

SUMILLA: *El artículo 1412 del Código Civil reconoce el derecho de las partes de compelerse a llenar la formalidad de la escritura pública, no como requisito del contrato, sino como garantía de la comprobación de la realidad del acto, pues, quien se compromete a otorgar escritura pública ya sea por convenio o por ley, está en la obligación de cumplirlo.*

Lima, treinta de marzo
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE

LA REPÚBLICA: Vista la causa número ochocientos doce – dos mil catorce, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante María del Rosario Arroyo Tinco a fojas ciento treinta y cinco, contra la sentencia de vista de fojas ciento veintidós, de fecha dieciséis de setiembre de dos mil trece, emitida por la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que revoca la sentencia apelada de fojas noventa y siete, de fecha veintidós de mayo de dos mil trece que declara fundada la demanda; y reformándola, declara infundada la misma. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Que, el recurso de casación fue declarado procedente mediante la resolución de fecha tres de julio de dos mil catorce, que corre a fojas treinta y ocho del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil a través de la cual se denuncia la **infracción normativa material del artículo 1412 del Código Civil**, en mérito de la cual la recurrente alega que tiene la calidad de socia de la Cooperativa de Vivienda “Sol en los Andes”, hoy Asociación de Propietarios de Vivienda “Sol en los Andes”, por lo que se encuentra apta para la titulación, sin embargo, frente a la negativa de la obligada a otorgar el título de adjudicación interpuso acción de cumplimiento de obligación de otorgamiento de escritura pública de

adjudicación del lote de terreno del cual es titular y poseionaria desde hace más de veinte años. Agrega que el presente caso es consecuencia del imperio de la ley, puesto que el Estatuto de la Cooperativa de Vivienda “Sol en los Andes” dictada dentro del marco de la Ley General de Cooperativas y particularmente en lo que corresponde a las Cooperativas de Vivienda, prescribe en su artículo sexto que el objetivo de la asociación es: “1. La adquisición del bien inmueble para promover en adjudicación a favor de sus socios lote de terreno para vivienda; 2. Promover actividades para saneamiento integral del inmueble físico - legal o habilitaciones urbanas; 3. Adjudicar lotes de terreno a favor de sus socios para la construcción de viviendas unifamiliares”; y el artículo séptimo prescribe: “Naturaleza: la Cooperativa por su naturaleza es una organización económica social, cuyo objeto principal de sus operaciones es la provisión y adjudicación de lotes de terreno para vivienda exclusivamente a favor de sus socios que cumplan con los requisitos establecidos en su estatuto y reglamentos internos...”; en consecuencia, al haber sido declarada socia hábil apta para la adjudicación corresponde compeler a la demandada el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de adjudicación del lote respectivo, frente a la renuencia o negativa de sus directivos de cumplir con el mandato del estatuto y la ley. Finalmente señala que el criterio de la Sala Mixta no tiene sustento, puesto el derecho de haber cumplido con todas las obligaciones sociales y el documento que declara a la suscrita apta para la titulación (Certificado número 00051) le genera el derecho a la adjudicación, ya que el derecho no deviene de un convenio o contrato de transferencia, sino del imperio de la Ley y el Estatuto. -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, previamente a la absolución del recurso de casación es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito de fojas uno, María del Rosario Arroyo Tinco demanda que la Asociación de Propietarios de Vivienda “Sol en los Andes” cumpla con otorgarle la Escritura Pública de adjudicación del Lote

CASACIÓN 812-2014
JUNÍN
OBLIGACIÓN DE HACER

número 7, de la Manzana "K" de la Urbanización Sol en los Andes, Anexo de Palian, Distrito y Provincia de Huancayo, alegando que es socia de la Cooperativa de Vivienda "Sol en los Andes" Limitada número 201, hoy Asociación de Propietarios de Vivienda "Sol en los Andes", conforme consta en el padrón de socios y el libro de Asamblea General de fecha quince de diciembre de mil novecientos sesenta y cinco y que durante los treinta y siete años transcurridos como socia ha cumplido con el pago de las obligaciones extraordinarias establecidas por acuerdo de Asamblea General y las aportaciones ordinarias que correspondían (aportaciones, multas, gastos de saneamiento, etcétera), por lo que se le expidió el Certificado número 00051 de no tener deuda alguna con la Cooperativa de Vivienda "Sol en los Andes" Limitada número 201. Argumenta que la Cooperativa tenía como objetivo, entre otros, la adquisición de un bien inmueble para otorgar en adjudicación a favor de sus socios lotes de terreno para vivienda, tal y conforme lo establece el inciso 1 del artículo sexto de su Estatuto debidamente inscrito, con cuyo propósito se adquirió el predio en el anexo de Palian - Huancayo, hoy denominado Urbanización Sol en los Andes; por lo que la Asociación demandada debe proceder a otorgar el título de adjudicación, más aun si la recurrente se encuentra en posesión pública, pacífica y directa del lote sub materia hace más de treinta, el mismo que se le hizo entrega en su condición de socia de la ex-Cooperativa de Vivienda Sol en los Andes Limitada número 201.-----

SEGUNDO.- Que, luego de admitida la demanda y corrido el traslado de la misma, la Asociación demandada fue declarada rebelde por resolución de fojas veintiuno. Posteriormente, mediante sentencia de primera instancia de fojas noventa y siete el *A quo* declara fundada la demanda, tras considerar que según los recibos de pago que obran de fojas veintinueve a treinta y tres, la recurrente ha acreditado que venía pagando sus aportaciones mensuales a la Cooperativa de Vivienda "Sol en los Andes" Limitada número 201 con la finalidad de efectuar la habilitación urbana, cuota extraordinaria o multas u otros conceptos y que si bien el Certificado denominado "Certificado de no

CASACIÓN 812-2014
JUNÍN
OBLIGACIÓN DE HACER

tener deuda alguna a la Cooperativa de Vivienda Sol en los Andes y estar apto para la Titulación” de fojas treinta y cuatro, no cumple con la formalización de la entrega de la Escritura Pública de Adjudicación, la demandada se encuentra obligada a otorgar la respectiva escritura a favor de la demandante, máxime si se tiene en cuenta la condición procesal de rebelde de la Asociación demandada. -----

TERCERO.- Que, apelada que fuera la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fojas ciento veintidós, revoca la sentencia apelada; y reformándola, declara infundada la demanda, al considerar que en el expediente no obra ninguna copia de algún acuerdo o acta mediante la cual la Asociación demandada haya decidido transferir la propiedad de la demandante, por lo que no resulta atendible su demanda, ya que este tipo de decisiones, consistente en disposiciones de bienes, son tomadas en Asamblea General, tanto más, que los recibos de pago de fojas cinco y siguientes, efectuados por la demandante por concepto de aportes mensuales y habilitaciones urbanas, no causan suficiente convicción sobre la propiedad del bien inmueble; asimismo, dichos recibos de pago no sustituyen la naturaleza de un título material mediante el cual se le haya transferido la propiedad. -----

CUARTO.- Que, la recurrente invoca la causal de infracción normativa materia del artículo 1412 del Código Civil, señalando que al tener la calidad de socia de la Cooperativa de Vivienda “Sol en los Andes” Limitada número 201, el presente caso es consecuencia del imperio de la ley, puesto que el Estatuto de dicha Cooperativa prescribe que su objetivo es la adquisición del bien inmueble para promover en adjudicación a favor de sus socios lote de terreno para vivienda; por lo que al haber sido declarada socia hábil apta para la adjudicación corresponde compeler a la demandada el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de Adjudicación. -----

QUINTO.- Que, el artículo 1412 del Código Civil establece que: “*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*

CASACIÓN 812-2014
JUNÍN
OBLIGACIÓN DE HACER

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". -----

SEXTO.- Que, el artículo antes señalado, reconoce el derecho de las partes a compelerse a llenar la formalidad de la Escritura Pública, no como requisito del contrato, sino como garantía de la comprobación de la realidad del acto, pues quien se compromete a otorgar una Escritura Pública ya sea por convenio o por ley, está en la obligación de cumplirlo, por lo tanto resulta de aplicación al caso sub materia el supuesto normativo contenido en la citada norma material. -----

SÉTIMO.- Que, de lo antes expuesto se concluye entonces que según lo establecido por el artículo 1412 del Código Civil, en los procesos que versen sobre Otorgamiento de Escritura Pública corresponderá determinar la pre-existencia del documento privado que se pretende formalizar, debido a que su finalidad es dar formalidad al título comprobativo de un derecho, por tanto, la Escritura Pública no tendría existencia jurídica sin la existencia previa. -----

OCTAVO.- Que, en el presente caso, revisados los actuados se advierte que el *A quo* ha determinado que la demandante ha cumplido con acreditar lo siguiente: **i)** que es socia de la Cooperativa de Vivienda "Sol en los Andes" Limitada número 201, hoy "Asociación de Propietarios de Vivienda Sol en los Andes", con la copia del acta de Asamblea General de fecha quince de diciembre de mil novecientos sesenta y cinco, obrante de fojas ochenta y cinco a noventa; **ii)** que realizó las aportaciones respectivas en su condición de socia, para fines de la habilitación urbana y otros conceptos a favor de la Cooperativa, entre ellos el de colocación de hitos al Lote número 7 de la Manzana "K", conforme acredita con los recibos de pago que en copia certificada obran de fojas veintinueve a treinta y tres; **iii)** que viene poseyendo el Lote número 7 de la Manzana "K" de la Urbanización "Sol en los Andes" anexo de Palian, Distrito y Provincia de Huancayo, de una extensión superficial de trescientos metros cuadrados (300.00 m²), con la copia del acta de Inspección Judicial que obra a

fojas cincuenta y cinco y con la Constatación Policial efectuada por la Policía Nacional del Perú que obra a fojas cincuenta y cuatro; y iv) que se encontraba apta para que la Cooperativa le otorgara título de adjudicación sobre el bien inmueble antes descrito, con el Certificado número 00051 denominado: "Certificado de no tener deuda alguna a la Cooperativa de Vivienda Sol en los Andes y estar apto para la Titulación", que en copia certificada obra a fojas treinta y cuatro; documento este último que resulta suficiente para que la demandada proceda a la formalización de la adjudicación del bien *sub litis* a favor de la demandante, vía Otorgamiento de Escritura Pública, en aplicación del artículo 1412 del Código Civil; máxime si se tiene en cuenta que el artículo 6 del Estatuto de la Cooperativa de Vivienda "Sol en los Andes" Limitada número 201 Huancayo, obrante a fojas treinta y cinco a cincuenta y tres, señala que: *"El objeto social de la Cooperativa es: 1. Adquisición del bien inmueble para proveer en adjudicación a favor de sus socios lote de terreno para vivienda. 2. Promover actividades para saneamiento integral del inmueble físico – legal o habilitaciones urbanas. 3. Adjudicar lotes de terreno a favor de sus socios, para construcción de viviendas unifamiliares"*.-----

NOVENO.- Que, en consecuencia, resulta procedente atender el pedido de la demandante para que la demandada cumpla con el Otorgamiento de Escritura Pública de Adjudicación, tanto más si se tiene en cuenta la condición procesal de rebelde de la Asociación demandada, la misma que conforme al artículo 461 del Código Procesal Civil causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda; por consiguiente, al haberse configurarse la infracción del artículo 1412 del Código Civil, la causal denunciada resulta fundada. -----

Estando a las consideraciones expuestas, al configurarse la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil por infracción normativa contenida en una norma de derecho material y estando a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 396 del acotado Código Procesal Civil; fundamentos por los cuales declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por María del

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



**CASACIÓN 812-2014
JUNÍN
OBLIGACIÓN DE HACER**

Rosario Arroyo Tinco a fojas ciento treinta y cinco; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento veintidós, de fecha dieciséis de setiembre de dos mil trece, emitida por la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; **y actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas noventa y siete, de fecha veintidós de mayo de dos mil trece, que declara **fundada** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por María del Rosario Arroyo Tinco contra la Asociación de Propietarios de Vivienda "Sol en los Andes", sobre Obligación de Hacer; y los devolvieron. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

Aac/Gct/Kpf

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Carlos Bernabé Salgado
Secretario (c)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

7 SEP 2015