



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 552-2018

#### ICA

#### OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

“La Sala Superior ha valorado las alegaciones y medios de prueba incorporados al proceso, concluyendo acertadamente que se debe confirmar la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, toda vez, que se ha acreditado en autos la existencia del acto jurídico celebrado entre ambas partes; y también porque se ha cumplido con las obligaciones que se derivan de él, como el pago de lo acordado por los tres locales comerciales G10, 59 y 10. Entonces, teniendo en cuenta que los procesos de otorgamiento de escritura pública de compraventa no implican la declaración de dominio, sino la formalización de una transferencia que operó con anterioridad y que requiere constar en instrumento público para fines probatorios o para su acceso a los Registros Públicos, conforme a los artículos 1412 y 1549, del Código Civil, se tiene que la parte demandante tiene la facultad para compeler a su vendedor para que cumpla con el perfeccionamiento de la transferencia de los bienes adquiridos y la demandada tiene la obligación de otorgar la escritura pública.”

Lima, diez de setiembre de dos mil diecinueve.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número quinientos cincuenta y dos de dos mil dieciocho, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

#### **I. ASUNTO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada, **Asociación de Comerciantes del Nuevo Mercado de Chincha “Mercado D’Todos”** (fojas ciento sesenta y dos) contra la sentencia de vista de fecha once de setiembre de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Superior Mixta de Chincha de la Corte Superior de Justicia de Ica (fojas ciento cuarenta), que **confirmó** la sentencia apelada de fecha veintidós de junio de dos mil diecisiete (fojas noventa y ocho), que declaró **fundada** la demanda interpuesta.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N.º 552-2018

### ICA

### OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

## **II. ANTECEDENTES**

### **1. Demanda**

Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete (fojas veintisiete), Beatriz Salvador Cuela, interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública, en contra de la Asociación de Comerciantes del Nuevo Mercado de Chincha “Mercado D’Todos”, solicitando que se le otorgue la minuta y escritura pública de compraventa de los locales comerciales signados con las direcciones: 1) N.º G10 de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>); 2) N.º 59 de doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>); y, 3) N.º 10 de doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>), los cuales se encuentran dentro del inmueble ubicado en la calle Sucre N.º 250 de un área de cuatro mil noventa y dos punto cuarenta y tres metros cuadrados (4,092.43 m<sup>2</sup>), inscrito en la Partida Electrónica N.º 02002989 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Chincha; asimismo, interpuso demanda acumulativa objetiva originaria accesorio de las siguientes pretensiones: 1) Independización de los bienes inmuebles de su propiedad; 2) Inscripción en Registros Públicos, todo ello de los locales comerciales asignados; y, 3) Pago de costas y costos del proceso. Señalando los siguientes fundamentos:

- Conforme se aprecia en la Partida Electrónica N.º 02002989 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Chincha, se advierte que la demandada es propietaria del bien inmueble



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 552-2018

#### ICA

#### OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

- Mediante el documento “Saldo Deuda” otorgado por la demandada a la recurrente, se hizo conocer que la recurrente había comprado tres locales comerciales, signados con las siguientes identificaciones: N.º G10 de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>), N.º 59 de doce metros cuadrados (12.00 m<sup>2</sup>) y N.º 10 de doce metros cuadrados (12.00 m<sup>2</sup>), a un precio total de treinta y cuatro mil ciento treinta y tres dólares americanos (USD 34,133.00), señalándose en dicho documento que había cancelado la suma de diez mil quinientos dólares americanos (USD 10,500.00) quedando un saldo pendiente de veintitrés mil seiscientos treinta y tres dólares americanos (USD 23,633.00).
- Asimismo, se indicó que se debía por alcabala el tres por ciento (3%) al tipo de cambio de dos soles con ochenta y tres céntimos (S/ 2.83), la suma de tres mil seiscientos veintidós soles con treinta y cinco céntimos (S/ 3,622.35), del cual solo se aportó la suma de mil ochocientos soles (S/ 1,800.00), quedando un saldo pendiente de pago por la suma de mil ochocientos veintidós soles con treinta y cinco céntimos (S/1,822.35), por lo que se otorgó un plazo para la cancelación total de dicha obligación.
- Conforme consta de los *vouchers* de pago, efectuados en la cuenta bancaria de la demandada que tiene en el Banco Interbank, la recurrente procedió a depositar la suma adeudada conforme se detalla:
  - i. *Voucher* de fecha trece de octubre de dos mil once, por la suma de cincuenta mil soles (S/ 50,000.00) equivalente a dieciocho mil trescientos quince dólares americanos con un centavo (USD 18,315.01), tomando en cuenta que el tipo de cambio tenía un valor de dos soles con setenta y tres céntimos (S/ 2.73).
  - ii. *Voucher* de fecha veintisiete de julio de dos mil doce, por la suma de diecisiete mil soles (S/ 17,000.00) equivalente a seis mil



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 552-2018**

**ICA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

cuatrocientos sesenta y tres dólares americanos con ochenta y siete centavos (USD 6,463.87), tomando en cuenta que el tipo de cambio tenía un valor de dos soles con sesenta y tres céntimos (S/ 2.63).

Los cuales sumados ascienden a un total de veinticuatro mil setecientos setenta y ocho dólares americanos con ochenta y ocho centavos (USD 24,778.88), es decir se pagó la suma de mil ciento cuarenta y cinco dólares americanos con ochenta y ocho centavos (USD 1,145.88), los que a tipo de cambio de dos soles con sesenta y tres céntimos (S/ 2.63), equivale a tres mil trece soles con sesenta y tres céntimos (S/ 3,013.63), a lo cual se debe descontar el alcabala adeudado de mil ochocientos veintidós soles con treinta y cinco céntimos (S/ 1,822.35), quedando un saldo a favor de mil ciento noventa y un soles con veintiocho céntimos (S/ 1,191.28); y, conforme a ello, refiere que, se demuestra claramente la cancelación total de la suma adeudada a la demandada por la compra de los locales comerciales, por tanto queda claro que ha cumplido con la obligación pactada, que es el pago de la contraprestación, por tanto, la demandada se encuentra obligada al perfeccionamiento de la obligación pactada, es decir, el otorgamiento de la minuta y escritura pública de compraventa del negocio jurídico, así como su independización e inscripción en Registros Públicos, ello en la Partida Electrónica N.º 02002989 del Registro de la Propiedad Inmueble.

- Perfeccionada la minuta y escritura pública por parte de la demandada o por el Juzgado, se debe proceder a independizar el bien inmueble adquirido con la finalidad de poder registrarlo en Registro Públicos, en razón que los locales comerciales se encuentran dentro de un terreno



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 552-2018

#### ICA

#### OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

de mayor extensión y se encuentra inscrito en la Partida N.º 02002989 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Chincha.

- La demandada debe pagar costas y costos del proceso, en razón a la negativa que presentó frente a los requerimientos para que cumpla con perfeccionar la transferencia, así como a la negativa de conciliar y perfeccionar la escritura pública.

#### 2. Sentencia de primera instancia

Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez del Juzgado Especializado de Chincha de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante sentencia de fecha veintidós de junio de dos mil diecisiete (fojas noventa y ocho), declaró **fundada** la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Del documento denominado “Saldo Deuda” con fecha del mes de mayo de dos mil once (fojas tres), se desprende que la demandante acreditó tener la calidad de compradora, al identificarse en dicho documento las partes intervinientes (vendedor-comprador) verificándose con esto la obligación de transferencia, además, la identificación del bien objeto de transferencia (locales G10, 59 y 10), y la determinación del precio de los bienes equivalentes a treinta y cuatro mil ciento treinta y tres dólares americanos (USD 34,133.00).
- Tal acreditación hace aplicable, de un lado, el glosado 1549, del Código Civil, por cuanto el acto jurídico materia de formalización se refiere a la compraventa de los bienes inmuebles que se han referido; generándose suficiente convicción de la existencia de la compraventa y



## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

### **SALA CIVIL PERMANENTE**

#### **CASACIÓN N.º 552-2018**

##### **ICA**

### **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

consecuentemente la obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad de los bienes; y, de otro lado, hace que resulte atendible la exigencia de cumplimiento de la formalidad referida en el artículo 1412, del Código Civil, por cuanto el acto jurídico materia de formalización se refiere a la compraventa de los bienes inmuebles que, según se ha visto, genera en el vendedor la obligación de perfeccionar la transferencia y la propiedad de dicho bien, cuya finalidad no se agota en el otorgamiento de la escritura pública, sino que va hasta su inscripción individualizada en el registro correspondiente.

- El cuestionamiento de la parte demandada de la validez del acto jurídico por una discrepancia en el monto del precio de dicha compraventa; así como la invalidez del acuerdo de la Junta Directiva por no haber llevado la sesión a la Asamblea General de Socios, la invalidez de los descuentos dados por la demandada sobre el monto total de la compraventa y el incumplimiento de la obligación como compradora al quedar un saldo a pagar; son alegaciones que están relacionadas al precio y al pago del precio de la compraventa, que al no haber sido invocadas como pretensiones propiamente, en el presente proceso, no han sido comprendidas en la fijación de los puntos controvertidos.
- Los bienes objeto de compraventa son una fracción o sección del bien inmueble matriz de propiedad de la vendedora, tal como consta en la copia literal de la ficha registral (fojas trece) por lo que debe accederse también al pedido de independización de los bienes inmuebles comprados por la demandante a la demandada, de modo tal que luego puedan ser individualizados e inscritos en el registro correspondiente.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 552-2018

#### ICA

#### OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

### 3. Sentencia de vista

Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior Mixta de Chincha de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante sentencia de vista de fecha once de setiembre de dos mil diecisiete (fojas ciento cuarenta) **confirmó** la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- El documento de fojas tres, expedido por la Asociación demandada, evidencia la existencia de una compraventa de tres locales comerciales a favor de la demandante y detalla el precio que debe pagarse por los bienes inmuebles, los que hacen un total de treinta y cuatro mil ciento treinta y tres dólares americanos (USD 34,133.00), además se fijó el pago de alcabala.
- Por otro lado, de fojas setenta y cinco a setenta y seis, obran los *vouchers* de depósitos a favor de la demandada, con lo que corroboraría que la deuda estaba satisfecha, acreditándose el pago por el acto jurídico celebrado.
- En el documento “Saldo de Deuda”, se identifica claramente a la vendedora (demandada, Asociación de Comerciantes del Nuevo Mercado de Chincha Mercado D'Todos), y la compradora (la demandante, Beatríz Salvador Cuela), vinculados ambos por un acto jurídico de compraventa de los lotes G10, 59 y 10 pertenecientes a la Asociación demandada, cuyo objeto de transferencia fueron valorizados en la suma de treinta y cuatro mil ciento treinta y tres dólares americanos (USD 34,133.00). Es decir, existe un contrato de compraventa de los lotes citados, y siendo que los procesos de otorgamiento de escritura pública de compraventa no implican la



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 552-2018

#### ICA

#### OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

declaración de dominio, sino la formalización de una transferencia que operó con anterioridad y que requiere únicamente constar en instrumento público para fines probatorios o para su acceso a los Registros Públicos, como establecen los artículos 1412 y 1549, del Código Civil, por lo tanto el adquirente (comprador) puede compeler a su vendedor a que cumpla con tal perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad de los bienes adquiridos, e inclusive a su inscripción individual por ante los Registros Públicos.

#### 4. Recurso de casación

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha tres de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas cincuenta del cuaderno de casación, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales que la recurrente ha denunciado:

**a) Infracción normativa material de los artículos 1351, 1359, 1362, 1402, 1415, 1416, 1417, 1529, 1532, 1558 y 1559, del Código Civil.**

Señalando que la demandante no acreditó con ningún medio probatorio, haberle dado cuota inicial alguna, ya que todas las cuotas iniciales se realizaban en la Agencia Financiera Mi Banco en el año dos mil ocho, en esa fecha la valorización fue de seiscientos sesenta y seis dólares americanos (USD 666.00) por metro cuadrado, es decir la demandante, Beatriz Salvador Cuela, tenía que abonar una suma de siete mil novecientos noventa y dos dólares americanos (USD 7,992.00) por cada local de doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>), siendo finalmente cada local de doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>), valorizado en la suma de ocho mil dólares americanos (USD 8,000.00) y por el local de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>), la suma de veintiséis mil



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 552-2018**

**ICA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

seiscientos cuarenta dólares americanos (USD 26,640.00) que fuera finalmente valorizado por veintiséis mil seiscientos sesenta y seis dólares americanos (USD 26,666.00); por lo tanto, tenía que abonar la demandante, Beatriz Salvador Cuela, por los tres lotes la suma total de cuarenta y dos mil seiscientos sesenta y seis dólares americanos (USD 42,666.00) y no como indica la suma de treinta y cuatro mil ciento treinta y tres dólares americanos (USD 34,133.00).

Asimismo agrega que, son inválidos los descuentos de diez mil quinientos dólares americanos (USD 10,500.00) por inicial, que no ha dado la demandante, como también el descuento del veinte por ciento (20%) del valor total por ser fundadora, habiendo sido dicho monto descontado la suma de ocho mil quinientos treinta y tres dólares americanos (USD 8,533.00), ya que con dichos descuentos su saldo deudor si saldría la suma de veintitrés mil seiscientos treinta y tres dólares americanos (USD 23,633.00), encontrándose impaga la suma de diecinueve mil treinta y tres dólares americanos (USD 19,033.00); es decir, la demandante debió pagar a la Asociación por dichos locales comerciales la suma de cuarenta y dos mil seiscientos sesenta y seis dólares americanos (USD 42,666.00) que al tipo de cambio al mes de setiembre de dos mil ocho, en que se expidió su primera constancia, cada dólar es de tres soles con noventa y dos céntimos (S/ 3.92), haciendo la suma total de ciento treinta y un mil novecientos veintitrés soles con veintisiete céntimos (S/ 131,923.27), habiendo sólo abonado la demandante sesenta y siete mil soles (S/ 67,000.00), quedando un saldo de sesenta y seis mil setecientos cuarenta y cinco soles con cincuenta y siete céntimos (S/ 66,745.57), no habiendo cumplido su obligación como compradora. Siendo así, no existe un contrato



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 552-2018**

**ICA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

preparatorio entre ambas partes que obliguen a celebrar en el futuro un contrato definitivo; refiere, por tanto, que no hay relación contractual que una a la demandante con la recurrente y mucho menos la recurrente se encuentra obligada a expedir el otorgamiento de escritura pública alguna.

Finalmente indica, que por voto mayoritario de los asociados se desconoció las constancias emitidas por el anterior presidente, Luis Alberto Avilés Torres, entre ellas el de la demandante, como también se desconoció y se dejó sin ningún efecto legal, los contratos de reconocimiento de deuda, que presentó en su demanda la accionante, por no haber sido aprobados por Asamblea General, en la que se acordó que los predios por doce metros cuadrados (12.00 m<sup>2</sup>) debían nivelarse al precio de diez mil dólares americanos (USD 10,000.00) y los lotes de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) debían de nivelarse a treinta mil dólares americanos (USD 30,000.00), por no haber un contrato definitivo entre ambas partes. Por lo que, queda un saldo deudor con la recurrente por la suma de ochenta y cinco mil quinientos ocho soles con dieciocho céntimos (S/ 85,508.18).

- b) Infracción normativa de los artículos 70 y 103, de la Ley N.º 28389; y, artículos 138 y 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú.** Refiere que en el proceso no han sido valorados adecuadamente los medios probatorios acompañados en la contestación de la demanda, con los cuales se acredita que la demandante a la fecha tiene un saldo deudor de ochenta y cinco mil quinientos ocho soles con dieciocho céntimos (S/ 85,508.18).

## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 552-2018

#### ICA

#### OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

### III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

**Primero.-** Absolviendo la denuncia casatoria de infracción normativa de los **artículos 1351<sup>1</sup>, 1359<sup>2</sup>, 1362<sup>3</sup>, 1402<sup>4</sup>, 1415<sup>5</sup>, 1416<sup>6</sup>, 1417<sup>7</sup>, 1529<sup>8</sup>, 1532<sup>9</sup>, 1558<sup>10</sup> y 1559<sup>11</sup> del Código Civil**. Al respecto cabe precisar, si bien el contrato de compraventa es uno de carácter consensual o con libertad de forma, la escritura pública constituye el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente. En ese sentido, se tiene que: “[...] *Reiterada y uniforme jurisprudencia de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República ha establecido que si bien el contrato de compraventa es uno de carácter consensual o con libertad de forma, en el que las partes pueden utilizar la forma que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico, la escritura pública constituye el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente, ello en interpretación concordada con el artículo 1549 del Código Civil, según la cual es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, obligación que*

---

<sup>1</sup> Artículo 1351.- El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

<sup>2</sup> Artículo 1359.- No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria

<sup>3</sup> Artículo 1362.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

<sup>4</sup> Artículo 1402.- El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones.

<sup>5</sup> Artículo 1415.- El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.

<sup>6</sup> Artículo 1416.- El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año.

<sup>7</sup> Artículo 1417.- El compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que el indicado como máximo en el artículo 1416 y así sucesivamente.

<sup>8</sup> Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

<sup>9</sup> Artículo 1532.- Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley.

<sup>10</sup> Artículo 1558.- El comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados. A falta de convenio y salvo usos diversos, debe ser pagado al contado en el momento y lugar de la entrega del bien. Si el pago no puede hacerse en el lugar de la entrega del bien, se hará en el domicilio del comprador.

<sup>11</sup> Artículo 1559.- Cuando se ha pagado parte del precio y en el contrato no se estipuló plazo para la cancelación del saldo, el vendedor puede ejercitar el derecho contemplado en el artículo 1429. Resuelto el contrato, el vendedor debe devolver la parte del precio pagado, deducidos los tributos y gastos del contrato.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N.º 552-2018

### ICA

### OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

*comprende también el cumplimiento de la formalidad respectiva de otorgamiento de escritura pública*".<sup>12</sup>

**Segundo.**- En el presente caso, se aprecia de la revisión de los actuados que mediante el documento denominado "Saldo Deuda", con fecha del mes de mayo de dos mil once (fojas tres) se acreditó que la demandante, Beatriz Salvador Cuela, en calidad de compradora, y la demandada, Asociación de Comerciantes del Nuevo Mercado de Chincha Mercado D'Todos, como vendedora, celebraron un contrato de compraventa. Asimismo, se ha identificado el bien objeto de transferencia, es decir, los tres locales comerciales (G10, 59 y 10), y el precio de dichos bienes, el cual asciende a la suma de treinta y cuatro mil ciento treinta y tres dólares americanos (USD 34,133.00). Además, se advierte que en el citado documento, la demandada no solo reconoce la compra de los locales, sino que incluso hace referencia al alcabala, señalando que: "*Nos ponemos en contacto con Ud. en referencia al compromiso y el acuerdo que tuvimos en la asamblea del día 30 de abril de 2011, en la cual se estableció la fecha definitiva de pago hasta el 25 de mayo del presente año (sin prórroga), en la cual su persona cuenta con un saldo pendiente con lo que respecta a la ALCABALA ocasionado por la compra de su local/es equivalente a S/1,822.35 nuevos soles [...]*". De otro lado, se advierte que de fojas setenta y cinco a setenta y seis, obran los *vouchers* de depósitos a favor de la demandada, efectuados en el Banco Interbank, con lo que se acredita el pago efectuado por el acto jurídico celebrado.

**Tercero.**- De lo señalado, esta Sala Suprema puede colegir que ante la existencia de un contrato de compraventa de los lotes G10, 59 y 10, cuyo

---

<sup>12</sup> Casación N.º 3054-2009-Lima Norte, de fecha doce de julio de dos mil diez.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 552-2018

#### ICA

#### OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

monto fue cancelado por la compradora, es obligación de la vendedora otorgar la escritura pública de compraventa, para perfeccionar la transferencia efectuada con anterioridad. Razón por la cual, los argumentos vertidos por la Asociación recurrente, de que la demandante tenía que abonar por los tres locales la suma de cuarenta y dos mil seiscientos sesenta y seis dólares americanos (USD 42,666.00) y no la suma de treinta y cuatro mil ciento treinta y tres dólares americanos (USD 34,133.00), que no ha cancelado la cuota inicial, que ha realizado un descuento irregular del veinte por ciento (20%) de la totalidad de la deuda por ser la fundadora, encontrándose impaga la deuda, entre otros, no pueden ser amparados porque carecen de asidero, dado que no se advierte ningún documento que acredite lo indicado, ni que haya quedado sin efecto la compraventa celebrada entre las partes, en consecuencia, las infracciones alegadas deben desestimarse; más aún si los *vouchers* de pago no fueron tachados.

**Cuarto.-** En cuanto a la denuncia de la infracción normativa de los **artículos 70 y 103 de la Ley N.º 28389; y, artículos 138 y 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú.** En el presente caso, éste Supremo Tribunal advierte que lo que realmente pretende la recurrente es que se realice un nuevo análisis de los hechos y medios probatorios aportados al proceso, a fin de obtener una nueva decisión favorable, sin tener en cuenta que el recurso de casación no se constituye en una tercera instancia donde se puedan ventilar tales cuestiones por ser contrario a sus fines; más aún, si se verifica que la Sala Superior ha valorado las alegaciones y medios de prueba incorporados al proceso, concluyendo acertadamente que se debe confirmar la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública,



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 552-2018

#### ICA

#### OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

toda vez, que se acreditó en autos la existencia del acto jurídico celebrado entre ambas partes; y, también porque se cumplió con las obligaciones que se derivan de él, como el pago de lo acordado por los tres locales comerciales, G10, 59 y 10. Entonces, teniendo en cuenta que los procesos de otorgamiento de escritura pública de compraventa no implican la declaración de dominio, sino la formalización de una transferencia que operó con anterioridad y que requiere constar en instrumento público para fines probatorios o para su acceso a los Registros Públicos, conforme a los artículos 1412 y 1549, del Código Civil, se tiene que la parte demandante tiene la facultad para compeler a su vendedor para que cumpla con el perfeccionamiento de la transferencia de los bienes adquiridos y la demandada tiene la obligación de otorgar la escritura pública.

De otro lado, cabe precisar que los argumentos esbozados en la contestación de la demanda, están referidos al precio de la compraventa y al pago del mismo; sin embargo, dichas pretensiones no han sido comprendidas en la fijación de los puntos controvertidos. Siendo ello así, debe desestimarse las infracciones denunciadas por la recurrente.

#### **IV. DECISIÓN**

Por las consideraciones expuestas, no se configuran las causales de infracciones normativas denunciadas, en consecuencia, no procede amparar el presente recurso de casación, por lo que de conformidad con el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada, **Asociación de Comerciantes del Nuevo Mercado de Chincha “Mercado D’Todos”** (fojas ciento sesenta y dos); por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 552-2018**  
**ICA**  
**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

de vista de fecha once de setiembre de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Superior Mixta de Chincha de la Corte Superior de Justicia de Ica (fojas ciento cuarenta); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Beatriz Salvador Cuela, sobre otorgamiento de escritura pública; *y los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**ARRIOLA ESPINO**

Vpa/Mam