



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

*Para que se ampare una demanda de otorgamiento de escritura pública se debe acreditar la existencia del contrato de compraventa –en el caso concreto-, no pudiéndose formalizar el mismo a través de un contrato de mutuo, no obstante, aunque del mismo se desprende el acuerdo de una eventual celebración de contrato de compraventa, ello no resulta viable para la pretensión demandada.*

Lima, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.-

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

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación<sup>1</sup> interpuesto por el demandante **Jesús Moya Gago**, contra la sentencia de vista de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis<sup>2</sup> en el extremo que confirma la resolución número quince de fecha veintisiete de mayo de dos mil dieciséis<sup>3</sup>, que declara infundada la demanda interpuesta contra María Antonieta Muñoz Navarro, sobre otorgamiento de escritura pública.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA:**

Don Jesús Moya Gago demanda Otorgamiento de Escritura Pública, solicitando como pretensión principal que la parte demandada María Antonieta Muñoz Navarro cumpla con otorgarle la Minuta de Compraventa y consiguiente Escritura Pública de Traslación de Dominio del inmueble ubicado en el Pasaje

<sup>1</sup> Obra de páginas 462/472.

<sup>2</sup> Obra a páginas 409/423

<sup>3</sup> Inserta de páginas 362/374.



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

**CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

San Pablo N° 150 Urbanización la Molina del Distrito del Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, con una extensión de noventa metros cuadrado e inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo en la Partida Registral N° 11 051514, vendido al recurrente por la suma de S/ 66,000.00 soles; y como pretensión accesoría que se ordene la inscripción registral del título contenido en la escritura pública que es objeto de la pretensión principal en el Registro de Predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, con el pago de costas y costos del proceso, siendo los fundamentos de la demanda lo siguiente:

- El seis de julio y el cinco de noviembre de dos mil nueve, la demandada María Antonieta Muñoz Navarro (propietaria del inmueble en su totalidad para dicha fecha) y don Herbert Carlos Limaymanta Contreras suscribieron dos contratos denominados “Contrato de Mutuo” y “Prórroga de Contrato de Mutuo” en el que el inmueble antes descrito se otorgó en calidad de compraventa, habiéndose cancelado el pago total del monto pactado y desde entonces se le entregó las llaves del inmueble y la posesión inmediata.
- A la fecha se encuentra en posesión como propietario pagando los servicios básicos de agua, luz, arbitrios y por no tener la escritura pública no puede pagar el impuesto predial que le corresponde.
- No ha podido elevar a escritura pública el contrato de compraventa, pese a que en reiteradas oportunidades ha requerido a los demandados mediante cartas notariales, a fin de que cumplan con el perfeccionamiento del contrato, pero con resultados negativos.
- Sostiene que al solicitar el Certificado Registral Inmobiliario de los Registros Públicos ha tomado conocimiento que Herbert Carlos Limaymanta Contreras y Carmen Juana Hilario Velasco, con fecha veinticuatro de marzo de dos mil ocho habían vendido el referido inmueble a la demandada, en virtud del



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

**CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

cual ésta última inicio un proceso de otorgamiento de escritura pública (Expediente N° 01994-2010-0-1501-JR-CI-02), siendo la única propietaria a la fecha; es por ello que la demanda está dirigida sólo contra la actual propietaria.

- Finalmente, agrega que de las propias cláusulas de los contratos aludidos existe la determinación de un bien inmueble, el precio y la voluntad de enajenar por parte de la demandada a favor del recurrente; en suma, cumple los presupuestos de un contrato de compraventa, resultando procedente que se declare fundada la demanda.

**2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA:**

La demandada María Antonieta Muñoz Navarro, mediante escrito a fojas cuarenta y dos, contesta la demanda bajo los siguientes fundamentos:

- De los medios probatorios que escolta el demandante y de su propia declaración asimilada, existen contradicciones y como tal debe ser desestimada la demanda, dado que el demandante interpuso demanda de nulidad de acto jurídico (Expediente N° 00929-2012-0-1501-JR-CI-03), solicitando la invalidez de los denominados “Contrato de Mutuo” y “Prórroga de Contrato de Mutuo”.
- Asimismo, a la emplazada le sigue un proceso penal por el delito de estafa y otros ilícitos penales más, ante el Cuarto Juzgado Penal de Huancayo, indicando que al suscribir los referidos contratos, se habría firmado un contrato de compraventa del bien ajeno y, además, interpuso una demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta (Expediente N° 01049-2012-0-1501-JR-CI-06) con la finalidad de que se declare nula la sentencia dictada en el proceso de otorgamiento de escritura pública que ésta siguiera contra Carlos Herbert Limaymanta Contreras y su cónyuge.



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

**CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

- A través de la presente demanda se pide el reconocimiento de la validez de los contratos celebrados; que primero tendría que resolverse los casos en dichos procesos y, luego, recién podrá interponer su demanda, no siendo amparable que haga ejercicio abusivo de su derecho.
- Por otro lado refiere que adquirió el bien inmueble objeto de litis mediante un proceso de otorgamiento de escritura pública dirigida contra Herbert Carlos Limaymanta Contreras y Carmen Juana Hilario Velasco (Expediente N° 01994-2010-0-1501-JR-CI-02), y que fue inscrita en Registros Públicos de Huancayo; no obstante, dicha propiedad la ha transferido a favor de Fátima Rocío Santibáñez con fecha nueve de febrero de dos mil doce, inscrito en el asiento C00004 de la Partida Electrónica N° 11051514 y, a su vez, esta persona lo ha vendido a Benjamín Samuel Lázaro Carrillo con fecha veintiuno de marzo de dos mil doce, el mismo que está inscrito en el asiento C00005, con lo cual queda acreditado que la demandada ya no es propietaria del bien inmueble, por lo que la pretensión de otorgamiento de escritura pública promovida por el actor constituye un imposible físico y jurídico, siendo improcedente la demanda en aplicación del artículo 427 del Código Procesal Civil.
- Finalmente, sostiene que al haber solicitado la nulidad de los contratos cuyo perfeccionamiento peticiona en esta demanda, resulta un contrasentido la pretensión de otorgamiento de escritura pública, ya que en el otro proceso pide la devolución del dinero y, adicionalmente, señala que al ser el actual propietario registral una tercera persona (Benjamin Samuel Lázaro Carrillo), no guarda legitimidad para obrar, por cuanto se exige la identidad que debe existir entre las partes de la relación jurídica material y las partes de la relación jurídica procesal.

**3. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Se fijaron como puntos controvertidos:



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

**CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

- Establecer si la demandada está obligada a otorgar escritura pública a favor del demandante.
- Establecer si el contrato tiene los elementos del contrato como la voluntad de las partes, el precio y el objeto para su respectivo perfeccionamiento.
- Determinar si procede el otorgamiento de escritura pública cuando la demandada ya no es titular del bien inmueble materia de litis.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juez emite sentencia declarando **infundada** la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- No se ha llegado a suscribir contrato de compraventa alguno entre las partes, dado que revisada cada una de las cláusulas contenidas en el Contrato de Mutuo y Contrato de Prórroga de Contrato de Mutuo, se advierte que lo que hubo fue un verdadero contrato de mutuo, cuya deuda se garantizó con el bien inmueble ubicado en el Pasaje San Pablo N° 150 – Urbanización La Molina del Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo y Departamento de Junín. Asimismo, con relación a la transferencia del bien, se puede verificar que la común intención de las partes fue comprometerse a celebrar a futuro el contrato de compraventa conforme se advierte de la cláusula octava del Contrato de Mutuo y de la parte final de la cláusula segunda del Contrato de Prórroga de Contrato de Mutuo.
- Revisado los dos contratos cuyo perfeccionamiento pretende el accionante, se puede verificar que en ninguna de sus cláusulas se ubica voluntad de comprar y vender, sino solo existe un compromiso futuro por el pago que se dio en el contrato de mutuo y, de igual forma, no se ha determinado con certeza el precio pactado, sino solo indican que el dinero mutuado pasa como parte de pago por la futura compraventa que van a





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

**CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

celebrar, así como no se ha identificado el bien materia de venta, por no haberse indicado sus colindancias.

- En autos no ha quedado acreditado que al suscribirse el Contrato de Mutuo de fecha seis de julio de dos mil nueve y el Contrato de Prórroga de Contrato de Mutuo de fecha cinco de noviembre de dos mil nueve, la voluntad de las partes contenidas en sus cláusulas haya estado dirigida a celebrar el contrato de compraventa, pues lo que hubo fue un eventual compromiso futuro de celebrarlo y, el contrato que verdaderamente subyace, es el contrato de mutuo sobre el cual si hubo consentimiento expreso de las partes.
- El recurrente no ha logrado demostrar la existencia de un verdadero contrato de compraventa y el cumplimiento de los requisitos de validez para su exigibilidad (bien materia de venta y precio pactado), consecuentemente, no puede existir la obligación de perfeccionar un contrato de compraventa, mediante la escritura pública correspondiente, cuando no se estipulo en ese sentido, sino que solo hubo un compromiso futuro de celebrarlo.

**5. SENTENCIA DE VISTA**

Elevados los autos en virtud del recurso apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución número diecinueve del cinco de octubre de dos mil dieciséis confirma la sentencia apelada, bajo los argumentos de que la obligación de restitución que consigna en el contrato de mutuo al establecer el plazo de devolución del dinero entregado y en la prórroga del mismo. Restitución que también se evidencia del tenor de las cartas notariales emitidas por el propio demandante el tres de mayo de dos mil diez; por lo que el Colegiado toma en cuenta el comportamiento post negocial del actor. Asimismo, de los contratos y cartas notariales reseñadas, el demandante requiere el cumplimiento de la devolución de los montos dinerarios que le entregó en calidad de mutuo, solo cuando se satisfaga tal prestación le



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

**CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

devolverá el inmueble a la demandada, esto es, se configura plenamente el contrato de mutuo y no de compraventa.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha nueve de octubre de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante Jesús Moya Gago por la siguiente causal:

- **Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado.** La Sala Superior no ha realizado el análisis respecto a que el otorgamiento de escritura pública regulada en el artículo 1412 del Código Civil, también se configura tratándose de contratos contextuales. La sentencia de vista ha incurrido en una motivación insuficiente, ya que no ha dado razones del por qué el contrato contextual que obra a fojas nueve y diez, no puede ser materia de otorgamiento de escritura pública. Con ello se afecta el debido proceso en su faz sustantiva, ya que el Colegiado no da razones o justificaciones objetivas, más aún, si se ha reiterado que nunca ha existido garantía real o personal alguna, y, estando configurada la entrega del bien y el pago efectuado, se ha perfeccionado un contrato de compra venta.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.



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

**CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SEGUNDO.-** En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por el recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de apelación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.

**TERCERO.-** Siendo así, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si por el contrario la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción. Al respecto, se debe señalar que, el debido proceso establecido en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, en concordancia con el artículo 139° numeral 5) de la Constitución Política del Perú, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los fundamentos fácticos y jurídicos que





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

**CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

sustentan su decisión, lo que viene preceptuado además en el artículo 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, la exigencia de motivación suficiente constituye una garantía para el justiciable, mediante la cual se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez, por lo que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales citados líneas arriba.

**CUARTO.-** Según fluye de autos, que don Jesús Moya Gago interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra María Antonieta Muñoz Navarro, a fin de que cumpla con otorgarle la Minuta de Compraventa y consiguiente Escritura Pública de traslación de dominio del inmueble ubicado en el Pasaje San Pablo N° 150 Urbanización la Molina del Distrito del Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, con una extensión de noventa metros cuadrado e inscrito en la Partida Registral N° 11051514; y como pretensión accesoria que se ordene la inscripción registral del título contenido en la escritura pública que es objeto de la pretensión principal en el registro de predios.

**QUINTO.-** En nuestro ordenamiento jurídico, el artículo 1412° del Código Civil regula los alcances del otorgamiento de la escritura pública, estableciendo que si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. Asimismo, conforme prescribe el artículo 1549° del Código Civil es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien; obligación que comprende también el cumplimiento de la formalidad respectiva de la escritura



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

**CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

pública, como resulta de la interpretación de la norma citada, concordante con el artículo 1412° del Código Civil. En este sentido, se tiene que el otorgamiento de la escritura pública constituye una obligación del vendedor, conforme a los alcances de la norma acotada; discutiéndose en este proceso la existencia del contrato respectivo que conlleve al otorgamiento de la formalidad y si el vendedor está obligado a ello; no resultando materia de discusión el derecho de propiedad del comprador con relación a un tercero, lo cual debe ser materia de una posible pretensión sobre mejor derecho de propiedad u otra pretensión idónea, conforme a las normas que regulan la materia.

**SEXTO.-** Es relevante señalar que la parte recurrente a través de su recurso de casación ha indicado que los actos jurídicos celebrados con la parte demandada, y con el cual pretende que el otorgamiento de escritura pública, se trata de contratos contextuales. Sobre este tema, debe indicarse que los contratos se clasifican por su complejidad en contratos simples cuando hay una sola relación jurídica patrimonial, y contratos complejos cuando presenta factores diversos y diferentes que pueden motivar diversas formas contractuales pero dentro de un mismo documento, es decir cuando se agrupan varios contratos entre sí, pero contenidos en uno solo. Dentro de éste último tipo de contratos se encontrarían los contratos contextuales (cuya figura viene siendo sostenida por la parte recurrente) en el cual teniendo absoluta autonomía entre sí se encuentran dentro de un mismo documento, no obstante ninguna influye en otra es decir, son independientes de los demás, teniendo sus propias reglas jurídicas.

**SÉTIMO.-** Habiéndose explicado sobre tema cuestionado por el recurrente, corresponde observar si los documentos anexados por la parte demandante se encontrarían dentro de dicho supuesto:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

a) Del **Contrato de Mutuo** de fecha seis de julio de dos mil nueve, celebrado entre el demandante y demandada obrante a fojas nueve, se desprende lo siguiente:

***“PRIMERO.-** Por el presente documento **los deudores declaran haber recibido del acreedor la suma de S/. 66,000.00** (sesentiseis mil y 00/100 nuevos soles), **en calidad de mutuo con garantía**, en dinero en efectivo, en su totalidad y a su entera conformidad, y como constancia de ello firman la presente.*

***SEGUNDO.-** La duración del presente contrato es hasta el día 30 de octubre del año en curso (2009).*

***TERCERO.-** Para garantizar el estricto cumplimiento de la devolución del dinero mutuado los deudores deja como garantía y en posesión del acreedor el total del inmueble de su propiedad ubicado en el Pje. San Pablo N° 150, Urb. La Molina, del distrito de el Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, cuyos documentos se compromete entregar al acreedor una vez saneada en el término arriba mencionado.*

***CUARTO.-** Ambas partes contratantes declaran dejan expresa constancia que por mutuo acuerdo **el total del dinero mutuado pasa como pago por cancelación de la venta del bien inmueble arriba mencionado materia de garantía**, cuya documentación de escritura pública de compra venta los deudores se comprometen otorgar con los documentos debidamente saneados el día 30 de octubre del año en curso (2009), por lo tanto el dinero mutuado no genera ningún intereses, y el inmueble que queda bajo la posesión y usufructo del acreedor, materia de garantía no generara renta alguna.*

(...)



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

OCTAVO.- *Los deudores dejan expresa constancia que se comprometen por el mutuo acuerdo, celebrar la compra venta del inmueble a favor del acreedor, sin pretexto ni alego alguno, y que el dinero mutuado es el mismo para la venta sin incremento alguno por ningún motivo, **cuya venta lo realizarán con la entrega de los documentos debidamente saneados**, así como todo gravamen, en todo caso se obligan a la evicción y saneamiento de ley.*” (negrita nuestra)

b) Del Contrato de Prórroga del Contrato de Mutuo de fecha cinco de noviembre de dos mil nueve, obrante a fojas diez, se aprecia lo siguiente:

“SEGUNDO.- *Que, por el mutuo acuerdo entre las partes se prorroga el contrato de mutuo y a solicitud de los deudores don Herbert Carlos Limaymanta Contreras y su citada esposa, **por no contar con los documentos saneados para realizar la compra venta del inmueble materia de mutuo por el dinero recibido como se acredita en el contrato arriba mencionado, se prorroga el contrato de mutuo hasta el día 30 de enero del año 2010, indefectiblemente sin pretexto ni alego alguno, fecha en que nos comprometemos realizar la compra venta definitiva.**”*

TERCERO.- *Yo, Herbert Carlos Limaymanta Contreras y esposa, en mérito al documento de Mutuo, cláusula DECIMO, dejamos constancia haber recibido el íntegro del reintegro, la suma de US\$ 1,009.00 (un mil nueve y 00/100 dólares americanos) **quedando de esta manera el precio para la compra venta del inmueble, debidamente cancelado en su totalidad...**”* (negrita nuestra)

**OCTAVO.**- Ahora bien, de conformidad con lo acordado en las cláusulas establecidas en el contrato, el artículo 1361 del Código Civil señala: “Los





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

*contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes, y quien niegue esa condición debe probarla.”* Asimismo, se debe precisarse que el contrato de compraventa es uno de carácter consensual en el que las partes pueden utilizar la forma que consideren pertinente para celebrar el negocio jurídico, constituyendo la escritura pública el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente. En ese sentido, viene discutiéndose en este proceso la existencia del contrato respectivo que conlleve al otorgamiento de formalidad y si el vendedor está obligado a ello, no resultando materia de discusión el derecho de propiedad del comprador con relación a un tercero.

**NOVENO.-** En el caso sub materia las instancias de mérito han valorado los alcances de los dos contratos descritos en el sexto considerando, concluyendo que dichos actos jurídicos versan sobre contrato de mutuo con un eventual compromiso a futuro de celebrar un contrato de compraventa, no propiamente la existencia de un contrato de compraventa, debiendo tomarse en cuenta que por la suma mutuada el demandante se queda en posesión del inmueble “en garantía” del mutuo celebrado, y en caso de no devolución de la suma entregada se quedaría como propietario del bien, lo cual, estaría generando la existencia de un pacto comisorio, es decir, que el demandante por el no pago del crédito se convierte automáticamente en propietario, situación que no se encuentra permitida en nuestro ordenamiento jurídico para bienes inmuebles; se desvirtúa la condición de propietario que alega el demandante, con la conducta asumida luego de no producirse la devolución de la suma mutuada, esto es a través de dos cartas notariales evidenciándose lo siguiente: (i) “...de muy buena fe hemos celebrado el **contrato de mutuo por la suma de S/. 66,000.00...dicho monto paso como pago para la venta de dicho inmueble...**”, “No deseando llegar a problemas judiciales otorgo a uds, el termino de tres días a partir de la fecha para que el día jueves 06 de mayo año





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

*en curso, me realicen la devolución del íntegro de mi dinero entregado, el reintegro, y por las mejoras realizadas mas todos los gastos daños y perjuicios que me han ocasionado”, y, (ii) “...le otorgo el plazo razonable que me piden hasta el día 19 de mayo del año en curso, fecha que le estaré esperando en mi domicilio; aclaro que **la entrega del inmueble será contraentrega con el dinero total recibido y las mejoras realizadas...**”, “En caso de incumplimiento al plazo otorgado le manifiesto que muy a pesar mío recurriré ante las autoridades competentes para hacer prevalecer mis derechos...**han recibido la cancelación total por la venta de dicho inmueble.**”*

**DÉCIMO.-** En ese sentido, en el caso concreto no resulta viable que se pretenda el otorgamiento de escritura pública al no existir propiamente un contrato de compraventa celebrado entre las partes procesales, en el cual la parte vendedora transfiera a favor del demandante el bien inmueble sub litis, en efecto, lo que se evidenciaría es que efectivamente hay un contrato de mutuo, y una futura celebración de contrato de compraventa del bien inmueble que habría sido otorgado por la demandada a favor del recurrente en mérito del monto dinerario otorgado (la suma de S/ 66,000.00 soles), la misma que se encuentra pendiente de su realización; por lo que mal haría el recurrente en pretender solicitar un otorgamiento de escritura pública cuando aún las partes no han celebrado dicho contrato de compraventa.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Bajo este panorama, consecuentemente, se llega a la conclusión de que no se evidencia la vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales, dado que la decisión emitida por la instancia de mérito ha efectuado una valoración conjunta de los documentos adjuntados por las partes, fundamentando y justificando su decisión; por tanto, el presente recurso no merece ser amparado.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 476-2017  
JUNIN  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

**V. DECISIÓN**

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 397 del Código Procesal Civil:

**a) Declararon: INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Jesús Moya Gago**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis (de fojas cuatrocientos nueve a cuatrocientos veintitrés), dictada por la Sala Civil Permanente de Huancayo.

**b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jesús Moya Gago contra María Antonieta Muñoz Navarro, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

*Bhm/Lva*