



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA
CAS. N° 8569 – 2013
LIMA NORTE

SUMILLA: La Sala de Casación se encuentra impedida de evaluar la corrección o veracidad de las premisas fácticas adoptadas por las instancias de mérito, debido a que la operación de determinación de los hechos debatidos en el proceso resulta claramente ajena a los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil y, por tanto, se mantiene fuera de sus competencias.

Lima, veintiséis de mayo
de dos mil quince.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.**-----

VISTA: La causa número ocho mil quinientos sesenta y nueve – dos mil trece; en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha, integrada por los Señores Jueces Supremos: Sivina Hurtado - Presidente, Vinatea Medina, Morales Parraguez, Rodríguez Chávez y Rueda Fernández; luego de producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. RECURSO DE CASACIÓN:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos treinta y tres, por don Santos Huerta Estrada, contra la sentencia de vista de fecha seis de agosto de dos mil doce, obrante a fojas trescientos veinte, que confirmó la sentencia apelada de fecha veinticinco de octubre de dos mil once, obrante a fojas ciento cuarenta y dos, que declaró infundada la demanda.

II. CAUSAL DEL RECURSO:

Por medio de la resolución de fecha veinticinco de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas ciento veintiséis del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso por las siguientes causales: **a) la infracción normativa de los artículos 1412 y 1549 del Código Civil**, la cual es sustentada señalando que la Sala Superior yerra al sostener que el título por la compraventa de acciones preferenciales del inmueble *sub*



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA
CAS. N° 8569 – 2013
LIMA NORTE

litis es un certificado de acciones, máxime aún si la demandada es una asociación y no una sociedad empresarial; agrega que la formalidad que emana del contrato de compraventa de acciones preferenciales de un inmueble es la escritura pública, documento que le otorga certeza a su realización y carácter de fecha cierta, y que es válido en el tráfico jurídico del ordenamiento legal protegiendo el derecho de propiedad del comprador; y **b) la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso y la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales**, argumentando que el fallo impugnado no consigue resolver la controversia ni eliminar la incertidumbre conforme lo prevé el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, pues la Sala Superior no ha reparado cómo un certificado de acciones puede amparar el derecho de propiedad del demandante sobre el inmueble *sub litis*, no habiendo meritudo con arreglo a lo previsto en los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil, que el Nuevo Estatuto de la Asociación Centro Unión Distrital Musga, aprobado por Asamblea General de Asociados de fecha dos de setiembre de dos mil seis, en su artículo 8, reconoce su derecho de propiedad a que se contrae el Contrato N° 76 materia de autos.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO: A partir del análisis de los autos, puede advertirse que el presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda interpuesta a fojas setenta y cuatro por el señor Santos Huerta Estrada, a través de la cual pretende que el órgano jurisdiccional ordene a la Asociación Centro Unión Distrital Musga el otorgamiento de escritura pública respecto del dos punto treinta y ocho por ciento (2.38%) de acciones y derechos preferenciales del bien inmueble ubicado en el Lote N° 08 del exfundo Chacra Cerro, con frente a la avenida Los Héroes del Alto Cenepa N° 629, de un área de catorce mil quinientos ocho metros cuadrados (14,508



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA
CAS. N° 8569 – 2013
LIMA NORTE

m2), inscrito en la partida electrónica N° 42767190 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Para sustentar este petitorio el demandante señala que el primero de junio de mil novecientos setenta y ocho celebró con la emplazada el contrato privado denominado “Contrato N° 76”, por el cual se acordó la venta a plazos de acciones y derechos preferenciales sobre el predio antes descrito, acordándose para tal fin el precio de S/. 30,000.00 (treinta mil soles oro), que fue pagado mediante la emisión de diversas letras de cambio oportunamente canceladas. No obstante, a pesar de haber adquirido, en virtud a este contrato, la propiedad sobre el dos punto treinta y ocho por ciento (2.38%) del predio en mención, es decir de un área de trescientos cuarenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados (345.29 m2), la asociación emplazada se rehúsa a otorgar la escritura pública necesaria para el perfeccionamiento de la transferencia.

SEGUNDO: Esta demanda ha sido desestimada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, a través de la sentencia de vista objeto de impugnación (confirmando la sentencia de primera instancia), al considerar que la pretensión de otorgamiento de escritura pública de compraventa esgrimida por el actor no encuentra sustento en los documentos acompañados a la demanda, puesto que el denominado Contrato N° 76, celebrado entre las partes el primero de junio de mil novecientos setenta y ocho, no constituye un contrato de compraventa pactado sobre el dos punto treinta y ocho por ciento (2.38%) de los derechos y acciones del Lote N° 08 del exfundo Chacra Cerro, como erradamente se sostiene el actor, sino un contrato por el cual se pacto la transferencia o venta de un tipo de “*acciones preferenciales*” correspondientes al referido predio, que, en atención a lo descrito en su cláusula quinta, sería perfeccionada únicamente con la entrega de un “*certificado de acciones*” a favor del comprador; pero que no implica la



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA
CAS. N° 8569 – 2013
LIMA NORTE

transferencia de la propiedad, ni otorga derechos al accionante a exigir el otorgamiento de una escritura en ese sentido.

TERCERO: Pues bien, según se ha mencionado precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter *in iudicando* como a infracciones de carácter *in procedendo*. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, se emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre esta denuncia, pues resulta evidente que de estimarse la misma, carecería de objeto pronunciarse sobre la causal restante, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

CUARTO: En este orden de ideas, al analizar las alegaciones expuestas por el demandante respecto a la denuncia de contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso y la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales, este Colegiado observa que éstas se encuentran dirigidas esencialmente a cuestionar las conclusiones que ha adoptado la Primera Sala Civil de Lima Norte en cuanto al contenido de las obligaciones asumidas por las partes en el texto del Contrato N° 76, celebrado primero de junio de mil novecientos setenta y ocho; y, específicamente, estos cuestionamientos se deben a que, en su opinión, la lectura que ha dado el *ad-quem* a este acto jurídico ha sido deficiente y aislada, por no haber tomado en cuenta debidamente el Nuevo Estatuto de la Asociación Centro Unión Distrital Musga, aprobado por Asamblea General de Asociados de fecha dos de setiembre de dos mil seis; afectando con ello lo previsto en los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil.

QUINTO: En relación a ello, conviene precisar que, si bien en diversas ocasiones esta Suprema Sala ha reconocido la posibilidad de que en sede casatoria se someta a examen la adecuada aplicación de las normas del Código Procesal Civil en materia probatoria, como en el caso



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA
CAS. N° 8569 – 2013
LIMA NORTE**

de los artículos 188 y 197 –invocados en este caso por el recurrente, como sustento de su pretensión impugnatoria–, ello no ha tenido el propósito de permitir en esta sede la reapertura de la labor de valoración que sobre las pruebas compete con exclusividad a los órganos jurisdiccionales de mérito o facilitar en algún modo el acceso a una nueva discusión en cuanto a la corrección o veracidad de las conclusiones fácticas adoptadas por éstas como producto de dicha valoración, sino únicamente a efectos de examinar que esta labor sea desarrollada en respecto de las normas que para tal efecto contiene nuestro ordenamiento jurídico.

SEXTO: En efecto, esta Suprema Sala tiene expuesta en sus decisiones una larga doctrina en relación a la naturaleza del derecho a la prueba como uno de carácter complejo, compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia¹; y sobre la posibilidad de cautelar la correcta aplicación de este derecho en el proceso. No obstante, ello nunca ha implicado que este Colegiado pueda o pretenda sustituirse en la competencia que corresponde únicamente a las instancias de mérito para valorar el caudal probatorio existente en los autos y desprender a partir de él –en respecto a lo anterior, se entiende– las premisas fácticas sobre las cuales se construirá la decisión del caso.

La imposibilidad de la Sala de Casación de evaluar la corrección o veracidad de las premisas fácticas adoptadas por las instancias de mérito tiene, además, indiscutible sustento en nuestra legislación procesal, debido a que la operación de determinación de los hechos debatidos en el

¹ Por todas, la Casación N° 9582-2013-Cajamarca, del 15 de julio de 2014.



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA
CAS. N° 8569 – 2013
LIMA NORTE

proceso resulta claramente ajena a los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil y, por tanto, se mantiene fuera de sus competencias.

SÉPTIMO: En el presente caso, luego de someter a valoración el caudal probatorio existente en los autos, y especialmente el documento denominado “Contrato N° 076”, acompañado a la demanda, la Sala Superior ha determinado que no ha existido entre las partes un contrato de por el cual se haya transferido el dos punto treinta y ocho por ciento (2.38%) de los derechos y acciones del predio ubicado en el Lote N° 8 del exfundo Chacra Cerro, puesto que lo único que fue acordado por la única obligación que asumió la Asociación Centro Unión Distrital Musga en dicho contrato fue la “venta de sus acciones preferenciales del terreno de su propiedad”, la cual se perfeccionaría con la entrega de un “certificado de acciones”, que sería el “título definitivo” del comprador, y no de una escritura pública de compraventa, como se exige en la demanda.

En este contexto, se observa que, como resultado del ejercicio de la competencia que la ley le otorga para dilucidar los hechos debatidos en la controversia, y establecer las premisas fácticas para el caso concreto, el *Ad-quem* ha determinado que la parte emplazada nunca asumió la obligación de transferir al ahora accionante la propiedad de una parte del predio *sub litis*, sino únicamente una suerte de “acciones preferenciales” del mismo, que serían luego representadas en un título denominado “certificado de acciones” (situación que puede entenderse si se tiene en cuenta que el objeto del referido contrato era obtener financiamiento para la construcción de un centro de esparcimiento en el predio de la referido Asociación).

OCTAVO: Tal como puede evidenciarse, esta conclusión ha sido adoptada por la Sala de mérito a partir de la valoración del caudal probatorio existente en los autos, y como una afirmación desprendida directamente del propio texto del “Contrato N° 076”. No obstante, el



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA
CAS. N° 8569 – 2013
LIMA NORTE

recurrente cuestiona la exactitud de ello, sosteniendo que una apreciación adecuada del artículo 8 del Nuevo Estatuto de la Asociación Centro Unión Distrital Musga, aprobado por Asamblea General de Asociados de fecha dos de setiembre de dos mil seis, evidencia que en realidad la emplazada sí asumió la obligación de transferir la propiedad del Lote N° 8 del exfundo Chacra Cerro y que dicho contrato sí era entendido por la asociación como uno de compraventa del predio.

Empero, estos cuestionamientos no evidencian infracción dentro de la sentencia de vista a las reglas sobre valoración probatoria contenidas en los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil, sino únicamente una objeción a la conclusión adoptada por el *Ad-quem* en relación a los hechos debatidos en los autos (en cuanto a la existencia de una obligación de enajenar que pueda ser tomada como fundamento de la pretensión de escriturar contenida en la demanda); y por esta razón resultan ajenos a las competencias de este Colegiado, según lo descrito en los fundamentos precedentes.

NOVENO: De otro lado, en cuanto a la denuncia de la infracción normativa de los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, cabe recordar que, por regla general en materia contractual, las partes intervinientes en un contrato –cualquiera que éste sea– se encuentran obligadas a cumplir con cualquier formalidad no solemne que les resulte exigible en virtud a lo acordado en él propio contrato o que se derive de mandato legal. Así lo establece el artículo 1412 del Código Civil, al reconocer a las partes la facultad de compelerse recíprocamente a cumplir con tal forma. A su tiempo, para el caso específico del contrato de compraventa, el artículo 1549 del Código Civil prevé como una obligación esencial del vendedor el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad del bien vendido.

DÉCIMO: Bajo el contenido de estas normas, la jurisprudencia de esta Corte ha reconocido que, en los casos en los que se encuentre acreditada la existencia de un contrato de compraventa entre las partes,



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA
CAS. N° 8569 – 2013
LIMA NORTE**

corresponderá al vendedor la obligación de otorgar la escritura pública necesaria para el perfeccionamiento registral de la transferencia del bien vendido.

UNDÉCIMO: No obstante, en los párrafos precedentes se ha explicado con detenimiento que, luego de la valoración del caudal probatorio existente en los autos, la Sala de mérito ha determinado que, en este caso, no se encuentra acreditado que entre las partes haya existido un contrato de compraventa del dos punto treinta y ocho por ciento (2.38%) de los derechos y acciones del predio ubicado en el Lote N° 8 del exfundo Chacra Cerro, como lo afirma el demandante, puesto que la Asociación Centro Unión Distrital Musga nunca asumió la obligación de transferir una cuota de la propiedad de este predio a favor del actor, sino que únicamente vendió una suerte de “acciones preferenciales” sobre el mismo, que serían luego representadas en un título denominado “certificado de acciones”. Apreciación que, según se ha explicado también, debe ser aceptada por este Colegiado como premisa fáctica sobre la cual llevar a cabo el análisis de las denuncias casatorias.

DUODÉCIMO: Siendo ello así, no existe razón alguna para considerar que en el presente caso se haya infringido el contenido normativo de los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, pues no se ha acreditado la existencia de un contrato de compraventa sobre el cual pueda sustentarse la pretensión de otorgamiento de escritura pública esgrimida por el actor, sino únicamente de un contrato atípico en virtud al cual la Asociación Centro Unión Distrital Musga vendió a sus integrantes –en este caso, el demandante– una suerte de “acciones preferenciales” correspondientes al Lote N° 8 del ex-fundo Chacra Cerro, como medio para captar de sus asociados el financiamiento necesario para la construcción de un centro de esparcimiento en dicho predio; acciones que no producían en ningún modo la transferencia de la propiedad de dicho predio, sino que solo



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA
CAS. N° 8569 – 2013
LIMA NORTE

redundaban en el otorgamiento de un título denominado “certificado de acciones” que representaba los aportes efectuados por el asociado.

IV. DECISIÓN:

Por tales consideraciones: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos treinta y tres, por don Santos Huerta Estrada; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha seis de agosto de dos mil doce, obrante a fojas trescientos veinte; **MANDARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por la parte recurrente contra la Asociación Centro Unión Distrital Musga, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron. **Juez Supremo ponente: Rodríguez Chávez.**

S.S.

SIVINA HURTADO

VINATEA MEDINA

MORALES PARRAGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

RUEDA FERNÁNDEZ

Se Publica Conforme a Ley

Eran/Foms.

Carmen Rosa Díaz Acevedo
Secretaría
De la Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente de la Corte Suprema

23 OCT. 2015