

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



Otorgamiento de Escritura Pública

Es jurídicamente imposible amparar la demanda de otorgamiento de escritura pública de un acto privado inexistente, en tanto si eso ocurriera el órgano jurisdiccional suplantaría la voluntad de las partes.

Art. 1412 CC.

Lima, diez de mayo de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número ochocientos setenta y seis - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso, el demandante **Víctor Manuel Coral del Águila**, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha ocho de setiembre de dos mil dieciséis (página ciento cincuenta y siete), contra la sentencia de vista de fecha diecinueve de julio de dos mil dieciséis (página ciento cuarenta y seis), que confirma la sentencia de primera instancia de fecha doce de octubre de dos mil quince (página noventa y ocho), que declara improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha primero de abril de dos mil quince (página veinte), subsanado por escrito de fecha veintiuno de abril de dos mil quince (página cuarenta y siete), Víctor Manuel Coral del Águila interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública contra Lleni, César y María Angélica Coral del Águila en su condición de herederos de quienes en vida fueron sus padres Vicente Coral del Águila y Victoria del Águila de Coral, solicitando que

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



se otorgue a su favor la correspondiente Escritura Pública de Aclaración a la Escritura Pública de Compraventa de fecha diez de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro otorgada por Vicente Coral del Águila y Victoria del Águila de Coral respecto del bien inmueble ubicado en la Calle Prolongación Yavari N° 1701 – Lote N° 19 – Manzana “E” comprensión del Pueblo Joven “San Antonio” – VI Etapa, distrito de Iquitos, provincia de Maynas, departamento de Loreto, el mismo que se encuentra inscrito en el Ficha N° 34 (actualmente P12008915) del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos; también solicita que los demandados desocupen la parte del inmueble que le corresponde; bajo los siguientes fundamentos:

- La parte accionante sostiene que mediante Escritura Pública de compraventa de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada por Notario Público, ha adquirido de sus anteriores propietarios (sus padres) el bien inmueble en litigio, con un área de 166.72 m².
- Refiere que por razones ajenas a su voluntad no presentó oportunamente la mencionada Escritura Pública para su inscripción, pues pasado el tiempo, COFOPRI, mediante Resolución N° 3 0-99-COFOPRI-JM, de fecha once de octubre del año mil novecientos noventa y nueve, aprobó la modificación del plano de trazado y lotización identificados con N° CFP093-99 al 103-99 COFOPRI que contenía información técnica necesaria para la inscripción en el Registro; dicha rectificación se efectuó en mérito a la compraventa que los anteriores propietarios Vicente Coral del Águila y Victoria del Águila de Coral habían adquirido de uno de sus colindantes, con un área de 40.44 m², motivo por el cual dicho inmueble aparece actualmente inscrito con un área rectificada de 207.20 m² (166.76 m² + 40.44 m²).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



- El accionante sostiene que presentó la Escritura Pública de fecha diez de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro al registro correspondiente, no obstante, ello fue observado en atención a que el área no concuerda con el área rectificada.
- Señala que ha solicitado mediante carta notarial a los demandados que cumplan con suscribir la Escritura Pública de Aclaración de la Escritura Pública de fecha diez de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro.

2. Contestación de la demanda

Mediante escrito de fecha veinte de mayo de dos mil quince (página sesenta), la demandada María Angélica Coral del Águila, contesta la demanda con los siguientes argumentos:

- Que es verdad que mediante Escritura Pública de fecha diez de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro, el demandante adquirió el bien inmueble en discusión de su anterior propietario. Asimismo, reconoce los argumentos expresados por el demandante en el escrito de demanda.

Mediante resolución número ocho, de fecha diecinueve de agosto del año dos mil quince (página ochenta y nueve), se resolvió declarar rebelde a los demandados Lleni y César Coral del Águila.

3. Sentencia de primera instancia

El doce de octubre de dos mil quince, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas de la Corte Superior de Justicia de Loreto (página noventa y ocho), declara improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública, bajo los siguientes fundamentos:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



- El demandante, conjuntamente con Cesar Augusto Coral del Águila, Lleni Coral del Águila y María Angélica Coral del Águila tienen la condición de herederos de los causantes Vicente Coral del Águila y Victoria del Águila de Coral, tal y como se evidencia en el Asiento N° 00007 del código de predio N° P12008915 del Registro de Propiedad Inmueble de Loreto, siendo que la inscripción fue presentada el veintitrés de diciembre de dos mil trece.
- Asimismo, mediante Asiento N° A00001 de la Partida N° 11056431 del Registro de Sucesión Intestada se declaró herederos –por mandato judicial– a los sujetos procesales de su causante Vicente Coral del Águila, no obstante, el derecho que alega el accionante no se encuentra individualizado, toda vez que si bien la transferencia efectuada a su favor data del diez de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro, es decir, mucho tiempo antes de la sucesión intestada, no puede dejarse de lado que la transferencia en mención ha sido materia de sucesión a petición exclusiva del propio demandante, como se advierte de la revisión del SIJ de éste Distrito Judicial, respecto del proceso signado con el Expediente N° 01224-2012-0-1903-JP-CI-05 sobre sucesión intestada en el cual se reconoció el derecho del demandante como de los demandados respecto del bien materia de litigio.
- Asimismo, estando a que la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública es la de ‘perfeccionar’ por ante el Registro correspondiente una determinada transferencia ello no resulta atendible en el caso en particular, habida cuenta a que si bien existe una transferencia efectuada a favor del demandante no es menos cierto que no podrá otorgarse la escritura pública correspondiente sobre el bien en discusión ya que éste forma parte de los derechos y acciones de los demandados, los cuales no han sido materia de nulidad posterior.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



4. Recurso de apelación

Mediante escrito de fecha veintiuno de octubre de dos mil quince (página ciento cinco), el demandante Víctor Manuel Coral del Águila, expresa lo siguiente:

- La sentencia de primera instancia no ha tenido en cuenta que interpuso su demanda en contra de los demandados en su condición de herederos de los causantes Vicente Coral del Águila y Victoria del Águila de Coral, con quienes suscribió el contrato de compraventa del inmueble ubicado en la calle Prolongación Yavarí, Lote N° 19 de la Manzana "E", Pueblo Joven San Antonio VI Etapa, distrito de Iquitos, inscrito en la Partida N° P12008915 del Registro de Propiedad Inmueble de Loreto.
- Tampoco que por razones ajenas a su voluntad no presentó la Escritura Pública para su debida inscripción, circunstancias en las que COFOPRI mediante Resolución N° 30.99.COFOPRI-JM de fecha once de octubre del año mil novecientos noventa y nueve aprobó la modificación del plazo de trazado y lotización identificados con N° CFP093-99 al 103-99 COFOPRI que contenía información técnica para la inscripción en el Registro.
- Que, posteriormente a la rectificación del área, presentó la Escritura Pública de fecha diez de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro al Registro Público, no obstante, ello fue observado en atención a que el área consignada en la citada escritura pública no concuerda con el área rectificadora; siendo los demandados los únicos que pueden efectuar la Escritura Pública de Aclaración, al ser los sucesores de los causantes Vicente Coral del Águila y Victoria del Águila de Coral.
- La escritura de compraventa es de fecha anterior a la sucesión intestada solicitada por el suscrito, justamente por ello puede exigir a los obligados, en este caso los demandados, que cumplan con otorgar la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



correspondiente escritura pública conforme a lo establecido en el artículo 1412 del Código Civil.

5. Sentencia de segunda instancia

En fecha diecinueve de julio de dos mil dieciséis, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Loreto expide la sentencia de vista (página ciento cuarenta y seis), confirmando la sentencia de primera instancia que declara improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública, bajo los siguientes fundamentos:

- Es obligación del comprador pagar el precio del bien en dinero en el momento, de la manera y en el lugar pactado, mientras que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.
- El demandante persigue que la parte demandada formalice el acto jurídico de compraventa contenido en la Minuta de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, que suscribieron ante Notario Público, cuya copia certificada obra en la página cinco, empero es de advertirse que partiendo del análisis de la relación procesal entre el demandante y los demandados, éste al igual que ellos ostenta la condición de heredero del bien inmueble materia de litigio, en su condición de hijo de los causantes Vicente Coral del Águila y Victoria del Águila de Coral, al haber iniciado él mismo el trámite para la sucesión intestada seguida en el expediente signado con el N° 01224-2012-0-1903-JP-CI-05, lo que se corrobora de la revisión del asiento 0007 de la copia literal del bien.
- El petitorio del demandante al ostentar éste la condición de heredero sobre el bien que reclama su otorgamiento de escritura pública deviene en improcedente por no ser posible, toda vez que dicho bien ha sido

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



adjudicado a la masa hereditaria de los causantes, en virtud a un proceso de sucesión intestada que no fue materia de nulidad posterior.

III. RECURSO DE CASACION

En fecha ocho de setiembre de dos mil dieciséis, el demandante Víctor Manuel Coral del Águila, mediante escrito de página ciento cincuenta y siete, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, por las siguientes causales: **Infracción normativa de los artículos 660, 949 y 1412 del Código Civil** y de manera excepcional por la **infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si correspondía declararse improcedente la demanda porque el petitorio es jurídica y físicamente imposible.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Recurso de casación

El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

Segundo.- Debido proceso.

En el presente caso se ha declarado procedente el recurso de casación de manera excepcional por la causal de **infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**, normas que abarcan el debido proceso y la motivación de resoluciones judiciales.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión, en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; (vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas. En esa perspectiva, se advierte que aquí se ha respetado el derecho a ser informado del proceso, al juez imparcial, a la publicidad del debate y el derecho de defensa, a la prueba, a ser juzgado sobre el mérito del proceso y al juez legal y que tales hechos no han sido cuestionados, por tanto este Tribunal verificará si existen defectos de la motivación.

Tercero.- Motivación de las resoluciones judiciales. En múltiples sentencias¹ este Tribunal ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y

¹ CAS N° 2490-2015 Cajamarca, CAS N° 3909-2015 Lima Norte, CAS N° 780-2016 Arequipa, CAS N° 115-2016 San Martín, CAS N° 3931-2015 Arequipa, CAS N° 248-2017 Lima, CAS N° 295-2017 Moquegua.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma² (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, **interna** y externa. La primera consiste en verificar que: “*el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido*” sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas³, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera⁴. En esa perspectiva, la justificación externa exige⁵: (i) que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; (ii) que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y (iii) que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

Cuarto. Justificación interna

En cuanto a la justificación interna (que consiste en verificar que “el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido” sin que interese la validez de las propias premisas), se advierte que el orden lógico

² IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.

³ ATIENZA, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

⁴ MORESO, Juan José y VILAJOSANA, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, p184.

⁵ IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. Ob. cit., p. 26.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: (i) Como **premisa normativa** la sentencia de vista ha considerado fundamentalmente lo previsto en el artículo 427, inciso 4 del Código Procesal Civil, referente a la improcedencia de la demanda porque el petitorio es jurídica o físicamente imposible. (ii) Como **premisa fáctica** la Sala Superior ha indicado que el bien materia de debate ha sido adjudicado a la masa hereditaria de los causantes, de la cual es parte el demandante, en virtud de un proceso de sucesión intestada que no fue materia de nulidad posterior. (iii) Como **conclusión** la sentencia considera que siendo el bien de la sucesión, no es posible que le otorgue escritura pública como único propietario, por lo que la demanda deviene en improcedente.

Tal como se advierte la deducción lógico formal de la Sala es compatible con el silogismo que ha establecido, por lo que se puede concluir que su resolución presenta una debida justificación interna.

Quinto.- Justificación externa

En lo que concierne a la justificación externa, ésta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas⁶, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera⁷. A criterio de este Tribunal Supremo ello ha ocurrido aquí, pues se ha utilizado la norma referida a la improcedencia de la demanda y se ha tenido en cuenta el material probatorio obrante en autos. Aunado a ello en aplicación del artículo 397, segundo párrafo del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema considera que la demanda es jurídicamente imposible porque el petitorio que plantea el demandante está dirigido a que los demandados le otorguen escritura pública de aclaración del

⁶ Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

⁷ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, p. 184.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



contrato de compraventa de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, empero de los medios probatorios que presenta se advierte que no existe minuta alguna firmada por los causantes vendedores o en su defecto la sucesión de éstos para tal fin; en consecuencia, no es posible pedir que se cumpla con formalidad de acto jurídico inexistente, en tanto si eso ocurriera el órgano jurisdiccional suplantaría la voluntad de las partes.

Sexto.- Respecto a las causales denunciadas de orden material (**infracción normativa de los artículos 660, 949 y 1412 del Código Civil**), debe señalarse lo que sigue:

1. Los artículos 660 y 949 del Código Civil no son relevantes para resolver la presente causa, pues están referidas a la transmisión sucesoria y transferencia de bien inmueble que no tienen relación con el aspecto mismo de la formalización que se exige.
2. En cambio, con respecto al artículo 1412 del Código Civil, tal dispositivo supone la existencia de un negocio jurídico ya efectuado, cuya formalidad es la que se requiere; de allí que el Noveno Pleno Casatorio Civil haya señalado: “15. Por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se petitiona mutar la forma de un negocio jurídico, de escritura privada a escritura pública, porque así lo determina o permite la ley o porque así lo han acordado las partes”.
3. En el presente caso, lo que la parte solicita es que se le otorgue Escritura Pública de Aclaración de un acto jurídico aclaratorio que no se ha celebrado, pues el que efectuó con sus padres (página cinco) fue la venta de un inmueble de 166.76 m² y lo que pretende es que los sucesores de sus causantes indiquen que la venta fue por 207.20 m², lo que no importa una aclaración contractual por tratarse de hecho sobreviniente a la declaración de voluntad de los contratantes.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



4. En todo caso, queda expedito el derecho del demandante para que en la vía registral solicite la inscripción respectiva, porque: (i) El predio a inscribir es el mismo que ya le fue transferido el diez de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, lo que se evidencia porque de haber sido al contrario, COFOPRI hubiese inscrito la diferencia de área aumentada en una partida distinta. (ii) El traslado de la inscripción de la sucesión intestada a la partida con código de predio N° P120 08915 del Registro de Predio de Iquitos, no supone impedimento para la inscripción del título por cuanto los derechos que se transfieren son los que el causante tenía al momento de su fallecimiento, habiéndose acreditado aquí que el bien materia del litigio fue transferido con fecha anterior. Siendo ello así, el instrumento público con que cuenta el demandante es título suficiente para acceder a la inscripción registral de su adquisición.

Sétimo.- No apreciándose vulneración normativa alguna, debe declararse infunda la casación.

VI. DECISIÓN

Por las consideraciones glosadas, esta Sala Suprema, de conformidad con lo que establece el tercer párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364:

1. Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Víctor Manuel Coral del Águila** (página ciento cincuenta y siete), en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diecinueve de julio de dos mil dieciséis (página ciento cuarenta y seis).
2. **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos con César Augusto Coral del Águila y otros, sobre otorgamiento de escritura pública; y los

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 876 - 2017
LORETO
Otorgamiento de Escritura Pública



devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

S.S.

TAVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZARRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Ymbs/Maam