



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

**CAS. N° 4006-2014
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Sumilla: Resulta improcedente la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, que conlleva el cumplimiento de una condición, que no es materia de esta clase de procesos, en los que el debate se circunscribe a la mera formalidad.



Lima, diecinueve de agosto de dos mil quince.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número 4006 - 2014; en audiencia pública de la fecha; oídos los informes orales; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO:

Que se trata del recurso de casación interpuesto por **Luis Enrique Milla Samillán**, contra la sentencia de vista de fojas ciento treinta y siete, del uno de setiembre de dos mil catorce, que **revoca** la sentencia de primera instancia, de fecha treinta de abril de dos mil catorce, que declara fundada la demanda; y, **reformándola la declara improcedente**.

II. ANTECEDENTES:



Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA



Por escrito de fojas veintitrés, subsanado a fojas cincuenta y seis, **Luis Enrique Milla Samillán** interpone demanda contra Juliana Santoza



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

**CAS. N° 4006-2014
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Morales Quito, a fin que la demandada cumpla otorgarle la escritura pública de compra venta respecto al inmueble, ubicado en la Urbanización Gustavo Tello Velarde manzana "B", lote 02, Distrito y Provincia de Barranca, Región Lima, con un área del 135m². Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Conforme consta en la Minuta de Mutuo se efectuó una transferencia onerosa de adjudicación en compra venta de bien inmueble, suscrita por la demandada, en su calidad de mutuataria solidaria--propietaria vendedora, teniendo como testigo, a su hija Dora Alejandrina Espinoza Morales; **2)** La demandada se obligaba a devolver en un mes, a través del pago en una sola armada, el integro del dinero mutuado -- precio, establecido en la suma de S/.11,300.00, más el interés legal y moratorio, siendo la fecha indefectible para la devolución del dinero el catorce de agosto de dos mil once, dejándose constancia que, en caso de incumplimiento de la obligación, automáticamente se configuraría a favor del suscrito mutuante comprador la primacía de la transferencia por adjudicación en compra venta onerosa del bien inmueble, materia de *litis*; **3)** Sin perjuicio de observar lo dispuesto en las cláusulas octava, novena y décima, se dejó constancia en la cláusula tercera de la minuta, que la transferencia que se efectuó, era en compra venta, por lo que, en dicho acto, la demandada se obligó voluntariamente, que ante el incumplimiento de la obligación de devolver la suma mutuada en el tiempo pactado, desocuparía y entregaría físicamente el bien inmueble; **4)** Habiendo transcurrido hasta la actualidad, un año y tres meses calendario aproximadamente, desde la fecha termino, en que era perentoriamente exigible el cumplimiento de la obligación de devolver la suma de dinero mutuado, que a la vez se constituía como el precio, en caso del pago del préstamo, que la demandada no ha cumplido con devolver en su integro el dinero, pese a sus requerimientos.



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

**CAS. N° 4006-2014
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

2. CONTESTACIÓN:

La Demandada no contestó la demanda en el plazo de ley, razón por la cual mediante resolución de fecha uno de agosto de dos mil trece, se declara rebelde a Juliana Santoza Morales Quito.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Se ha establecido el siguiente punto controvertido: Determinar si la parte demandante tiene derecho a solicitar el otorgamiento de la escritura pública del contrato de compra venta del inmueble *sub litis*.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas ciento trece, del treinta de abril del dos mil trece, declara **fundada** la demanda, y, en consecuencia, ordena que la demandada cumpla con otorgar la escritura de transferencia en propiedad a favor del demandante, respecto del bien inmueble *sub litis*, tras considerar que: **1)** De acuerdo a lo prescrito en el artículo 1648 del Código Civil, por el Contrato de Mutuo, el mutuante se obliga a entregar al mutuuario una determinada cantidad de dinero o de bienes consumibles, a cambio de que se le devuelvan otros de la misma especie, calidad o cantidad; así, el artículo 1661 del Código Civil, precisa que si el mutuuario no pudiese devolver bien similar en especie, cantidad y calidad al que recibió, satisfará su prestación pagando el valor que tenía al momento y lugar en que debió hacerse el pago; y el artículo 1662 del Código Civil, prevé que el mutuuario está obligado a satisfacer el valor que se le dio, aunque valgan más o menos al momento del pago; **2)** No habiéndose acreditado que la emplazada haya cumplido con la devolución de la suma de dinero que recibió y habiendo convenido los intervinientes en la Minuta de Mutuo, respecto al bien que sería transferido ante el incumplimiento de la devolución de la suma de dinero, entonces la transferencia del bien inmueble materia de



litis ha quedado perfeccionada, de ahí que puede exigirse el otorgamiento de escritura pública, en virtud de lo prescrito en el artículo 1412 del Código Civil que reconoce el derecho a compelerse a cumplir dicha formalidad no como requisito de validez del contrato, sino como garantía de comprobación de la realidad del acto así como para la inscripción registral que requiere de instrumento público; 3) No se evalúa la validez sustancial del contrato celebrado, sino la existencia formal del mismo de modo que, en caso de surgir causales de nulidad o anulabilidad o algún conflicto con terceros sobre la propiedad del predio, el mismo deberá resolverse en otro tipo de proceso judicial y en la vía correspondiente.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Mediante escrito de fojas ciento veintitrés, la demandada Juliana Santoza Morales Quito interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, denunciando como agravios que: 1) La sentencia no estaba motivada, como lo dispone el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política de Perú; 2) Que no pudo contestar la demanda porque nadie le puso en conocimiento dicha notificación; 3) Que es una mujer analfabeta de ochenta y un años de edad; 4) Que el demandante le manifestó que su bien inmueble sería como garantía hasta que cumpla con pagar la deuda; 5) El dinero nunca se le entregó; 6) Que en el documento de transferencia onerosa de fojas cinco (adjudicación de la compra venta del bien inmueble) de fecha catorce de julio de dos mil once, participaron cinco personas incluyendo el demandante; sin embargo, el juez no ha citado a dichos testigos para su declaración a fin de colaborar con la justicia.

6. SENTENCIA DE VISTA

Los Jueces de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, expiden la sentencia de vista de fecha uno de setiembre de dos mil



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

**CAS. N° 4006-2014
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

catorce, de fojas ciento treinta y siete, que **revoca** la sentencia apelada, y reformándola la declara **improcedente**, fundamentando su decisión en lo siguiente: **1)** Que el contrato privado de fecha catorce de julio de dos mil once, se refiere a uno de mutuo, debido a que el demandante le ha dado en calidad de préstamo la suma de once mil trescientos nuevos soles (S/.11,300.00) a favor de la demandada; **2)** El inmueble materia de *litis* ha sido dado en calidad de garantía, para que en el caso del incumplimiento de la obligación de devolver el dinero dado en calidad de préstamo, podría adjudicarse el inmueble dado en garantía; **3)** Sin embargo, tratándose de garantizar una deuda con un inmueble, es preciso que se haya celebrado el contrato de anticresis o hipoteca; **4)** Según lo dispuesto por el artículo 1092 del Código Civil, para la eficacia del acto jurídico de anticresis es necesario que se celebre por escritura pública, bajo sanción de nulidad, tan igual que requiere la celebración por escritura pública, para la existencia del contrato de hipoteca, tal como establece el artículo 1098 del Código Civil; **5)** La pretensión del actor que se eleve a escritura pública el contrato de compra venta, en virtud del contrato privado de fecha catorce de julio de dos mil once, carece de conexión lógica entre los hechos y el petitorio; que, por el contrario, evidencia la imposibilidad jurídica, debido a que, el contrato de adjudicación del inmueble en pago del dinero en calidad de préstamo, resulta inexistente jurídicamente, por no haberse observado la formalidad establecida por la norma invocada, al momento de constituir la garantía de pago; **6)** Por tanto deviene en improcedente la demanda, de conformidad con los incisos 5 y 6 del artículo 427 del Código Procesal Civil.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintitrés de enero de dos mil quince que obra en el cuaderno de casación, ha declarado



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

**CAS. N° 4006-2014
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

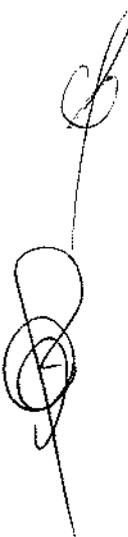
procedente el recurso de casación interpuesto por Luis Enrique Milla Samillán, por la siguiente causal:

Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú. Sostiene que se ha transgredido el principio de congruencia procesal, el cual forma parte del derecho al debido proceso contenido esencial o constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que a su vez forma parte del derecho al debido proceso, el cual se encuentra protegido por el instituto de casación; que mediante la minuta de mutuo, con firmas certificadas de fecha catorce de julio de dos mil once, se celebró una transferencia onerosa de adjudicación en compra venta de bien inmueble, en caso de incumplimiento de la obligación principal, consistente en el pago de la suma prestada, ascendente a la suma de once mil trescientos nuevos soles (S/.11,300.00), más el interés legal, dejándose constancia que en caso de incumplimiento de la obligación de mutuo, automáticamente en la fecha se configuraría a favor del suscrito mutuante –comprador, la primicia de la transferencia de adjudicación en compra venta del inmueble ubicado en la urbanización Gustavo Tello Velarde Manzana B Lote 2 Distrito y Provincia de Barranca – Región Lima, constituyéndose la suma mutuada en el precio total único de la compra venta; que, en la cláusula tercera de la minuta, la transferencia que se pactó era en compra venta, por lo que la demandada se obligaba a desocupar y entregar el inmueble, en caso de no pagar la suma prestada, por lo que está obligada a perfeccionar la propiedad del predio materia de *litis*; que en el recurso de apelación se ha alegado que la sentencia no se encontraba motivada, que no pudo contestar la demanda porque nadie le puso en conocimiento y que es una mujer analfabeta de ochenta y un años de edad; que el demandante le manifestó que el inmueble sería como una garantía hasta que cumpla con pagar la deuda, además que el dinero en ningún momento se le entregó, y no se ha citado a las cinco personas que



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

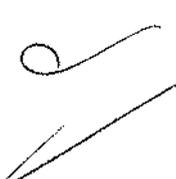
**CAS. N° 4006-2014
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**



participaron, a fin que declaren como testigos; que la sentencia no tiene una motivación coherente según la naturaleza del proceso, por cuanto, en los considerandos dos punto uno a dos punto cinco, la Sala advierte la existencia jurídica de un contrato de compra venta, lo que implica que se ha reconocido el cumplimiento de los elementos formales que se requieren para declarar fundada la demanda; sin embargo, pese a ello, luego analiza la validez del acto jurídico, cuyo otorgamiento se pretende, pues concluye que se requería que se celebre un contrato de anticresis o hipoteca que no ha sido celebrado en la forma prescrita bajo sanción de nulidad; y, que por tanto, debido a que, el contrato respecto a la adjudicación en pago del dinero mutuado, resulta inexistente jurídicamente, por no haberse observado la formalidad establecida en la norma al momento de constituir la garantía de pago, la demanda deviene en improcedente por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio y por ser éste jurídica o físicamente imposible; que la Sala en sus considerandos dos punto seis a dos punto diez declara improcedente la demanda, pese a que estos considerandos no han sido alegados por la parte impugnante, pues no ha alegado la validez o invalidez del acto jurídico plasmado en el instrumento, cuyo otorgamiento se pretende, por lo que se incurre en infracción del principio de congruencia.



IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:



Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si la parte demandada se encuentra obligada a otorgar la escritura pública del documento, denominado minuta de mutuo, con firmas legalizadas, de fecha catorce de julio de dos mil once, por el cual se establece la transferencia onerosa en compra venta del bien inmueble, en caso de incumplimiento de la obligación principal, a favor del demandante.



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

**CAS. N° 4006-2014
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Que, el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú establece como principio y derecho de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Al respecto, Landa arroyo, señala que: *"El debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, del derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterio de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad¹."*

SEGUNDO.- Que, la motivación de las resoluciones judiciales constituyen un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6 del artículo 50 e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, y cuya contravención origina la nulidad de la resolución, conforme lo dispone las dos últimas normas procesales citadas. Al Respecto, el Tribunal Constitucional ha remarcado: *"De manera que, si bien no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, cierto es también que el deber de motivar constituye una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y*

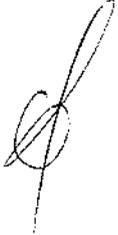
¹ Landa Arroyo, César. *El Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia*, Volumen 1, fondo editorial academia de la magistratura, 2012, p. 59.



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

**CAS. N° 4006-2014
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

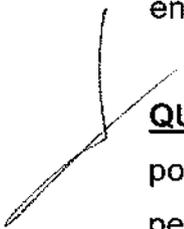
garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso².



TERCERO.- Que, de la revisión de los autos, se advierte que, Luis Enrique Milla Samillán solicita que la demandada Juliana Santoza Morales Quito, le otorgue la escritura pública de compra venta respecto al inmueble ubicado en la Urbanización Gustavo Tello Velarde Manzana B, Lote 2, Distrito y Provincia de Barranca. Funda su pretensión en que por el documento denominado minuta de mutuo se establece la transferencia onerosa de adjudicación en compra venta de bien inmueble, en caso de incumplimiento de la obligación principal con firmas legalizadas, de fecha catorce de julio de dos mil once.



CUARTO.- Que, como derecho fundamental de la persona, nuestra Constitución Política vigente, en su artículo 2 numeral 14 establece que toda persona tiene derecho a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público. En ese sentido, el artículo 1529 del Código Civil, establece que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.



QUINTO.- Que, respecto al otorgamiento de escritura pública regulado por el artículo 1412³ del Código Civil, tal proceso tiene por finalidad perfeccionar y/o dar mayor formalidad a los actos jurídicos, cuando así lo determine la ley o por acuerdo de las partes, no pudiéndose discutir en su interior aspectos relativos a su validez, ni aquellos referidos al pago; por lo

² EXP. N.° 00037-2012-PA/TC

³ 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.



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

**CAS. N° 4006-2014
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

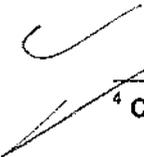
tanto, cuando de compra venta se trate, el adquirente puede exigir al vendedor que le otorgue la escritura pública.



SEXTO.- Que, el artículo 1648 del Código Civil, define que, por el contrato de mutuo, el mutuante se obliga a entregar al mutuuario una determinada cantidad de dinero o de bienes consumibles, a cambio de que se le devuelva otros de la misma especie, calidad o cantidad. Al respecto por sentencia casatoria se ha señalado que: *“El mutuo es un contrato el cual se crean dos efectos obligacionales. De una parte, la obligación del mutuante de entregar una determinada cantidad de dinero o bienes consumibles, y de otra, la obligación del mutuuario de devolver otro bien de la misma especie, calidad o cantidad, tal como lo informa el artículo 1648 del Código Civil⁴”.*



SÉTIMO.- Que, del documento que obra a fojas cinco denominado *“Minuta de Mutuo constituyendo Transferencia Onerosa de Adjudicación en Compraventa de Bien Inmueble, en caso de Incumplimiento de Obligación Principal con Firmas Certificadas”*, de fecha catorce de julio de dos mil once, se observa que los celebrantes han convenido en su cláusula segunda que el mutuante-comprador se obliga a entregar en mutuo a favor de la mutuataria-vendedora la suma de S/.11,300.00, debiendo ésta última devolver el dinero en la forma y oportunidad pactada; que en caso de incumplimiento, automáticamente se configurará la transferencia del bien, formando la suma mutuada parte del precio total de la transferencia en compraventa, por lo que la mutuataria-vendedora, ante el incumplimiento de la obligación de devolver la suma mutuada en el término pactado, desocupará y entregará físicamente el bien al mutuante-comprador.



⁴ CASACIÓN 1218-2006/UCAYALI



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

CAS. N° 4006-2014

HUAURA

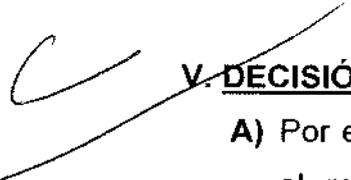
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA



OCTAVO.- Que, atendiendo que en el proceso de otorgamiento de escritura pública lo que se busca es el perfeccionamiento del contrato por haberse cumplido con las exigencias previstas por ley, no siendo posible efectuar la verificación sobre la validez o eficacia del acto jurídico y/o prestaciones que las partes deban cumplir, entre otros; se concluye que lo petitionado por el demandante a fin que se eleve a Escritura Pública el documento denominado minuta de mutuo de fojas cinco, resulta improcedente, por cuanto la demanda conlleva el cumplimiento de una condición, que no es materia de esta clase de procesos, en los que el debate se circunscribe a la mera formalidad, vale decir, que previamente debe determinarse en otro proceso las consecuencias de haberse celebrado entre las partes el documento privado denominado minuta de mutuo, así como dilucidarse en dicho proceso el cumplimiento o no de la obligación contraída entre las partes.



NOVENO.- Que, estando a lo expuesto, se aprecia que la Sala Superior ha resuelto con arreglo a derecho y sobre la base de los medios probatorios aportados al proceso; por lo que se concluye que no resulta cierto lo denunciado por el impugnante, en el sentido que se haya afectado el debido proceso por haberse infringido el principio de congruencia procesal. Siendo así y al no configurarse la causal denunciada en el presente recurso, resulta aplicable el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, que establece que la Sala no casará la sentencia por el solo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho; por consiguiente, debe desestimarse el recurso de casación interpuesto.



V. DECISIÓN:

A) Por estos fundamentos, esta Sala Suprema declara: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas setecientos noventa y cinco,



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

**CAS. N° 4006-2014
HUAURA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

interpuesto por Luís Enrique Milla Samillán; en consecuencia, **NO CASAR** la sentencia de vista de fojas ciento treinta y siete, del primero de setiembre del dos mil catorce, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura.

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Luís Enrique Milla Samillán con Juliana Santoza Morales Quito, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente, la Jueza Supremo señora **del Carpio Rodríguez**.

SS.

ALMENARA BRYSON

WALDE JÁUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción



SAVIN CAMPAÑA CORDOVA
Relator
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL PIZARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA