



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

**CASACIÓN N.º 3961-2024
CUSCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Lima 26 de agosto de 2025.

AUTOS y VISTOS: Mediante Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ del 26 de enero de 2023, se creó a partir del 1 de abril de 2023, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema. Posteriormente, mediante Resolución Administrativa de Sala Plena N.º 000010-2023-SP-CS- PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso entre otros, que la Sala Civil Transitoria, a partir del 1 de junio de 2023, reciba los nuevos ingresos según el orden establecido.

Así, teniendo a la vista el expediente digitalizado – NO EJE y el cuadernillo de casación, corresponde a este Supremo Tribunal, emitir pronunciamiento,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Es materia de conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha 18 de setiembre de 2024, interpuesto por los recurrentes [REDACTED] y [REDACTED], contra la sentencia de vista contenida en la resolución 58 de fecha 19 de agosto de 2024, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que **RESUELVE: REVOCAR** la sentencia contenida en la resolución N.º 19 del 12 de julio de 2022, que declara: “Resolución N.º 49, del 6 de diciembre de 2023, que resuelve: **“1. DECLARANDO INFUNDADA la pretensión de obligación de hacer consistente en el OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, interpuesta por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra la sucesión de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. 2. DECLARANDO INFUNDADA la pretensión accesoria de inscripción de la escritura pública en la partida electrónica N.º 02026496 del Registro de Predios, interpuesta por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra la sucesión de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. 3. Condénese al demandante al pago de costas y costos.”; REFORMANDOLA se declara FUNDADA la demanda interpuesta por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto a la pretensión de otorgamiento de escritura pública del contrato de compraventa celebrado en forma de minuta del 20 de marzo de 2020; con lo demás que contiene”. Por ello, corresponde verificar si el referido recurso cumple o no con lo**



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

**CASACIÓN N.º 3961-2024
CUSCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

dispuesto en los artículos 386 y 391 del Código Procesal Civil, modificados por el artículo 1 de la ley N.º 31591 vigente desde el 27 de octubre de 2022.

SEGUNDO. El recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y técnico. Su estructuración debe sujetarse estrictamente a los artículos 386 y 388 del Código Procesal Civil, según las modificaciones introducidas por la ley N.º 31591, vigente desde el 27 de octubre de 2022. Cada causal invocada debe exponerse separadamente, citando los preceptos legales que considere erróneamente aplicados o inobservados, precisando el fundamento doctrinal y legal que sustenta su pretensión, y expresando específicamente la aplicación que pretende.

El recurso de casación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia o auto final relativos al derecho aplicado a los hechos establecidos, al incumplimiento de las garantías del debido proceso, o a la infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. Se trata de una revisión de derecho en la que la apreciación probatoria queda excluida. La Corte Suprema, en casación, no es tercera instancia¹.

TERCERO. Se verifica el cumplimiento de los siguientes requisitos previstos en los artículos 386 y 391 del Código Procesal Civil (Ley N.º 31591): **i)** se ha impugnado una sentencia expedida por una Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso (artículo 386 numeral 1); **ii)** la pretensión es inestimable en dinero (artículo 386 numeral 2.a); **iii)** el pronunciamiento de segunda instancia no es anulatorio (artículo 386 numeral 2.c); asimismo, se examina el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 391 numeral 2, referidos a que: **iv)** El recurso ha sido interpuesto ante la Sala Superior que emitió la sentencia impugnada (artículo 391 numeral 2.a); **v)** Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificada la resolución impugnada (artículo 391

¹ SÁNCHEZ-PALACIOS PAIVA, *Manuel. El recurso de casación civil*, Lima, Jurista Editores, 2009, página 32.



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

**CASACIÓN N.º 3961-2024
CUSCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

numeral 2.b); y, **vi**) Se adjuntó la tasa judicial por concepto de casación, (artículo 391º numeral 2.c).

CUARTO. La modificación efectuada al artículo 388 del Código Procesal Civil, por el artículo 1 de la ley N.º 31591, ha regulado las causales para interponer el recurso de casación: **1.** La inobservancia de algunas de las garantías constitucionales de carácter procesal o material, o con una indebida o errónea aplicación de dichas garantías; **2.** La inobservancia de las normas legales de carácter procesal sancionadas con la nulidad; **3.** Errónea interpretación o falta de aplicación de la ley o de otras normas jurídicas necesarias para su aplicación; **4.** La falta de motivación o manifiesta ilogicidad de la motivación, cuando el vicio resulte de su propio tenor; y, **5.** El apartamiento de las decisiones vinculantes del Tribunal Constitucional o de la Corte Suprema. La fundamentación del recurso por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa que afecte directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial.

QUINTO. Mediante el presente medio impugnatorio se denuncian las siguientes causales:

- 1. Infracción normativa de los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y artículo 50 numeral 6 del Código Procesal Civil.** Señala que, no se ha explicado las razones por las cuales se ha apartado del IX Pleno Casatorio Civil, omitiendo la obligatoriedad de los órganos jurisdiccionales a dar respuesta a las alegaciones realizadas por las partes procesales, asimismo, no se ha efectuado una debida interpretación y aplicación de la norma contenida en el artículo 1529º del Código Civil.



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

**CASACIÓN N.º 3961-2024
CUSCO**

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

- 2. Apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil e infracción normativa del artículo 1529 del Código Civil.** La Sala Superior ha interpretado de manera errada el artículo 1529 del Código Civil, al señalar entre sus fundamentos que el pago del precio no es un elemento esencial, sino la determinación del precio y que en un proceso de otorgamiento de escritura pública, no es objeto de controversia la verificación del cumplimiento del pago, ya que la pretensión planteada se limita a formalizar el acto ya constituido; apartándose con ello de forma inmotivada del IX Pleno Casatorio Civil que impone a los órganos jurisdiccionales que en el proceso de otorgamiento de escritura pública debe realizarse el control de validez y eficacia del negocio jurídico.

- 3. Infracción del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 28194, Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía.** Señala que, se ha ordenado formalizar la compraventa, ignorando el hecho que no se utilizó ningún medio de pago y ante la evidencia y certeza de que el comprador no cumplió con el pago del precio, ya que constituye un mandato imperativo que el comprador debe pagar el precio de la venta, usando cualquier medio de pago autorizado por ley.

SEXTO. De conformidad con los artículos 384 y 391 (numeral 1) del Código Procesal Civil, corresponde evaluar que se haya precisado separadamente las causales invocadas, citándose los preceptos legales cuestionados y el fundamento que lo sustente. El examen que habilita este medio impugnatorio excepcional debe circunscribirse a una evaluación jurídica del caso, la cual se realizará sobre la base de los hechos ya determinados por las instancias de mérito y luego de la valoración de los medios probatorios. En sede casatoria, no se puede ingresar a verificar nuevamente la ocurrencia de los hechos ya acreditados o descartados a nivel de instancia, ni tampoco corresponde realizar una nueva valoración de los medios probatorios ya merituados. La finalidad del



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

**CASACIÓN N.º 3961-2024
CUSCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

recurso de casación es la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional.

En relación a las causales de los ítems i), ii) y iii), en las cuales cuestiona que existe apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil, en el cual obliga que se debe hacer un control de validez y eficacia del negocio jurídico, asimismo, se cuestiona también que no se tomó en cuenta que no existió ningún medio de pago por el precio del bien, el cual constituye un mandato imperativo.

Al respecto, la Sala Superior en la sentencia de vista ha señalado en sus considerandos 3.7.2.1., 3.7.2.2. y 3.7.2.3., lo siguiente:

“3.7.2.1. Es decir, que, al celebrar un contrato de compraventa, la mera celebración del mismo produce la traslación de la titularidad del derecho de propiedad del inmueble. Por otro lado, el artículo 1529 del Código Civil, que establece la definición de contrato de compraventa, nos dice: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.”

De dicha norma se derivan los elementos esenciales del contrato de compraventa, como son: los sujetos (comprador y vendedor), el objeto (inmueble), la transferencia de la titularidad del derecho de propiedad del bien y la determinación del precio. Respecto a la determinación del precio, es importante destacar que se refiere al acuerdo entre las partes sobre el monto del precio, y no al pago efectivo del mismo.

3.7.2.2. La razón principal por la que la sentencia declaró infundada la demanda fue por el hecho de que el demandante no acreditó de manera idónea haber realizado el pago por el precio del inmueble materia sub litis, considerando el pago del precio como un elemento esencial de la compraventa (cf. Decimo de la Sentencia).



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

**CASACIÓN N.º 3961-2024
CUSCO**

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Respecto de lo anterior, como ya se estableció, el pago del precio del inmueble no constituye un elemento esencial del contrato de compraventa; lo que sí constituye un elemento esencial es la determinación del precio. Asimismo, en un proceso de otorgamiento de escritura pública, no es objeto de controversia la verificación del cumplimiento del pago, ya que la pretensión planteada se limita a formalizar el acto ya constituido. Por lo tanto, no resulta un argumento válido ni atendible alegar que el demandante no haya acreditado el pago del bien inmueble, especialmente cuando el mismo contrato materia sub litis establece que el precio ha sido pagado en su totalidad, sin que sea un requisito de validez que la transferencia de dinero a título de pago, esté bancarizada.

3.7.2.3. Quedando establecido lo anterior, en el presente caso, se ha demostrado mediante las pericias realizadas durante el proceso que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] efectivamente suscribió el contrato materia sub litis, implicando ello que la titularidad del derecho de propiedad se transfirió al demandante con la mera celebración del contrato.

De lo citado precedentemente, se advierte que la Sala Superior, interpretando el artículo 1529 del Código Civil estableció que un requisito de validez del contrato de compraventa es la determinación del precio, es decir, el acuerdo sobre el monto del precio y no el pago efectivo del precio, siendo que este último no constituye un elemento esencial del contrato de compraventa.

Lo afirmado por la Sala Superior resulta acorde con lo sostenido en el fundamento 67 del IX Pleno Casatorio Civil en el que se precisa que el contrato de compraventa es aquél por medio del cual un sujeto (denominado vendedor) transfiere o se obliga a transferir la propiedad de un bien a otro (denominado comprador) y este se obliga a pagar su precio en dinero, en ese sentido, tratándose de un bien inmueble la transferencia de propiedad se producirá con el solo acuerdo entre las partes respecto del bien y el precio, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, conforme a lo previsto por los artículos 949 y



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

**CASACIÓN N.º 3961-2024
CUSCO
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

1539 del Código Civil. Mas adelante se precisa que el contrato genera una serie de efectos obligacionales como la obligación de pagar el precio (artículo 1558 del Código Civil), la obligación de entregar el bien (artículo 1549 y 1550 del Código Civil), la obligación de entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad (artículo 1551 del Código Civil), la obligación de formalizar el contrato (artículo 1549 del Código Civil) entre otras.

En el caso de autos el colegiado superior estableció en el fundamento 3.7.2.3. que en el presente caso se demostró que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] efectivamente suscribió el contrato materia sub litis, implicando ello que la titularidad del inmueble se transfirió al demandante con la mera celebración del contrato, por tanto, al amparo del artículo 949 del Código Civil es un interés jurídicamente tutelable el que quiera inscribir su derecho para hacerlo oponible a terceros y ejercer su facultad de libre disposición.

Por tanto, no resulta atendible el argumento de la parte recurrente respecto a que se debió verificar si indubitablemente se realizó o no el pago efectivo del precio del bien, y la obligación de efectuar el pago bancarizado del precio, aunado a ello, tampoco se evidencia apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil, ya que, si bien este Pleno Casatorio permite el análisis de los requisitos de validez del acto jurídico de compraventa, sin embargo, la recurrente pretende que se realice un análisis sobre la efectivización o no del pago efectivo del precio del bien, a través de un pago bancarizado, cuando en el mismo contrato los celebrantes han declarado haberse cumplido con el pago del precio, deviniendo en improcedente las infracciones normativas denunciadas precedentemente.

SÉPTIMO. Por otro lado, se tiene que la parte recurrente, invoca la procedencia excepcional del recurso de casación, señalando como tema de desarrollo de doctrina jurisprudencial que el elemento esencial del pago del precio debe ser acreditado con medio de pago financiero, conforme al TUO de la Ley 28194, Ley para la lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía, sin embargo no señala ni desarrolla propuesta alguna de líneas relevantes y



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

**CASACIÓN N.º 3961-2024
CUSCO**

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

novedosas de desarrollo jurisprudencial que deban ser atendidas por este Supremo Tribunal, es decir el planteamiento de un problema jurídico con cierto grado de generalidad o frecuencia que venga forjando pronunciamientos contradictorios a nivel de esta Corte Suprema y de los órganos jurisdiccionales de menor jerarquía y por tanto resulte necesario y urgente establecer criterios jurisprudenciales al respecto. No se ha cumplido con la obligación de justificar adicionalmente el desarrollo jurisprudencial excepcional que pretenden las recurrentes con su recurso de casación, toda vez que no cumplen con precisar el Estado de la Cuestión de la doctrina jurisprudencial cuyo desarrollo pretende; máxime si la procedencia excepcional obedece a una facultad discrecional de este órgano jurisdiccional, tampoco esta Sala Suprema considera la pertinencia de su aplicación al caso de autos.

En este sentido, la admisibilidad de un recurso de casación por la causal de desarrollo de la doctrina jurisprudencial está condicionada a que los temas propuestos justifiquen un interés casacional relevante que pueda ser abordado por este Colegiado Supremo y que, además, tengan una evidente relevancia en el caso concreto.

En el presente caso, si bien la parte recurrente alude a la procedencia excepcional del recurso, este Supremo Tribunal no estima necesario concederla, en ejercicio de la facultad discrecional que le confiere el artículo 387 del Código Procesal Civil.

Por las razones expuestas, las causales alegadas son improcedentes, al no cumplir con las exigencias contempladas en el artículo 393º inciso 1, literal a) del Código Procesal Civil.

DECISIÓN:

De conformidad con lo previsto en el artículo 393 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N.º 31591, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fecha 18 de setiembre de 2024, interpuesto por los recurrentes [REDACTED] y [REDACTED], contra la sentencia de vista



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

**CASACIÓN N.º 3961-2024
CUSCO**

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

contenida en la resolución 58 de fecha 19 de agosto de 2024, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad. En el proceso seguido por ██████████ ██████████ ██████████ contra la sucesión de ██████████ ██████████ ██████████ (representada por curador procesal), sobre otorgamiento de escritura pública. **Notifíquese**. Interviene como ponente la Jueza Suprema **Juárez Ticona**.

S. S.

ARIAS LAZARTE

BUSTAMANTE OYAGUE

CABELLO MATAMALA

JUÁREZ TICONA

HUERTA SÁENZ

Rmgg/jmsa