



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN Nº 472-2015**

**LIMA ESTE**

**Otorgamiento de escritura pública**

**Sumilla.- 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, del contrato cuya escritura pública se pretende.

Art. 1412 del CC.

Lima, dieciocho de agosto de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número cuatrocientos setenta y dos - dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En este proceso de otorgamiento de escritura pública, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por el demandante **Enrique Fernando Villar Silva** a fojas mil sesenta y cinco, contra la resolución de vista de fecha veintiséis de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas mil veintinueve, expedida por la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que confirma la sentencia apelada de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, de fojas ochocientos cincuenta y siete, que declara infundada la demanda.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN Nº 472-2015**

**LIMA ESTE**

**Otorgamiento de escritura pública**

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito presentado ante el órgano jurisdiccional respectivo con fecha dos de marzo de dos mil once, Enrique Fernando Villar Silva interpone demanda contra Patricia Elena Fernández Novoa, solicitando el otorgamiento de escritura pública de compraventa, respecto de las acciones y derechos que tiene la demandada equivalente al 17.6271% del sub lote 10 C-5, por frente con el camino interior a Ñaña, terreno denominado "Graciela" – Parcelación del Fundo Ñaña – Lurigancho Chosica, encerrado en un área total de 1,306.00 m<sup>2</sup>, según Resolución de Alcaldía número 2127, de fecha dieciocho de octubre de dos mil uno, que corre inscrito en la Partida Electrónica número 427769223 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Los argumentos que sustentan la demanda son los siguientes:

- Con fecha seis de junio de dos mil seis, el recurrente y la demandada celebraron un contrato de compraventa de acciones y derechos del 17.6271 del sub lote 10 C-5, por frente con el camino interior a Ñaña, terreno denominado "Graciela" – Parcelación del Fundo Ñaña – Lurigancho Chosica, encerrado en un área total de 1,306.00 m<sup>2</sup>.
- Agrega que invitó a la demandada a una conciliación a fin de poder evitar recurrir al órgano jurisdiccional y mediante dicho acto se proceda a la formalización del título adquirido, obteniendo respuesta negativa de la demandada.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN Nº 472-2015**

**LIMA ESTE**

**Otorgamiento de escritura pública**

**2. Contestación a la demanda**

Mediante escrito de fecha veintinueve de noviembre de dos mil once, obrante a fojas ciento sesenta y uno, Patricia Elena Fernández Novoa contesta la demanda, negándola y contradiciéndola en los siguientes términos:

- Argumenta que adquirió el inmueble con fecha veintiséis de marzo de dos mil uno, de su anterior propietaria Carolina Pantoja Palomino viuda de Cava, e inscribió su derecho en la Partida Electrónica número 42769233.
- Alega que Enrique Villar Vásquez y Dora Ángela Silva Alvites Villar, padres del actor, en el año dos mil dos, demandaron a Carolina Pantoja Palomino y a la recurrente por nulidad del acto jurídico, mediante el expediente signado con el número 515-2002, refiriendo que adquirieron el inmueble de su propiedad antes que esta sea independizado por Resolución de Alcaldía número 2127/01-MDL, de fecha dieciocho de octubre de dos mil uno, proceso que concluyó sin reconocerle derecho alguno a los padres del actor.
- Indica que al no poseer su propiedad interpuso demanda de reivindicación y desalojo contra los padres del actor, mediante expediente signado con el número 211-2007, proceso que concluyó con la improcedencia de la demanda.
- Finalmente, aduce que la recurrente no firmó minuta, menos aun ha recibido suma de dinero alguna, tampoco autorizó al abogado que suscribe la minuta, por lo que denunció al demandante por delito contra la fe pública.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 472-2015**


**LIMA ESTE**

**Otorgamiento de escritura pública**




**3. Sentencia de primera instancia**

El Juez del Juzgado Civil del Cono Este expide la sentencia de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, obrante a fojas ochocientos cincuenta y siete, que declara infundada la demanda. Los fundamentos que sustentan la decisión son los siguientes:

- 
- El informe pericial emitido en autos concluye que la firma atribuida a la demandada no proviene del puño gráfico de su titular, correspondiendo a una imitación ejercitada.
  - La sentencia señala que el informe no ha sido formalmente observado por el actor y que se ha tenido presente que en un proceso de escritura pública solo se busca revertir de determinar formalidad el acto jurídico, por lo que no existiendo este no puede compelérsele a cumplir con dicha formalidad.

**4. Recurso de apelación**

Mediante escrito presentado con fecha seis de setiembre de dos mil trece, de fojas ochocientos ochenta, el demandante interpone recurso de apelación, alegando lo siguiente:

- 
- Indica que se adelantó opinión al valorar los medios probatorios en la audiencia única y no al emitir la sentencia, y al existir dictámenes contradictorios se debió ordenar un debate pericial, o en su defecto, ordinarizar la causa y declararla compleja para actuar medios probatorios suficientes dilucidar la pretensión.



# CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

## SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN Nº 472-2015

#### LIMA ESTE

#### Otorgamiento de escritura pública

#### 5. Sentencia de vista

La Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Lima Este expide la resolución de vista de fecha veintiséis de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas mil veintinueve, expedida por la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que confirma la sentencia apelada de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, de fojas ochocientos cincuenta y siete, que declara infundada la demanda. Las razones esenciales que sustentan dicha decisión son las siguientes:

- La minuta de compraventa de fecha seis de junio de dos mil seis no ha creado convicción en el Colegiado, toda vez que obra en autos dos dictámenes periciales contradictorios.
- El juzgado desestimó la pericia que acompaña a la demanda, pues es un medio probatorio que no fue actuado en el proceso, lo que ha ocurrido con la pericia actuada en autos, la cual no precisó de un debate pericial debido a que los dictámenes eran uniformes en sus conclusiones, debiendo desestimarse los argumentos del actor en torno al debate, pues la primera pericia no fue actuada en el proceso, en todo caso, correspondía al demandante ofrecer dentro de sus medios probatorios las ratificaciones o declaraciones de los peritos de la Policía Nacional del Perú.

#### III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante escrito de fecha veintisiete de octubre de dos mil catorce, de fojas mil sesenta y cinco, el demandante interpone recurso de casación, proponiendo las siguientes infracciones:



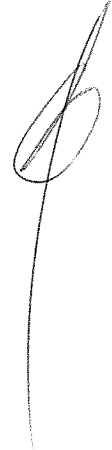
**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**


**CASACIÓN N° 472-2015**

**LIMA ESTE**

**Otorgamiento de escritura pública**



**Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar y 546 inciso 8 del Código Procesal Civil, así como la infracción de los artículos 1412, 1426 y 1529 del Código Civil:** el recurrente argumenta que en la vía sumarísima no puede haber pronunciamiento sobre la validez o invalidez de los contratos, pues la vía correcta es la del proceso de conocimiento. Indica que en este caso una de las partes quiere aprovecharse o sacar ventaja económica, pues se trata de negar que el acto jurídico se realizó y, por ende, que se haya suscrito el contrato; sin embargo, ninguna autoridad jurisdiccional ha declarado que el contrato presentado para su regulación, vía otorgamiento de escritura pública, sea nulo, por lo que no corresponde emitir un pronunciamiento sobre su validez.

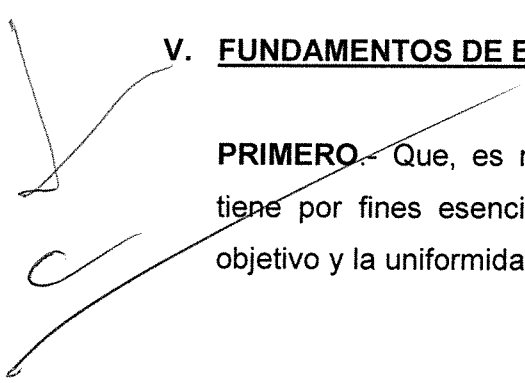


Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha treinta y uno de marzo de dos mil quince, declaró la procedencia del referido recurso por las infracciones normativas antes anotadas.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si es posible discutir a través de este proceso la validez del acto jurídico.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**



**PRIMERO.** Que, es necesario señalar que el recurso de casación civil tiene por fines esenciales alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema




**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**


**CASACIÓN Nº 472-2015**

**LIMA ESTE**

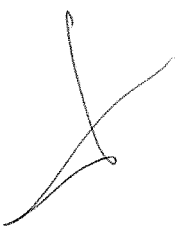
**Otorgamiento de escritura pública**



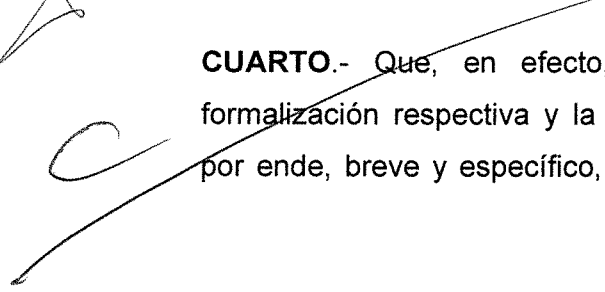
de Justicia, conforme así lo dispone el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. Por ello la Corte Suprema, mediante el control de las decisiones jurisdiccionales, debe evaluar si el juez de mérito aplicó o no correctamente el derecho.



**SEGUNDO.-** Que, se ha denunciado la Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar y 546, inciso 8, del Código Procesal Civil, así como la infracción de los artículos 1412, 1426 y 1529 del Código Civil. El recurrente argumenta que en la vía sumarísima no puede haber pronunciamiento sobre la validez o invalidez de los contratos, pues la vía correcta es la del proceso de conocimiento. Indica que en este caso una de las partes quiere aprovecharse o sacar ventaja económica, pues se trata de negar que el acto jurídico se realizó y, por ende, que se haya suscrito el contrato; sin embargo, ninguna autoridad jurisdiccional ha declarado que el contrato presentado para su regulación, vía otorgamiento de escritura pública, sea nulo, por lo que no corresponde emitir un pronunciamiento sobre su validez.



**TERCERO.-** Que, de 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 cumplir o no la formalidad requerida. Ello, además, es congruente con la pretensión con la calidad sumarísima del proceso que impide discusión sobre temas que deben dilucidarse en procesos plenos.



**CUARTO.-** Que, en efecto, como el petitorio se ciñe a lograr la formalización respectiva y la naturaleza del proceso es uno sumarísimo, por ende, breve y específico, no cabe discutir la validez del acto jurídico,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN Nº 472-2015**

**LIMA ESTE**

**Otorgamiento de escritura pública**

pues ello implicaría 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.

**QUINTO.-** Que, sin embargo, que ello sea así no significa que el juez deba formalizar todo documento que se le presenta; por el contrario, le corresponde verificar que el acto jurídico 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, lograda la inscripción registral, la posibilidad de realizar transferencia con mala fe que parezcan protegidas por la fe del registro.

**SEXTO.-** Que, 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 lograr la formalidad, esto es, un contrato., Dicho análisis le advertirá la presencia de los requisitos del acto jurídico y los propios del contrato. No habría, 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) u otorgar una escritura pública cuando el acto jurídico es solemnísimos (porque entonces sería la judicatura la que diera origen al acto jurídico que no tiene validez




**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 472-2015**


**LIMA ESTE**

**Otorgamiento de escritura pública**




manifiesta por incumplimiento de la formalidad requerida, bajo sanción de nulidad).

**SÉTIMO.-** Que, en el presente caso, la Sala Superior ha desestimado la demanda considerando que: (i) existe dictamen pericial que indica que la firma que aparece en la minuta no corresponde a la demandada; (ii) que sobre dicha pericia judicial no se formuló observación; y, (iii) que existen otras pericias de parte que han sido valoradas en la sentencia, pero que no otorgan certeza probatoria.



Como quiera que los hechos vienen fijados por las instancias de mérito, son estos los que la Sala Suprema tendrá en cuenta al momento de emitir su pronunciamiento, más aún si la supuesta vulneración al artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil hace referencia a una norma marco, cuyas especificaciones las ha desarrollado posteriormente el recurrente al detallar las infracciones de normas materiales, y si el artículo 546 inciso 8 del Código Procesal Civil hace alusión (implícita) a que el otorgamiento de escritura pública es tramitado en la vía sumarísima, asunto que nadie ha controvertido.

**OCTAVO.-** Que, en el contexto fáctico antes mencionado ¿se puede entender qué se han vulnerado los artículos 1412, 1426 y 1529 del Código Civil? Este Tribunal Supremo considera que no por las siguientes razones:

- 
1. En autos obra un informe pericial ordenado por el Juzgado que señala que la firma que obra en la minuta de compraventa no es de la demandada. Tal pericia no fue observada. Si bien se observa la existencia de otra pericia adjuntada por el actor, ésta es una que no


**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**


**CASACIÓN N° 472-2015**

**LIMA ESTE**

**Otorgamiento de escritura pública**



ha sido validada en sede judicial, por lo que no genera convicción sobre sus alcances.

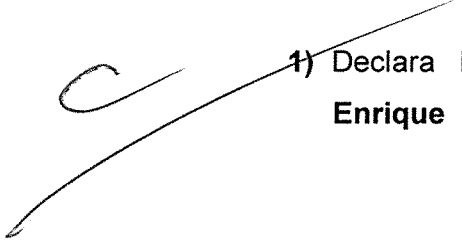
2. El artículo 1412 es el que se refiere a la posibilidad de compelerse para lograr la formalidad del acto jurídico. Tal norma tampoco se ha puesto en discusión, pues la controversia no gira en torno a la eficacia de dicho dispositivo, sino que no se ha podido precisar los elementos esenciales del contrato.
  3. En cuanto a la infracción del 1426 del Código Civil, debe indicarse que dicho enunciado normativo hace alusión a la excepción de incumplimiento, que nada tiene que ver con el caso aquí examinado.
  4. Por último, tampoco se vulnera el artículo 1529 del Código Civil, pues ella expone los requisitos especiales de la compraventa, esto es, precio y bien; sin embargo, dado que no se ha podido acreditar que la firma que obra en la minuta corresponda a la demandada, el análisis de dicho dispositivo es irrelevante, pues no se ha podido verificar la existencia de un acto jurídico.
- 

**NOVENO.-** Que, por consiguiente, se está ante un acto jurídico cuya imprecisión es de tal magnitud que resulta imposible formalizarlo, por lo que debe desestimarse la casación planteada, sin perjuicio que la validez o invalidez del contrato pueda ser examinado en otra vía.



**VI. DECISIÓN**

Por los fundamentos antes expuestos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema:

- 
- 1) Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Enrique Fernando Villar Silva** a fojas mil sesenta y cinco; en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN Nº 472-2015**

**LIMA ESTE**

**Otorgamiento de escritura pública**

consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fecha veintiséis de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas mil veintinueve, expedida por la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que confirma la sentencia apelada de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, de fojas ochocientos cincuenta y siete, que declara infundada la demanda.

2) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos con Patricia Elena Fernández Novoa, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.-

**SS.**

**WALDE JÁUREGUI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

*ncd*

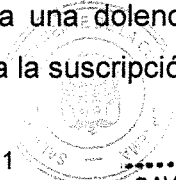
**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**DR. S. MANUEL FAJARDO JULCA**  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

**16 MAYN 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.

11



**SAVIN CAMPANA CORDOVA**  
Relator  
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema