



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 5950-2019
LIMA ESTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Lima, trece de octubre de dos mil veinte.

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por el demandado **Segundo Uladsmiro Abanto Saucedo**¹ contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cincuenta y dos del dos de agosto de dos mil diecinueve², que confirmó la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y siete del uno de octubre de dos mil dieciocho³, que declaró fundada en todos sus extremos la demanda; para cuyo efecto, deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en la Ley 29364 que modifica -entre otros- los artículos 387°, 388°, 391°, 392° del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Verificados los requisitos de admisibilidad regulados en el artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1° de la ley acotada, se advierte que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: **i)** Se recurre una resolución expedida por Sala Superior, que como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Se ha interpuesto ante la Sala que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de los diez días de notificada la resolución impugnada; y, **iv)** Ha cumplido con pagar la tasa judicial que corresponde, al haber dado cumplimiento el mandato de fecha siete de enero de dos mil veinte, expedida por este Supremo Tribunal, en que se concedió al recurrente, el plazo de tres días de notificado con la mencionada resolución, cumpla con reintegrar el arancel judicial por recurso de casación, por el monto de ochenta y cuatro soles (S/ 84.00); estando a la razón emitida

¹ páginas 749

² Páginas 726/737

³ Páginas 680/690



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 5950-2019
LIMA ESTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

por el Secretario de esta Sala Suprema (página ochenta y uno del cuaderno de casación).

TERCERO.- Antes del análisis de los requisitos de procedencia, conviene precisar que el recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional, que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria; es por esa razón que el artículo 384° del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene como fines **i)** la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y **ii)** la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

CUARTO.- En ese sentido, debe fundamentarse de manera *clara, precisa y concreta* indicando en cuál de las causales se sustenta, si es: **i)** en la Infracción normativa; o, **ii)** en el apartamiento inmotivado del precedente judicial, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Siendo así, es obligación procesal del justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre la parte recurrente, en la formulación del referido recurso.

QUINTO.- Respecto al primer requisito de procedencia previsto en el inciso 1) del artículo 388° del Código Procesal Civil, se aprecia a páginas seiscientos noventa y siete que la parte recurrente cumplió con impugnar la resolución de primera instancia que le fue adversa, esto es, la resolución número cuarenta y siete del uno de octubre de dos mil dieciocho.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 5950-2019
LIMA ESTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

SEXTO.- Asimismo, para establecer el cumplimiento de los incisos 2) y 3), del artículo 388°, del Código Procesal Civil, se tiene que la entidad recurrente denuncia las siguientes infracciones:

a. Infracción normativa del artículo 24 del Código Procesal Civil y 1412 del Código Civil⁴, así como, apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio. Señala que hay una inadecuada interpretación del artículo 240 del Código Adjetivo, -quiso decir artículo 24, pues está referido a la competencia- en razón que no se tuvo en cuenta lo previsto en el artículo 14 del Código Procesal Civil; asimismo que hay una inadecuada interpretación al caso concreto del artículo 1412 del Código Civil, precisa que en el contrato de transferencia se pactó en la cláusula sexta y duodécima segunda la resolución del contrato sino cumpliera con el pago de 15 cuotas por concepto de la transferencia del inmueble, con la cancelación de la hipoteca y con otros compromisos que allí se detallan y que no han cumplido los demandantes, por lo que se les cursó la carta notarial resolviendo el contrato.

Sostiene que en el contrato privado de compra venta del inmueble de fecha 19 de febrero de 2010, el precio que se pactó fue por la suma de U\$S 28,000 dólares americanos, de los cuales se pagó U\$S 10,000 por adelantado y U\$S 7,000 a la firma del documento, quedando un saldo de U\$S 11,000 dólares americanos que al cambio dan S/ 33,000 soles, los cuales serían cancelados en 15 cuotas, a razón de S/ 2,200 soles cada cuota o U\$S 734 dólares americanos, de lo que queda claro que existe el precio y la forma de pago por

⁴ CÓDIGO CIVIL

Artículo 1412.- Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad

Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la 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.

La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 5950-2019
LIMA ESTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

el bien inmueble materia de litis; sin embargo, se ha expresado reiteradamente que los demandantes no han cumplido con los extremos del contrato habiendo resuelto de pleno derecho, sin que se haya pronunciado sobre ese extremo en la sentencia. No basta que solo concurren los elementos esenciales de un contrato de compraventa, regulado en el artículo 1529 del Código Civil, sino el fin del contrato que no se ha cumplido y que ha quedado demostrado en el proceso.

No se ha considerado que los demandantes aceptaron que deben levantar la hipoteca antes de celebrar el contrato definitivo y además por el perjuicio generado a los recurrentes por la inscripción registral de la hipoteca, debieron pagar por concepto de daños y perjuicios, dando cerámica para la fachada del Colegio de Campoy y cerámica para el segundo piso de la Casa de Canto Grande, conforme es de verse del contrato en mención (cláusula duodécima), pero tampoco cumplieron con ese acuerdo, en consecuencia, no debe prosperar la presente demanda, por el incumplimiento del contrato y al haberse resuelto de pleno derecho y además porque en dicho proceso de resolución de contrato ha entablado demanda accesorio de restitución del predio más el pago de indemnización por daños y perjuicios.

Indica que es evidente el apartamiento del IX Pleno Casatorio, ya que se ha establecido que en estos tipos de proceso de otorgamiento de escritura pública debe permitirse el control de la eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar y otros supuestos como la condición suspensiva, si el negocio jurídico se encuentra sujeto a plazos suspensivos, analizar el ejercicio de la excepción de incumplimiento, la resolución extrajudicial y otros.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 5950-2019
LIMA ESTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

b. Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado⁵. Refiere que la Sala Superior incurrió en vicios procesales al no resolver en forma conjunta las demás apelaciones que formuló en autos en el curso del proceso, estas son las apelaciones contra: la resolución número 07, sobre la excepción de incompetencia, no se tuvo en cuenta el artículo 14 del Código Procesal Civil; la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante o demandado, no consideró que ha quedado resuelto de pleno derecho el contrato de compraventa del diecinueve de febrero de dos mil diez, por lo que, los demandantes no tiene legitimidad para obrar; la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, debió tenerse en cuenta que el contrato de compraventa fue resuelto de pleno derecho; la excepción de litispendencia se ha sustentado que existe otro proceso judicial signado con el número 199-2011, proceso que se viene siguiendo ante el Tercer Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho; por otro lado, se ha omitido pronunciarse sobre la apelación de la tacha interpuesta, sobre el auto que declaró improcedente el pedido de nulidad, el auto que declaró infundado el pedido de suspensión del proceso.

No se ha tenido en cuenta lo señalado en la cláusula sexta del contrato de transferencia, en la cual acordaron que en caso de dejar de abonar una o varias cuotas pactadas los compradores se sometieron a la resolución del presente contrato, quedando por tanto resuelto de pleno derecho conforme lo prevén los artículos 1371 y 1372 del Código Civil, precisándose en dicha cláusula que la resolución de contrato es inclusive en forma extrajudicial, por lo

⁵ **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO**

Artículo 139.- Principios de la Administración de Justicia Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 5950-2019
LIMA ESTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

que, con fecha 31 de mayo de 2011, los recurrentes optaron por la resolución extrajudicial cursando la carta notarial número 49113.

SÉPTIMO.- Absolviendo de las denuncias casatorias propuestas en el apartado a) antes descritos, este Tribunal Supremo considera que el recurso de casación no describe con claridad y precisión las supuestas infracciones normativas en que hubiese incurrido la Sala de mérito, así como tampoco se encuentra demostrado la incidencia directa de la supuestas infracciones sobre la decisión impugnada, por el contrario, se aprecia que dichas alegaciones están orientadas a un nuevo análisis de los hechos debatidos y pruebas actuadas en el presente proceso, lo cual escapa de la competencia de esta Sala Suprema.

No existe la infracción de las normas contenidas en los artículos: 24 del Código Procesal Civil, 139 incisos 3 y 5 de la Constitución, y, artículo 1412 del Código Civil que alega el recurrente, por cuanto, es correcto el razonamiento del Ad quem cuando sostiene que está bien identificado el bien inmueble materia del contrato de compra venta, en el que ambas partes igualmente lo tienen claro y que del contrato privado de compra venta del inmueble de fecha 19 de diciembre de 2010, queda claro que existe el precio y la forma de pago por el bien inmueble materia de litis, concurriendo los tres elementos esenciales de un contrato de compra venta: el bien, el precio y el consentimiento, por lo que, se ha verificado el perfeccionamiento del contrato con la concurrencia de los tres elementos esenciales, pues las partes tenían pleno conocimiento y voluntad para celebrar dicho contrato de compra venta, argumentos que este Supremo Tribunal comparte, por ende, no puede pretender el impugnante que a través del recurso casatorio, se efectúe un reexamen del íntegro de la sentencia, al tratarse de una jurisdicción esencialmente de derecho que no permite modificar los juicios de hecho, y es justamente por dicha razón, que no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 5950-2019
LIMA ESTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

se considera como una tercera instancia. Por tanto, corresponde desestimar las supuestas infracciones denunciadas en el apartado a).

Es menester señalar que 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 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; al advertirse en este proceso la existencia del contrato respectivo conlleva al otorgamiento de la formalidad a que el vendedor está obligado.

En relación a la supuesta resolución del contrato aludido por el impugnante, es importante destacar que de la revisión del SIJ se aprecia que en el expediente **199-2011**, sobre resolución de contrato materia de litis, interpuesto por **SEGUNDO ULADISMIRO ABANTO SAUCEDO Y OTRO contra CLOVER ELMER VÍLCHEZ ABANTO Y OTRO**, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha 24 de enero de 2019, resolvió declarar *“NULA la Sentencia contenida en la Resolución N° 67 de fecha 21 de Junio de dos mil dieciocho, obrante de folios 788 a 799, que falla declarando Fundada en Parte la Demanda de folio 41 a 49; en consecuencia se declara **RESUELTO** el contrato de compra venta del predio celebrado con fecha 19 de febrero de 2010, entre*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 5950-2019
LIMA ESTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

los demandantes Segundo Uladismiro Abanto Saucedo y Luisa Domitila Olivares Salinas de abanto y los demandados Celinda Machuca Muños y Clover Elmer Vílchez Abanto". Por tanto, se advierte que el estado del proceso de resolución de contrato se encuentra en trámite, pendiente de ser sentenciado en primera instancia.

En este orden de ideas, si bien la Sala no ha emitido pronunciamiento respecto a una supuesta resolución de contrato a mérito de la carta notarial cursada a los demandantes, en el cual pone en su conocimiento la resolución del contrato, también lo es que dicho cuestionamiento será resuelto en el proceso antes mencionado (resolución de contrato), el mismo que se encuentra pendiente de ser sentenciado conforme a los lineamientos expuestos por el Colegiado en la sentencia de Vista que anuló la resolución de primera instancia, en el que incluso no existe la certeza de que la Carta Notarial de fecha 31 de mayo de 2011 (páginas 64/65), haya sido enviada al domicilio correcto.

De otro lado, de la revisión de autos se aprecia que la parte demandante adjuntó nueve letras de cambio (fojas 11/19) debidamente canceladas y un depósito judicial por el monto de S/ 13,200.00 (fojas 229) los cuales acreditarían haber cumplido con el pago total de lo pactado en el contrato de compraventa. Al efecto, en el Expediente N° 304-2012-0-3207-JP-CI-01 sobre ofrecimiento de pago y consignación seguido por los hoy demandantes contra Segundo Uladismiro Abanto Saucedo y Luisa Domitila Olivares Salinas de Abanto, con fecha veintiséis de noviembre del dos mil catorce se resolvió "*autorizar la consignación hasta por la suma de TRECE MIL DOSCIENTOS NUEVOS SOLES, mediante depósito judicial número No 2014001201273; sin pronunciamiento sobre sus efectos, autorizándose el endoso respectivo a favor de los emplazados, declarándose concluido el proceso*" (a fojas 309/310); por



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 5950-2019
LIMA ESTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

lo que, resultan siendo válidos y eficaces para ser merituados en el presente proceso.

Igualmente no se advierte que el Ad quem se haya apartado del IX Pleno Casatorio, ya que las instancia han efectuado un adecuado control de la eficacia del contrato de compra venta materia de litis, el mismo que no se encuentra sujeto a plazos suspensivos y como se ha indicado se ha analizado el expediente conexo de resolución de contrato en que la Sala ha declarado Nula la sentencia expedida en primera instancia, que declarada fundada la demanda de resolución de contrato.

OCTAVO.- Respecto a la causal descrita en el *apartado b)* corresponde desestimar los argumentos expresados sobre la misma, toda vez que de la lectura de la sentencia de vista se aprecia que la Sala Superior absolvió los agravios de apelación referidos a las resoluciones número siete, quince, dieciséis, veintiuno y la audiencia única de fecha diez de noviembre de dos mil catorce, conforme se desprende de los considerandos 4 al 16; además de ello, se advierte que los fundamentos sostenidos por el casacionista versan sobre los mismos agravios de apelación de cada una de ellas; en tal sentido, lo pretendido por el recurrente es cuestionar aspectos incidentales que ya fueron materia de pronunciamiento, y que en todo caso no son susceptibles de revisión en este Supremo Tribunal, dado que son resoluciones que no ponen fin a la instancia.

Es así que, la instancia de mérito ha emitido una sentencia debidamente motivada, y de manera congruente de acuerdo a los términos de la demanda planteada y los puntos controvertidos fijados en autos, al haber expresado los fundamentos fácticos, jurídicos y medios probatorios que sustentan su decisión de confirmar la sentencia que declara fundada la demanda, el hecho de no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 5950-2019
LIMA ESTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

compartir el fallo adoptado, no determina que de por sí, la resolución cuestionada se encuentre incurso en causal de nulidad o, que se encuentre vulnerando algún derecho procesal de las partes; se aprecia que el recurrente pretende que la Sala Suprema revalore la decisión recurrida y los medios probatorios que han sido merituado por la instancia de mérito, como si éste Tribunal Supremo fuera un órgano jurisdiccional de tercera instancia, por lo que esta causal deviene en improcedente.

NOVENO.- Con relación a la exigencia prevista en el inciso 4) del referido artículo 388 del Código Procesal Civil, si bien la recurrente menciona que su pedido casatorio es anulatorio y/o revocatorio; no obstante, el cumplimiento aislado de este último requisito no es suficiente para declarar procedente el recurso de casación postulado, por cuanto los requisitos de procedencia de dicho medio impugnatorio son concurrentes conforme lo señala el artículo 392 del Código Adjetivo en mención.

DÉCIMO.- Finalmente, este Supremo Tribunal precisa que a partir del dieciséis de marzo de dos mil veinte, al amparo de lo dispuesto en el artículo 137° de nuestra Constitución Política, mediante D.S. N° 044 -2020-PCM se declaró el Estado de Emergencia Nacional y el aislamiento social obligatorio (cuarentena) en nuestro país, la misma que ha sido ampliada progresivamente hasta el 30 de junio del presente año, con motivo de la pandemia que enfrenta el Perú, América y el mundo entero, por el llamado Corona Virus o Covid-19 y con ello la suspensión de las labores del Poder Judicial. Posteriormente, las Resoluciones administrativas números 000117-2020-CE-PJ, N° 000051-2020-CE-PJ y N° 000144 -2020-CE-PJ entre otras, emitidas por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, han permitido que nuestra Sala Suprema pueda deliberar y votar en la fecha este proceso, utilizando las tecnologías de la información, respetando las garantías del debido proceso y de la tutela judicial efectiva,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 5950-2019
LIMA ESTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

privilegiando así el interés procesal de las partes sometidos a nuestra jurisdicción y competencia. El Poder Judicial y esta Sala Suprema en particular, en atención a que la impartición de justicia, como servicio público prioritario no podía paralizar durante todo este periodo de cuarentena, asumió el reto y optamos por adoptar una actitud pro activa en beneficio de la ciudadanía en general y los justiciables en particular, quienes son la razón de ser de nuestra actividad jurisdiccional.

Por estas consideraciones, y de conformidad con lo previsto en el artículo 392° modificado por la Ley N° 29364 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Segundo Uladismiro Abanto Saucedo** contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cincuenta y dos del dos de agosto de dos mil diecinueve; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; notificándose. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **De la Barra Barrera**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

SALAZAR LIZÁRRAGA

TORRES LÓPEZ

DE LA BARRA BARRERA

ARRIOLA ESPINO

DBB/Lva