaprobó la sentencia elevada en consulta y contenida en la Resolución número diez, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, que declaró fundada la demanda y reformándola la declaró infundada. **Actuando en sede de instancia: APROBARON** la sentencia de primera instancia que declaró **FUNDADA** la demanda de fojas 43, sobre otorgamiento de escritura pública, con lo demás que contiene.

**4.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Zeidi Grazia Arcaya Roncal y otra contra Constructora La Universal Sociedad Anónima, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia del Juez Supremo Señor Ordóñez Alcántara. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**