



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

116

CASACIÓN N° 3793-2013

CAJAMARCA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO: DONACIÓN

Donación de bienes inmuebles.- La formalidad ad solemnitatem, exigida por nuestro legislador constituye un requisito de validez del acto, un elemento existencial del mismo y no meramente un medio de prueba; de manera que si no se observa dicha formalidad, la donación no tiene validez y, consecuentemente, no surte sus efectos si se dona un inmueble debe hacerse mediante la formalidad establecida, es decir a través de escritura pública, caso contrario el acto jurídico es nulo. Artículos 1625, 140 numeral 4) y 219 numeral 6) del Código Civil.

Lima, once de setiembre de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: con el acompañado, vista la causa número tres mil setecientos noventa y tres - dos mil trece, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

En el presente proceso de nulidad de acto jurídico: donación de inmueble, el abogado de la sucesión de José Aquiles Sánchez Valera interpone recurso de casación mediante escrito de fojas trescientos cincuenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha siete de agosto de dos mil trece, obrante a fojas trescientos treinta y nueve, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca que, **revoca** la sentencia apelada de fecha uno de junio de dos doce, que declara **fundada** la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

117

CASACIÓN N° 3793-2013

CAJAMARCA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO: DONACIÓN

demanda de nulidad de acto jurídico y **reformándola** la declara infundada.

II. ANTECEDENTES:

2.1. DEMANDA:

Mediante escrito presentado el once de mayo de dos mil diez, el patrimonio autónomo conformado por Óscar Raúl, Jaime Antonio y Ruth Carolina Soto Burgos solicita se declare la nulidad del acto jurídico de donación y documento que lo contiene de fecha cuatro de enero de dos mil diez. En vía de acumulación objetiva y accesorio solicita la reivindicación del predio. Pago de costas y costos.

Argumenta que el patrimonio autónomo es propietario del predio ubicado en Jr. José Sabogal 830, 836 y 898 (interior) y que les corresponde en calidad de herederos legales de José Aquiles Sánchez Valera, inscrito en la Partida N° 11003413 del Registro Predial de Cajamarca.

Que, el acto jurídico de donación es nulo, según el artículo 219 del Código Civil, porque no se hizo mediante escritura pública bajo sanción de nulidad, tal como establece el artículo 1625 del mismo Código. Lo que existe es una minuta sin firma del donante y solo con su huella digital, pero no se justifica la ausencia de su firma, porque era letrado. No contiene la expresión de voluntad, ya que se encontraba mal de salud tanto que el seis de enero de dos mil diez (menos de 48 horas de otorgada la minuta) fue internado en el Hospital Regional de Salud en estado de inconciencia.

Los herederos acreditan tal condición con la inscripción de la sucesión intestada a fojas cinco, por lo que en mérito al artículo 660 del Código Civil, los bienes del causante deben pasar a su herederos y al no tener el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

119

CASACIÓN N° 3793-2013

CAJAMARCA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO: DONACIÓN

en sub litis en posesión solicitan en mérito al artículo 923 del mismo código se les entregue.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Mediante escrito obrante a fojas cincuenta y tres la codemandada Diana de los Ángeles Abanto García contesta la demanda, solicitando se desestime, porque la propiedad siempre fue del donante.

Que el treinta de noviembre de mil novecientos noventa y cinco José Aquiles Sánchez Valera celebró compra venta de una fracción de la casa cuya numeración es 830. Asimismo, tampoco son propietarios del 836, porque lo fue José Aquiles Sánchez Valera. Todos los hermanos demandantes conocían del proceso judicial sobre otorgamiento de escritura pública que hizo la demandada, por lo que considera que tienen afán de obtener un beneficio patrimonial, porque el donante Sánchez Valera no tenía herederos forzosos y a los pocos días de su fallecimiento se declararon herederos legales, a pesar que en una declaración judicial negaron su filiación con él.

2.3. PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Mediante Resolución número diez del once de enero de dos mil once, el juez fija los siguientes puntos controvertidos:

- 1.- Determinar la procedencia o improcedencia de declarar la nulidad del acto jurídico de donación y documento que lo contiene, de fecha cuatro de enero de dos mil diez, en la medida que dicha donación no se extendió por escritura pública para su validez.
- 2.- Determinar si el documento de donación indicado en el punto anterior, es de fecha cierta y si ello es suficiente para su validez.
- 3.- Determinar si procede a título de reivindicación, ordenar la restitución del predio.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

119

CASACIÓN N° 3793-2013

CAJAMARCA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO: DONACIÓN

2.4 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juez del Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, declara infundada la oposición de la parte demandante al informe remitido por los notarios de Cajamarca, ofrecida por la demanda; fundada la demanda de nulidad del acto jurídico, por la causal de ausencia de formalidad. Nulo y sin efecto legal el contrato privado de donación del cuatro de enero de dos mil diez de fojas veinticuatro a veinticinco. Infundada la pretensión accesoria de reivindicación (extremo aclarado como improcedente ver fojas doscientos noventa y cuatro). Sin costos ni costas.

Entre sus fundamentos menciona que según el artículo 1625° la donación de bienes inmuebles debe hacerse por escritura pública, bajo sanción de nulidad, por lo que al no haberse observado la formalidad debe declararse la nulidad de ese acto jurídico, conforme a lo señalado por el artículo 140° inciso 4) el mismo que señala que uno de los requisitos para la validez del acto es la observancia de la forma prescrita.

Respecto a la reivindicación debe declararse improcedente para que haga valer su derecho en el modo y forma correspondiente. La naturaleza de esta pretensión no es accesoria sino principal, el actor debió acreditar: a) que tiene legítimo derecho de propiedad sobre el bien que pretende reivindicar, b) que el legítimo propietario o titular esté privado de la posesión del bien y c) que el bien a reivindicar sea determinado e identificable, porque la restitución procederá en virtud al título del propietario y no en virtud al título que se anula y para satisfacer el último requisito se debe ofrecer y actuar inspección judicial y pericia a fin de determinar si corresponde con el título y si existen construcciones, sobre las que cabría pronunciamiento judicial (accesión).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

120

CASACIÓN N° 3793-2013

CAJAMARCA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO: DONACIÓN

2.5 RECURSOS DE APELACIÓN:

Los demandados mediante escrito del diecinueve de junio de dos mil doce, de fojas doscientos setenta y nueve, interponen recurso de apelación. Entre sus argumentos señalan que la nulidad debió limitarse a la minuta del cuatro de enero de dos mil diez y no al contrato de dicha fecha que involucra al acto y documento, pues la persistencia de aquel sin perjuicio de la invalidación de éste, permitiría la búsqueda de la acción legal conducente a su perfeccionamiento. El contrato de donación supervive conforme al artículo 1351 del Código Civil. Lo que no ha sido resuelto por el Juez.

Los demandantes con fecha veintiuno de junio de dos mil doce, a fojas doscientos noventa, formulan recurso de apelación mencionando que hay contradicción respecto de la pretensión de reivindicación, porque en el sexto considerando se habla de improcedencia y en la parte resolutive se resuelve declarar infundada. No se condena a los demandados al pago de costas y costos.

2.6 SENTENCIA DE VISTA:

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, mediante la sentencia de vista de fecha siete de agosto de dos mil trece, obrante a fojas trescientos treinta y nueve, revoca la sentencia apelada que declara fundada la demanda y reformándola declara infundada de nulidad de acto jurídico.

Entre sus considerandos el Colegiado fija nuevos alcances respecto a la aplicación del artículo 1625° del Código Civil estima que la formalidad prevista para el acto jurídico de donación, por restringir el derecho constitucional a la libre contratación y por ende a la autonomía privada (autonomía de voluntad) cuya previsión básica es el inciso 14 del artículo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3793-2013

CAJAMARCA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO: DONACIÓN

121

2° y 62° de la Constitución, debe tener límites en su aplicación atendiendo a las circunstancias que rodean cada caso. De lo contrario puede irrazonablemente lesionarse la esencia misma de este derecho fundamental.

Desde una perspectiva constitucional, la formalidad solo puede tener sentido si los celebrantes del acto jurídico contaron con tiempo suficiente que haga posible el acatamiento de ella o no se encontraron en posición adversa para cumplirla, pues la formalidad prevista se tornaría en un frío y perturbador elemento que convertiría en irrita la propia manifestación de voluntad, que es la esencia misma que justifica la existencia del acto jurídico.

La significación jurídica que se le está atribuyendo al elemento formalidad queda condicionada no solo a la existencia de escritura pública sino además a la inexistencia de adversidades que razonablemente impidan su concreción. Concluye que no todas las donaciones que carezcan de escritura pública serán objeto de nulidad.

Ante la demostración de esa adversidad se entiende que no existe formalidad incumplida, permitiendo que el acto jurídico sea válido, solución que guarda coherencia no solo con la preeminencia asignada a las manifestaciones de voluntad sino además con el principio de conservación del acto jurídico.

La formalidad no reclama aplicación al caso concreto, el Colegiado advierte que ha existido adversidad para que las partes alcancen a otorgar la escritura pública, en razón a los siguientes:

a) De acuerdo a las declaraciones testimoniales de los testigos Custodio Contreras Rojas y Alejandro De la Cruz Rodríguez Díaz y del notario que presencié y dio fe del acto Dr. Miguel Ledesma Inostroza, actuadas de fojas ciento setenta y seis a ciento ochenta y tres en el Expediente número 00668-2010-0-0601-JR-CI-03 recientemente resuelto por este



122

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3793-2013

CAJAMARCA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO: DONACIÓN

Colegiado y que guarda íntima relación con lo controvertido en este proceso, el donante no obstante gozar de plena capacidad mental (fojas cuarenta y tres) al momento de celebrar la donación y la compra venta (también cuestionada en el Expediente mencionado) se encontraba desmejorado en su salud física, sentado en silla de ruedas, por eso los otorgó en su casa y al tener temblores solo pudo imprimir su huella.

b) De acuerdo a la historia clínica el donante al tener dificultad respiratoria fue internado el seis de enero de dos mil diez, luego derivado a la Unidad de Cuidados Intensivo el ocho de enero y finalmente fallece el quince de enero de ese año.

2.7. RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la sentencia dictada por la Sala Superior, la sucesión de José Sánchez Valera mediante escrito de fecha tres de setiembre de dos mil trece formula recurso de casación, el mismo que mediante resolución del catorce de abril de dos mil catorce se declaró procedente por la causal de infracción normativa material del artículo 1625° del Código Civil.

III. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si el acto jurídico consistente en la donación de un bien inmueble adolece de nulidad, al no haber sido otorgado mediante escritura pública, sino mediante documento privado.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- El texto del artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, establece los fines esenciales del recurso de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

123

CASACIÓN N° 3793-2013

CAJAMARCA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO: DONACIÓN

casación civil, esto es, la correcta aplicación del derecho objetivo al caso concreto, es decir, velar por la correcta observancia de la ley mediante la tutela del derecho en el caso concreto y establecer la unificación de la jurisprudencia nacional. Ahora bien, velar por la correcta observancia de la ley significa controlar que en las decisiones judiciales se haya interpretado o aplicado correctamente la norma jurídica.

SEGUNDO.- En el presente caso, José Aquiles Sánchez Valera mediante documento privado de fecha cuatro de enero de dos mil diez, transfiere a título de donación el inmueble ubicado en el Jirón José Sabogal número 898 – Cajamarca, a favor de Diana de los Ángeles Abanto García y sus hermanos menores de edad Rosa Emperatriz, José Alberto y Yuleisy Ysamar Abanto García en calidad de donatarios. El quince de enero de ese año el donante fallece sin poder otorgar la respectiva escritura pública.

TERCERO.- Debemos tener presente que la figura de la donación está regulada en el artículo 1625° del Código Civil que establece: "La donación de bienes inmuebles debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad", en consecuencia queda claro que si se dona un inmueble debe hacerse mediante la formalidad establecida, es decir a través de escritura pública, caso contrario el acto jurídico es nulo.

CUARTO.- La formalidad *ad solemnitatem*, exigida por nuestro legislador constituye un requisito de validez del acto, un elemento existencial del mismo y no meramente un medio de prueba; de manera que si no se observa dicha formalidad, la donación no tiene validez y, consecuentemente, no surte sus efectos.



124

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3793-2013

CAJAMARCA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO: DONACIÓN

Para el autor Castillo Freyre¹, la imposición de formalidades a la donación se sustenta en varias razones, entre las cuales destacan las siguientes: la primera de ellas estima que como la donación es un acto de liberalidad a través del cual el donante se va a obligar a transferir la propiedad de un bien, pero no recibe nada a cambio, el derecho otorga al donante la posibilidad de meditar lo suficiente a cerca del acto que desea celebrar; luego de lo cual puede ser que persista en el intento o se arrepienta del mismo. Una segunda razón, para guardar la forma solemne se basa en razones de seguridad jurídica, en tanto la ley está exigiendo la presencia de un medio probatorio calificado para aquel que sostenga ser donatario de un bien. Finalmente, la imposición de formalidades busca evitar la presencia de donaciones de carácter inoficioso.

QUINTO.- Como se observa lo que el legislador busca al establecer determinada forma solemne, es que el acto jurídico de la donación se origine en un acto meditado, dadas las características del mismo y sus implicancias, pues en este caso concreto se trata de la transferencia de un bien inmueble; por lo que de ese modo se explica que el artículo 140 del Código Civil, que contiene la noción de acto jurídico, mencione que éste es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas y recoge para su validez como elemento esencial en el numeral 4) "la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad". Así mismo, el artículo 219° numeral 6) del mismo Código, sanciona con nulidad el acto jurídico que no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

¹ CASTILLO FREYRE, Tratado de los Contratos Típicos. Suministro - Donación. Biblioteca para Leer el Código Civil, Volumen XIX, Tomo I. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial, Lima, 2002.



125

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 3793-2013

CAJAMARCA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO: DONACIÓN

SEXTO.- A la luz de lo expuesto en los considerandos anteriores, corresponde dilucidar si la donación del bien inmueble, efectuada por el donante José Aquiles Sánchez Valera mediante documento privado del cuatro de enero de dos mil diez, adolece de nulidad; siendo que como se tiene expuesto el acto jurídico debe realizarse mediante escritura pública; en consecuencia, cuando dicha formalidad no se ha cumplido el acto jurídico no existe, por tanto debe declararse su nulidad.

SÉTIMO.- En este orden de ideas, esta Suprema Sala llega a la conclusión de que al expedirse la resolución impugnada se ha infringido la disposición del artículo 1625° del Código Civil, en tal sentido corresponde anular la sentencia de vista y emitir pronunciamiento acorde con lo que ha sido materia de análisis en el presente proceso; por lo que actuando en sede de instancia, confirma la apelada que declara fundada la demanda de nulidad del acto jurídico consistente en la donación del inmueble ubicado el Jirón José Sabogal 898 – Cajamarca, con lo demás que contiene.

VI. DECISIÓN

A) Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396°, tercer párrafo, acápite 1) del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364: Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el abogado de la sucesión de José Aquiles Sánchez Valera, por la infracción normativa de orden material del artículo 1625° del Código Civil, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha siete de agosto de dos mil trece, obrante a fojas trescientos treinta y nueve, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

126

CASACIÓN N° 3793-2013

CAJAMARCA

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO: DONACIÓN

- B) ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA: CONFIRMARON la sentencia apelada de fecha uno de junio de dos mil doce, que declara **fundada** la demanda de nulidad de acto jurídico consistente en la donación del inmueble ubicado en el Jirón José Sabogal número 898 – Cajamarca, con lo demás que contiene.
- C) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por el patrimonio autónomo integrado por Jaime Antonio, Óscar Raúl y Ruth Carolina Soto Burgos con José Santos Abanto Leiva y otros, sobre nulidad de acto jurídico: donación. Interviene como ponente la señora Juez Supremo Estrella Cama.

SS.

ALMENARA BRYSON

TELLO GILARDI

ESTRELLA CAMA

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

Lrr/sg.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MONALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

6 JUN 2016