



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE**

EXPEDIENTE N° : 02139-2014-0-0901-JR-CI-05
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
DEMANDADO : ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VIRGEN DEL ROSARIO
DEMANDANTE : DEMETRIO MORILLO MIRANDA
PROCEDENCIA : 5° JUZGADO CIVIL – SEDE CENTRAL

Este Colegiado verifica que el acto jurídico contractual por el cual se adjudicó al demandante el Lote 4, Mz. C, Asociación de Vivienda “Virgen del Rosario”, distrito de Comas, de 160m2, sin independizar, que forma parte del lote de mayor extensión que se encuentra inscrito en la Ficha 203295 y en la Partida N° 42778281 de SUNARP, contiene los elementos esenciales que configuran el contrato; y por tanto, debe otorgarse la escritura pública de dicho acto.

RESOLUCIÓN NÚMERO CUARENTA Y CUATRO

Independencia, 31 de enero de 2024.-

VISTOS: La causa en audiencia pública virtual en la plataforma Google hangouts meet, sin informe oral, e interviniendo como ponente la señora Jueza Superior **BAJONERO MANRIQUE**, se expide el presente auto de vista, de conformidad con el inciso 2) del artículo 45 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FUNDAMENTOS:

PRIMERO: *Resolución impugnada*

La resolución N° 27 que contiene la sentencia (fs. 423-432) de fecha 8 de enero de 2018, que resuelve: 1.- Declarando Fundada la demanda incoada por don Demetrio Morillo Miranda, contra la Asociación de Vivienda “Virgen del Rosario”, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; 2.- Ordeno que la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública a la parte demandante respecto a la adjudicación del inmueble sub litis; con lo demás que contiene.

SEGUNDO: *Delimitación de la pretensión impugnatoria*

Apela la demandada ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VIRGEN DEL ROSARIO, solicitando su revocatoria, bajo los siguientes argumentos:

2.1. No resulta aplicable lo establecido en el artículo 1412 del Código Civil, ya que la Constancia de Adjudicación de fecha 16 de marzo de 2002 y la de fecha 1 de junio de 2005 no califican como documentos idóneos para obligar a la recurrente a otorgar la escritura pública, pues no reúnen los requisitos formales y esenciales, de manera que no se ha realizado una valoración conforme al artículo 197° del Código Procesal Civil.

2.2. Es errado afirmar que el demandante es propietario del predio del cual se pretende la escritura pública por el hecho de que el actor se encuentra inscrito en el Libro Padrón de Socios, por cuanto ello no se equipara a que tenga la condición de socio hábil, y menos que haya pagado el precio de la supuesta adjudicación.

2.3. Debe quedar claro que no está en controversia la libertad de contratación, sino de establecer si los documentos que adjunta como prueba el actor son suficientes para sustentar su pretensión y si reúnen la formalidad requerida.

2.4. El petitorio es incoherente, impreciso y contradictorio pues, además se solicita que previamente se le extienda la minuta correspondiente, lo cual es una deficiencia para otorgar la escritura pública.

2.5. Se vulnera el debido proceso y la debida motivación, debiendo tener en cuenta que no se ha otorgado título a ningún asociado, no existe independización ni saneamiento físico legal, lo que causa detrimento en la economía de la recurrente.

TERCERO: Antecedentes

3.1. DEMETRIO MORILLO MIRANDA interpone demanda contra la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VIRGEN DEL ROSARIO, sobre otorgamiento de escritura pública de transferencia en adjudicación, por Constancia del 11 de octubre de 1991 (según sorteo de fecha 23 de diciembre de 1982), ratificada el 8 de diciembre de 2001, el 16 de marzo de 2002 y el 1 de junio de 2005; respecto del Lote 4, Mz. C, Asociación de Vivienda “Virgen del Rosario”, distrito de Comas, de 160m², sin independizar y, que corresponde al 0.39800995024875621890547263681592% del área de mayor extensión de 40,200.00 m², que se encuentra inscrito en la Ficha 203295 y en la Partida N° 42778281 de SUNARP a nombre de la demandada, que previamente deberá extender la minuta correspondiente, bajo apercibimiento de que sean otorgados por el juzgador.

3.2. Mediante resolución N° 2 (fs. 80) se admitió a trámite la demanda, por resolución N° 5 (fs. 134) se tuvo por contestada la demanda y se señaló fecha para la audiencia única, la que se verificó de fs. 140-142, 340-341, en cuyo acto se emitió la resolución N° 7 que declaró saneado el proceso, se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron y actuaron los medios probatorios. Posteriormente, mediante resolución N° 27 (fs. 423-432) se emitió sentencia declarando fundada la demanda, la que fue revocada y se declaró improcedente la demanda, según resolución de vista N° 40 (fs. 504-516). Interpuesto recurso de casación por el demandante, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República en la Casación N° 1822-2019 lo declaró fundado, en consecuencia, nula la resolución de vista, debiendo emitir nuevo pronunciamiento, lo que ahora se da cumplimiento.

CUARTO: Cuestión jurídica en debate

Determinar si al expedirse la resolución N° 27 que declara fundada la demanda se ha procedido conforme a Derecho.

QUINTO: Revisión de la resolución impugnada

5.1. En principio, es de señalar que, en un escenario de cumplimiento de prestaciones recíprocas, derivado de una relación contractual, en este caso de compra venta (adjudicación), *una de las obligaciones del vendedor es el perfeccionamiento de la transferencia*, la que nace (aun cuando no haya sido estipulada) de la propia ley que imperativamente dispone en ese sentido¹.

5.2. Uno de los actos de perfeccionamiento de la transferencia constituye la formalización del acto jurídico, lo que puede derivarse de lo acordado por las partes o por lo dispuesto en la ley²; formalización que, en nuestro sistema jurídico, típicamente, es la Escritura Pública.

5.3. Pese que en nuestro ordenamiento jurídico la transferencia del bien inmueble no requiere de ninguna formalidad, porque ella se produce solo con el consentimiento del transferente³, dicha exigencia se justifica porque el registro -de manera general- para la inscripción respectiva, requiere de la presentación del instrumento público como es la escritura pública⁴.

5.4. En ese orden, tratándose de una prestación de hacer, es necesario que el demandante acredite el concurso copulativo de que la obligación es cierta, expresa y exigible; es decir, que no exista duda sobre lo que debe ejecutarse, ni se encuentre sometido a condición o plazo (supuestos de inexigibilidad).

5.5. Bajo dicho marco, puede verse que la formalidad requerida por la parte demandante corresponde a la transferencia en adjudicación por Constancia del 11 de octubre de 1991 (según sorteo de fecha 23 de diciembre de 1982), ratificada el 8 de diciembre de 2001, el 16 de marzo de 2002 y el 1 de junio de 2005; respecto del Lote 4, Mz. C, Asociación de Vivienda "Virgen del Rosario", distrito de Comas, de 160m², sin independizar y, que corresponde al 0.39800995024875621890547263681592% del área de mayor extensión de 40,200.00 m², que se encuentra inscrito en la Ficha 203295 y en la Partida N° 42778281 de SUNARP.

¹ **Código Civil.- Artículo 1549.-**

Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.-

² **Código Civil.- Artículo 1412.-**

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...".-

³ **Código Civil.- Artículo 949.-**

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.-

⁴ Código Civil.- Artículo 2010.- Título que da mérito a la inscripción.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.-

5.6. En el caso de autos, el A Quo ha declarado fundada la demanda considerando básicamente que con el documento de fecha 11 de octubre de 1991 consta que el bien sub Litis le pertenece al demandante, así como la constancia otorgada por la demandada en el que se reconoce al actor como socio inscrito en el Registro de Padrón de Socio adjudicado en el bien antes indicado de fecha 8 de diciembre de 2001 y la constancia de adjudicación de fecha 16 de marzo de 2002 reconociéndolo como socio hábil y adjudicatario del lote N° 4 de la Mz. C del terreno de la demandada, documentos que manifiestan la voluntad de la parte accionada, y que no han sido cuestionados formalmente, de lo que se desprende expresa voluntad de otorgar la escritura pública de transferencia de conformidad con el artículo 1549 del Código Civil, observándose que la adjudicación materia de autos ha sido efectuada en atención a la libertad de contratación.

5.7. Ahora bien, la apelante denuncia como agravio que no resulta aplicable lo establecido en el artículo 1412 del Código Civil, ya que la Constancia de Adjudicación de fecha 16 de marzo de 2002 y la de fecha 1 de junio de 2005 no califican como documentos idóneos para obligar a la recurrente a otorgar la escritura pública, al no reunir los requisitos formales y esenciales, por lo que no se ha realizado una valoración conforme al artículo 197° del Código Procesal Civil. Además, indica que la controversia no está en la libertad de contratación, sino en establecer si los documentos que adjunta el demandante como prueba cumplen con la formalidad requerida y son suficientes para amparar su pretensión.

5.8. Al respecto, debe quedar claro que el contrato de compraventa se rige por la libertad de forma, así la Corte Suprema ha señalado en la Casación N° 2619-2014-Ica que: “Ante la celebración de un contrato, los interesados son soberanos para escoger la forma que prefieran, salvo que la ley establezca una predeterminada. Artículo 143 del Código Civil.”

5.9. Debe tenerse en cuenta además que el otorgamiento de escritura pública sólo resulta procedente si se acredita la configuración de los elementos del contrato, a saber, sujetos, objeto, obligación de transferir la propiedad del bien, y el precio, tal como lo tiene previsto la Corte Suprema de la República en la Casación N° 857-2020-Lima Este al señalar que: “Para el otorgamiento de escritura pública en los términos previstos por el artículo 1412 del Código Civil, se requiere tratándose de contrato de compra venta, la configuración de los elementos de dicho contrato, esto es, sujeto, objeto, obligación de transferir la propiedad del bien y el precio. Si falta alguno de estos requisitos, no procede el otorgamiento de escritura pública.” (El subrayado es nuestro).

5.10. En ese sentido, la Sala Civil Permanente en la Casación N° 1822-2019 Lima Norte (fs. 614-632) ha dejado establecido expresamente que en estos actuados “... se acredita que el propietario del inmueble materia de litis ubicado en el Lote 04 de la Manzana C de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario – Distrito de Comas de ciento sesenta metros cuadrados, y que se encuentra dentro del área de mayor extensión de cuarenta mil doscientos metros cuadrados, inscrita en la Ficha número 203295 y continuada en la Partida Electrónica número 42778281 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, **es de propiedad de Demetrio**

Morilla Miranda, y no de la demandada Asociación de Vivienda Virgen del Rosario..." (fs. 630).

5.11. Tal aseveración encuentra respaldo en el mérito que presta el documento denominado "Comprobante de Adjudicación de Lote de terreno de acuerdo al sorteo realizado el 23/12/82" (fs. 13) de fecha 5 de mayo de 1984, en el cual aparece el nombre del accionante como favorecido del sorteo, esto es, el adquirente adjudicatario, se indica el bien que es materia de transferencia y el precio de este en S/. 3'926,000, dejándose constancia que "este documento es provisional para ser canjeado con el Contrato de Compra-Venta."

5.12. Además, obran las Constancias de Adjudicación de la Asociación de Vivienda "Virgen del Rosario" (demandada) de fechas 11 de octubre de 1991 (fs. 15), 8 de diciembre de 2001 (fs. 16), 16 de marzo de 2002 (fs. 17) y 1 de junio de 2005 (fs. 18), las cuales acreditan, conjuntamente con la declaración asimilada de la propia demandada vertida en el proceso de reivindicación tramitado en el expediente 1856-2009, admitido como medio probatorio (fs. 218-311), que el predio sub Litis es de propiedad del actor, máxime si así se ha declarado en el proceso de reivindicación, conforme se verifica del considerando octavo de la sentencia N° 66 de fecha 5 de julio de 2012 (fs. 290-299), la cual tiene la calidad de firme.

5.13. En ese sentido, estando a lo anotado y luego de una valoración en conjunto de todos los medios probatorios aportados al proceso en atención a lo dispuesto en el artículo 197° del Código Procesal Civil, se concluye que el acto jurídico contractual por el cual se adjudicó al demandante el Lote 4, Mz. C, Asociación de Vivienda "Virgen del Rosario", distrito de Comas, de 160m², sin independizar, que forma parte del lote de mayor extensión que se encuentra inscrito en la Ficha 203295 y en la Partida N° 42778281 de SUNARP, contiene los elementos esenciales que configuran el contrato de compraventa; y por tanto, debe otorgarse la escritura pública de dicho acto, deviniendo en infundados los agravios denunciados.

5.14. La apelante sostiene que no se puede afirmar que el demandante es propietario del predio del cual se pretende la escritura pública por el hecho de que el actor se encuentra inscrito en el Libro Padrón de Socios, por cuanto ello no se equipara a que tenga la condición de socio hábil, y menos que haya pagado el precio de la supuesta adjudicación; al respecto, es de señalar que, conforme a lo expuesto en los apartados precedentes y al reconocimiento de la propia recurrente quien ha señalado expresamente la condición de propietario del actor según consta en el proceso judicial sobre reivindicación antes indicado, resulta irrelevante para el caso de autos, la condición de socio del actor para reputarlo como propietario, por tanto este agravio debe ser desestimado.

5.15. De otro lado, la impugnante sostiene que el petitorio es incoherente, impreciso y contradictorio pues, además, se solicita que previamente se le extienda la minuta correspondiente, lo cual es una deficiencia para otorgar la escritura pública. Este Colegiado advierte que tal agravio no incide sobre los argumentos contenidos en la recurrida, sino en el petitorio de la demanda, si ello es así, correspondía a la apelante interponer oportunamente las excepciones que



respalden su posición, lo que no aparece de autos, en tal sentido, resultando a todas luces improcedente el agravio denunciado, corresponde desestimarlos.

5.16. Finalmente, en cuanto a lo alegado por la parte demandada que refiere que no se ha otorgado título a ningún asociado, no existe independización ni saneamiento físico legal, causándole detrimento a su economía; es de señalar que, ello no es óbice para dar cumplimiento a la formalidad de otorgar la escritura pública requerida, que como se ha desarrollado en la presente resolución es un acto de perfeccionamiento de la transferencia que nace aun si haber sido estipulada, en ese sentido, no existe agravio alguno al respecto.

5.17. En consecuencia, y sobre el acto contractual materia de demanda, como se ha señalado en las líneas que anteceden, por imperio de la ley, la obligación de otorgar la escritura pública nace de la obligación surgida de un acto jurídico de transferencia, el cual ha sido declarado por la Sala Civil Permanente en la Casación N° 1822-2019 Lima Norte, y a lo expuesto por la propia demandada apelante en el proceso judicial de reivindicación N° 1856-2009 seguido por aquella, en el cual reconoció el derecho de propiedad del cual es titular el ahora demandante; por lo que, al cumplirse con los requisitos esenciales del contrato, consecuencia inmediata de ello es que surge en la adjudicante la obligación de otorgar la escritura pública, lo que constituye la esencia de la pretensión demandada (formalización del contrato de adjudicación).

5.18. En conclusión, no habiéndose vulnerado el debido proceso y advirtiéndose que la venida en grado se encuentra debidamente motivada, corresponde confirmar la apelada en todos sus extremos, deviniendo en infundados los agravios denunciados.

DECISIÓN: Por estos fundamentos;

CONFIRMARON la resolución N° 27 que contiene la sentencia (fs. 423-432) de fecha 8 de enero de 2018, que resuelve: 1.- Declarando Fundada la demanda incoada por don Demetrio Morillo Miranda, contra la Asociación de Vivienda “Virgen del Rosario”, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; 2.- Ordeno que la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública a la parte demandante respecto a la adjudicación del inmueble sub litis; con lo demás que contiene. Notifíquese y devuélvase.-
S.S.

LÓPEZ VÁSQUEZ

HUERTA RÍOS

BAJONERO MANRIQUE

EL SEÑOR SECRETARIO DE LA PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE, CERTIFICA QUE EL VOTO SINGULAR DE LA SEÑORITA JUEZA SUPERIOR LÓPEZ VÁSQUEZ, ES COMO SIGUE:

VOTO SINGULAR

EL VOTO SINGULAR DE LA JUEZA SUPERIOR LOPEZ VASQUEZ COINCIDE CON LA PARTE RESOLUTIVA DE LA PONENCIA DE LA JUEZA BAJONERO MANRIQUE, CON LOS FUNDAMENTOS ADICIONALES QUE A CONTINUACIÓN SE MENCIONAN:

Y CONSIDERANDO:

Primero: Para resolver este caso debe tenerse en consideración los fundamentos por los cuales se expidió la Casación N° 1822-2019-Lima Norte, que declaró la nulidad de sentencia de vista expedida por resolución número 40, su fecha 24 de octubre del 2018 (fs. 504-516) que, revocando la sentencia expedida por resolución número 27, su fecha 8 de enero del 2018 (fs. 423-432) que declaró fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, reformándola, la declara improcedente.

Segundo: Del examen de la referida Casación N° 1822-2019 se verifica que la Sala Civil Permanente afirma lo siguiente: *“Al analizar la sentencia de vista objeto de impugnación, esta Sala Suprema, observa que la Sala Revisora al revocar la resolución apelada que declara fundada la demanda y reformándola la declara improcedente, considerando que si bien el demandante ha cumplido con acreditar que es socio de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario, sin embargo, no prueba que posea el bien materia de la pretensión planteada, no habiendo acreditado haber cancelado el precio convenido por la adjudicación del lote 4 materia de Litis, considerando dicho órgano revisor, que las constancia de folios quince a dieciocho, no resultan suficientes para que la demandada proceda a la formalización de la adjudicación. (...) La argumentación referida no cumple con las exigencias de expresar una adecuada motivación y congruencia, puesto que la Sala Superior no ha tenido en cuenta conforme se ha señalado precedentemente, que los procesos de otorgamiento de escritura pública están destinados a la formalización de un acto jurídico cuya finalidad es otorgar seguridad al tráfico jurídico, en el cual no se discute el derecho que emana, sino que solo se exige el cumplimiento de la formalidad pactada por ley o por convenio entre las partes; por lo que, se advierte trasgresión al principio de debida motivación de las resoluciones”*. En tal sentido, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ordena que se analicen los siguientes documentos: i) Constancia expedida por la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario de fecha 11 de octubre de 1991; ii) Constancia expedida por la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario de fecha 8 de diciembre del 2001; iii) Constancia de adjudicación expedida por la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario de fecha 16 de marzo del 2002; iv) Constancia de adjudicación expedida por la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario de fecha 1 de junio del 2005; v) Recibos de la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario; vi) Comprobante de Adjudicación de Lote de Terreno de acuerdo al sorteo realizado el 23 de diciembre de 1982; vii) Copias certificadas



en el Expediente N°01856-2009-0-0901-JR-CI-03. Del mismo modo, refiere que con las Constancia de fecha 11 de octubre del 1991; Constancia de Adjudicación de fecha 16 de marzo del 2002; 3) Constancia de Adjudicación de fecha 1 de junio del 2005; queda evidenciado que el lote que formó parte del área de mayor extensión, a partir de 1991, fue adjudicado a favor de Demetrio Morillo Miranda. Siendo ello así, reconociendo la propia demandante a través de estos documentos, que dicho lote de terreno le pertenece al señor Demetrio Morillo Miranda.

Es decir, para la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, la Asociación de Vivienda Virgen del Rosario no es propietaria del bien inmueble materia de Litis, perteneciéndole dicho lote como adjudicatario, esto es, como propietario, según lo manifestado por esta parte procesal, la persona de Demetrio Morillo Miranda, alegación no contradicha de modo alguno por la parte demandante.

Tercero: Por las consideraciones antes expuestas, de conformidad con lo prescrito por el artículo 21 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la juez superior que suscribe varia de criterio, conforme la ponencia de la juez superior Bajonero Manrique.

Independencia, 18 de enero del 2023

S.S.

LOPEZ VASQUEZ
Juez Superior