



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

**CASACIÓN 4955-2012
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

SUMILLA.- Conforme al artículo 2121 del Código Civil, nuestro Código Civil vigente se rige por la teoría de los hechos cumplidos; por tanto si el hecho ocurrió con el Código Civil derogado, pero la consecuencia recién se produce con la nueva ley, será ésta la aplicable al caso concreto

Lima, veinte de noviembre
de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número cuatro mil novecientos cincuenta y cinco – dos mil doce, en audiencia pública de la fecha; producida la votación de acuerdo a ley se emite la siguiente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata en el presente caso del recurso de casación, interpuesto por Sonia Victoria Palomino Quispe de folios seiscientos setenta y cinco a seiscientos ochenta, contra la sentencia de vista (resolución número sesenta y cuatro) de folios seiscientos sesenta y uno a seiscientos sesenta y cinco, su fecha cinco de octubre de dos mil doce, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, que confirma en parte la sentencia (resolución número cuarenta y nueve) de folios quinientos veintiocho a quinientos treinta y cuatro, de fecha tres de mayo de dos mil once que, entre otros, declara fundada la demanda; en los seguidos con Vicente Alca Taype, sobre Mejor Derecho de Propiedad. -----

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO: Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha once de abril de dos mil trece, de folios cincuenta y cinco a cincuenta y siete del cuadernillo de casación, ha estimado procedente el recurso de casación por **infracción normativa material**, respecto de la cual la recurrente denuncia: **Aplicación indebida de los artículos 141 y 1549 del Código Civil vigente** en razón de que el recibo de seis de marzo de mil novecientos setenta y ocho en que se sustenta la demanda ha sido otorgado por Gregorio Acosta Carrasco cuando estaba en vigencia el Código Civil de mil novecientos treinta y seis; señala que la Casación número 1048-2004-Lambayeque es inaplicable al caso de autos por haberse expedido aplicando el Código Civil vigente y no el Código Civil de 1936 bajo cuyo imperio se ha extendido el recibo de seis de marzo de mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4955-2012
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

novecientos setenta y ocho valorándose el contenido de este recibo erróneamente al atribuírsele el carácter de un contrato privado de compraventa de terreno cuando de su contenido se desprende que Gregorio Acosta Carrasco recibe la suma de veinticinco mil nuevos soles (S/.25,000.00) por el valor de un lote de terreno siendo así se **han inaplicado los artículos 1328 y 1386 del Código Civil de 1936** no comprometiéndose el que firma el recibo a transferir la propiedad del inmueble y menos a otorgar la escritura publica de compraventa por estas razones el recibo no constituye un contrato privado de compraventa pues conforme lo establece el artículo 2120 del Código Civil se rigen por la legislación anterior los derechos realizado bajo su imperio; y,
CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Respecto a la causal denunciada por infracción normativa, según Monroy Cabra *“Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso....”*¹ A decir de De Pina *“El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”*². En ese sentido Escobar Fornos señala *“Es cierto que todas las causales suponen una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”*³. Que, en el presente caso se denuncia la infracción normativa procesal del artículo 276 del Código Procesal Civil, y la

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

² De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241



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

**CASACIÓN 4955-2012
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

infracción normativa material del artículo 1135 del Código Civil que incide directamente sobre la decisión de la resolución impugnada. -----

SEGUNDO.- A fin de establecer si en el caso de autos, se ha incurrido en infracción normativa, es necesario efectuar un análisis de lo acontecido en el proceso; así tenemos que mediante la demanda sobre mejor derecho de propiedad obrante a folios veinticinco, interpuesta por Vicente Alca Taype, contra Gregorio Acosta Carrasco, se pretende como pretensión principal el mejor derecho de propiedad respecto del inmueble ubicado en la Manzana "B", Lote 10 de la parcelación de "Torohuichccana" del Barrio de Miraflores, distrito de San Juan Bautista-Huamanga-Ayacucho con un área de ochocientos metros cuadrados (800 m²) de superficie, en mérito al documento privado que suscribió con el demandado. Funda su pretensión en los siguientes fundamentos: **1)** Que, la recurrente y su hija fallecida el cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta Cerafina Alca Barbarán celebraron con el demandado Gregorio Acosta Carrasco en fecha seis de marzo de mil novecientos setenta y ocho contrato privado de compraventa de un lote de terreno ubicado en la Manzana "B", Lote "diez" de la Parcelación de "Torohuichccana" del Barrio de Miraflores, Distrito de San Juan Bautista-Huamanga-Ayacucho, con un área de extensión superficial de ochocientos metros cuadrados (800 m²) por la suma de veinticinco mil nuevos (S/.25,000.00) cuya suma fue cancelada íntegramente en su oportunidad conforme se advierte del documento privado; **2)** Sin embargo hasta la fecha el demandado no ha cumplido con otorgarle la respectiva Escritura Pública de compraventa, pese a los reiterados requerimientos verbales y carta notarial cursada; y **3)** Habiendo fallecido su hija adquirente se encuentra tramitando la sucesión intestada donde él es su único heredero, por lo que es el único propietario del inmueble. Admitida a trámite la demanda y corrido el traslado de la misma; Gregorio Acosta Carrasco, contesta la demanda a folios cuarenta y uno a cuarenta y cinco, bajo los siguientes argumentos: **1)** Señala que si bien en el año de mil novecientos setenta y ocho suscribió un documento privado por compraventa del Lote "diez" de la Manzana "B" de ochocientos metros cuadrados (800 m²) ubicado en la acción B del



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

**CASACIÓN 4955-2012
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

predio "Torohuichcana" a favor de Vicente Alca Taype e hija Cerafina Alca Barbaran viuda de Palomino, sin embargo precisa que es falso que la recurrente se haya negado a otorgar la respectiva escritura pública, pues obrando de buena fe suscribió una minuta a favor de Sonia Victoria Palomino Quispe y con la aclaración que la adquisición se verifica tanto para ella como para su hermano por parte de padre Edwin Felipe Palomino Alca hijo de Cerafina Alca Barbaran viuda de Palomino, minuta que se elevó a escritura pública el dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y siete; y 2) Asimismo refiere que del año mil novecientos setenta y ocho a la fecha han operado cambio en la habilitación de terrenos motivo por el cual en los últimos planos, el lote materia de sub litis esta ubicado en la Manzana "A" y signado con el número dieciocho del Jirón Las Magnolias. Mediante auto a folios a ciento cincuenta y uno se incorpora al proceso como litisconsorte necesario pasivo a Edwin Felipe Palomino Alca y a Sonia Victoria Palomino Alca (debe decir Quispe); los cuales a folios Trescientos veinticinco fueron declarados rebeldes. -----

TERCERO.- El Juez de la causa expide la sentencia apelada a folios quinientos veintiocho a quinientos treinta y cuatro declarando fundada la demanda contra Gregorio Acosta Carrasco, sobre otorgamiento de escritura pública de compraventa de bien inmueble; e improcedente la demanda interpuesta por Vicente Alca Taype contra los litisconsortes necesarios pasivos Sonia Victoria Palomino Quispe y Edwin Felipe Palomino Alca, sobre otorgamiento de escritura pública de compraventa de bien inmueble; sustentando su decisión principalmente en que: i) Del documento privado de compraventa de fecha seis de marzo de mil novecientos setenta y ocho suscrita por Gregorio Acosta Carrasco a favor de Vicente Alca Taype e hija Cerafina Alca Barbarán viuda de Palomino se desprende que el demandado otorga en calidad de compraventa un lote de terreno ubicado en la Manzana "B", Lote "diez" de la Parcelación de "Torohuichcana" del Barrio de Miraflores, distrito de San Juan Bautista-Huamanga-Ayacucho, y que el precio pactado por la compraventa fue en la suma de veinticinco mil nuevos soles (S/.25,000.00) suma que el demandado



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

CASACIÓN 4955-2012

AYACUCHO

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

declaró haber recibido a su entera satisfacción, haciendo constar la firma respectiva; ii) Si bien el demandado al contestar la demanda ha referido haber ya cumplido con su obligación de elevar a escritura pública a favor de Sonia Victoria Palomino Quispe, conforme a la escritura pública de fecha dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y siete, y que en la cláusula quinta de dicho instrumento público se precisa que es también a favor de Edwin Felipe Palomino Alca nieto del demandante, sin embargo, tal escritura pública no se sustenta en el acto jurídico que contiene el documento privado de fecha seis de marzo de mil novecientos setenta y ocho sino, en otro acto jurídico en donde se estableció inclusive un precio distinto vía reintegro, pero que no participó ni se efectuó la escritura pública a favor del demandante, por lo tanto, se deja a salvo el derecho del demandado para que lo haga valer conforme a ley; iii) Por otra parte, si bien el demandante ha señalado que actualmente el lote se individualiza como Manzana "A" y signado con el Lote número dieciocho del Jirón Las Magnolias, tal circunstancia de identificar o establecer la nomenclatura actual del inmueble resulta ajena al presente proceso, dado que de ser el caso el demandante deberá ejercer la acción judicial correspondiente a efectos de identificar o individualizar físicamente el inmueble que fue materia de compraventa, por lo tanto, el otorgamiento de la Escritura Pública deberá efectuarse sólo respecto del inmueble con sus especificaciones técnicas que se describen en el documento privado de fecha seis de marzo de mil novecientos setenta y ocho que corre a folios cuatro; iv) Siendo así, el referido contrato privado de compraventa, de fecha seis de marzo de mil novecientos setenta y ocho cumple con los presupuestos exigidos en el artículo 1529 del Código Civil, sin embargo no es menos cierto que conforme al documento privado de folios cuatro sobre el que se sustenta el otorgamiento de la escritura pública, una de las acreedoras de la obligación es Cerafina Alca Barbarán viuda de Palomino, quién ya ha fallecido, pero que conforme a la copia literal de la ficha número seiscientos cincuenta y siete del Registro de Sucesiones Intestadas de Ayacucho de folios ocho a nueve, ha sido declarado como único heredero su señor padre Vicente Alca Taype, quién también viene ser el otro cotitular



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

CASACIÓN 4955-2012

AYÁCUCHO

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

acreedor de la obligación, por lo tanto, el otorgamiento de la escritura pública dispuesta en la presente sentencia debe efectuarse únicamente a favor de Vicente Alca Taype; y v) Los litisconsortes necesarios pasivos son ajenos a la relación jurídica que sustenta la pretensión por lo que debe declararse improcedente la demanda en relación a estos. -----

CUARTO.- Por su parte la Sala Superior expide la sentencia de vista a folios seiscientos sesenta y uno a seiscientos sesenta y cinco, mediante la cual confirmaron en parte la sentencia mediante la cual declara fundada la demanda interpuesta por Vicente Alca Taype contra Gregorio Acosta Carrasco, sobre Otorgamiento de Escritura Pública de Compraventa de bien inmueble; revocaron en el extremo que dispone que en el término de cinco días hábiles siguientes de notificado con la resolución que declara consentida o ejecutoriada la sentencia, el demandado cumpla con otorgar la escritura pública de compra venta a favor del demandante Vicente Alca Taype; reformándola dispusieron: que en el término de cinco días hábiles siguientes de notificado con la resolución que declara consentida o ejecutoriada, el demandado cumpla con otorgar a favor del demandante Vicente Alca Taype ahora representado por su sucesora procesal Herminis Victoria Alca Barbaran (designada mediante resolución de folios seiscientos cuarenta y dos a seiscientos cuarenta y tres) y los sucesores de quien en vida fue Cerafina Alca Barbarán viuda de Palomino, la escritura pública de compra venta respecto al lote de terreno e improcedente la demanda interpuesta por Vicente Alta Taype contra los litisconsortes necesarios pasivos Sonia Victoria Palomino Quispe y Edwin Felipe Palomino Alca. Sustentando su decisión esencialmente en que: i) Las partes, con intervención de Cerafina Alca Barbarán viuda de Palomino (en calidad de compradora), celebraron un contrato privado de compra venta de seis de marzo de mil novecientos setenta y ocho sobre un lote de terreno ubicado en la Manzana "B", Lote "diez" de la Parcelación de "Torohuichccana" del Barrio de Miraflores, Distrito de San Juan Bautista-Huamanga - Ayacucho, por consiguiente, teniendo en cuenta que de conformidad a lo establecido por el artículo 1549 de la Norma Sustantiva, es obligación esencial del vendedor



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

**CASACIÓN 4955-2012
AYACUCHO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, por lo que, el otorgamiento de la Escritura Pública debe efectuarse a favor de las partes intervinientes en el contrato privado en calidad de compradores; es decir, conforme a la realidad del acto; y, **ii)** Entonces, los argumentos vertidos por los apelantes resultan irrelevantes y carentes de asidero jurídico a efectos de desvirtuar los fundamentos expuestos en la sentencia recurrida, en vista de que el otorgamiento de Escritura Pública constituye una formalidad del contrato de compra venta que obra en autos (folio cuatro), no discutiéndose en esta vía los requisitos para la validez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, debiendo por tanto confirmarse la misma. -----

QUINTO.- Estando al contenido del recurso que nos ocupa corresponde precisar que, conforme a lo establecido en el artículo 2121 del Código Civil vigente, “A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.”; es decir nuestra normatividad vigente adopta la teoría de los hechos cumplidos; al respecto la casación 3911-2006-Cajamarca emitida por la Sala Civil Permanente, ha precisado que: “El Código Civil y la Constitución Política del Estado señalan que el sistema jurídico nacional se adhiere a la teoría de los hechos cumplidos; según la cual las leyes regulan los hechos, relaciones o situaciones que ocurren mientras tiene vigencia, entre el momento en que entran en vigor y aquél en que son derogadas o modificadas, los hechos cumplidos durante la vigencia de la antigua ley se rigen por ésta; los cumplidos después de su promulgación por las nuevas. Si el hecho y la consecuencia ocurrieron durante la vigencia de la ley anterior, esta será la aplicable, pero si el hecho ocurrió con la ley derogada pero la consecuencia recién se produce con la nueva ley, será ésta la aplicable al caso concreto”. ----

SEXTO.- Bajo este contexto de la revisión de los autos, se advierte que el hecho “compraventa” ocurrió con la vigencia del derogado Código Civil de 1936, mientras que la consecuencia “otorgamiento de escritura pública” se produce con el Código Civil vigente; por lo que de aplicación este último; de lo que se colige que se tiene que la Sala de mérito no ha infringido las normas *in*



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

CASACIÓN 4955-2012

AYACUCHO

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

comento, por cuanto conforme a la teoría de los hechos cumplidos citada en el considerando precedente ha resuelto los autos aplicando debidamente el Código Civil vigente; por lo que la infracción normativa material debe ser desestimada. -----

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de folios seiscientos setenta y cinco a seiscientos ochenta, interpuesto por la litis consorte Sonia Victoria Palomino Quispe; en consecuencia decidieron **NO CASAR** la sentencia de vista de folios seiscientos sesenta y uno a seiscientos sesenta y cinco, su fecha cinco de octubre de dos mil doce, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Vicente Alca Taype contra Gregorio Acosta Carrasco y otros, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron*. Ponente Señor Cunya Celi, Juez Supremo.-

S.S.

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

SE PUBLICO CONFORME A LL.

Dra. Flor de María Concha Moscoso
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

8

13 0 ENE 2014