

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

<p>Sumilla: Se declara INFUNDADO el recurso de casación interpuesto contra la sentencia que confirma la resolución que declara infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. La decisión se sustenta en la ausencia de consentimiento claro y válido en la minuta de compraventa presentada, conforme a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, y en la correcta aplicación del Noveno Pleno Casatorio Civil, que exige un análisis exhaustivo del negocio jurídico y del consentimiento de las partes.</p>

Lima, treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 3736-2019, en audiencia pública efectuada en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

Viene a conocimiento de la Sala Suprema, el recurso de Casación interpuesto por la demandante María Petronila Pastor Sánchez contra la sentencia de vista, resolución 13, de fecha 21 de mayo de 2019, que **confirma** la sentencia apelada, resolución 09, de fecha 05 de noviembre de 2018, que declaró **INFUNDADA** la demanda de otorgamiento de escritura pública.

II. ANTECEDENTES

A. Demanda:

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Mediante escrito de 13 de julio de 2016 María Petronila Pastor Sánchez promueve demanda en contra de la Empresa Inversiones Paradisso S.A., solicitando se otorgue la escritura pública de la minuta de compra venta del inmueble lote 5A de la manzana H con frente a la Calle San Marcos, Urb. El Remanso de Santa Clara, distrito de Ate, inscrito en la Partida N° 12670008 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima de los Registros Públicos. Funda la pretensión en los siguientes argumentos:

1. Con la demandada suscribió con fecha 6 de mayo de 2011 una minuta de compraventa del inmueble, con firmas que fueron legalizadas notarialmente el mismo día; se acordó que la vendedora iniciaría el trámite para su independización en Registros Públicos.
2. El 27 de mayo de 2011 se inscribe la independización y dominio en la Partida N° 12670008 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
3. Las partes acordaron un precio de venta de US\$ 5,000.00 dólares americanos; a la firma de la minuta se pagó de US \$ 1,000.00 y el saldo se pagaría en cuatro cuotas a partir del 05 de junio de 2011.
4. La demandada no ha cumplido con otorgar la Escritura Pública.

B. Contestación:

Por escrito de folios 103 de fecha 20 de septiembre de 2016 la Empresa Inversiones Paradisso S.A. contesta la demanda en los siguientes términos:

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

1. **Formula tacha:** contra la minuta de compra venta celebrada con su representada ya que el mencionado documento no está firmado ni autorizado por el Gerente General en las 2 primeras hojas del contrato.
2. Únicamente está firmado por la demandante, figurando la firma del supuesto vendedor en su parte final; no en las dos primeras hojas en las que figura el contrato; sin guardar relación con el texto la última hoja en la que figura la firma atribuida al Gerente General.
3. El otorgamiento de escritura pública se sustenta en una minuta contra la que ha interpuesto tacha por adolecer de defectos y carencias, sobre todo en lo que se refiere a la firma del Gerente General en el supuesto contrato; así como la firma del notario ha sido falsificada y no le corresponde.
4. No es verdad que la empresa haya celebrado un contrato de compraventa del inmueble con la actora.
5. El contrato tiene incoherencias y errores que desnaturalizan su esencia al no estar firmado por el vendedor, salvo en su última hoja.
6. Asimismo, no corresponde el sello en la última hoja al utilizado por la empresa, así como tampoco se tiene el membrete de la empresa en la

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

parte superior e inferior de las hojas, **de lo que se infiere que sería un documento expedido de favor por el ex Gerente General de la empresa quien tiene una serie de litigios con la empresa.**

7. Resulta ilógico que la empresa haya transferido un bien en la suma de US \$ 5,000.00 dólares americanos, cuando en esa misma época se transfirieron otros inmuebles en la suma de US\$ 82,000.00 dólares americanos, más aún cuando el proceso de demolición del inmueble que se ubicaba en el lugar del inmueble de supuesta transferencia tuvo un valor de S/ 62,436.92.
8. Actualmente existe otro inmueble levantado en el terreno efectuado por la demandada, lo que acredita que siguió ejerciendo su derecho de propiedad con fecha 22 de marzo del 2012, invirtiendo y construyendo sobre el lote de terreno cuando supuestamente ya le pertenecería a la demandante,
9. Ello se debe a que nunca existió transferencia ni la demandante estuvo en posesión del lote de terreno, habiéndose independizado el inmueble sin injerencia del supuesto contrato de compraventa.
10. La actora no ha mencionado la hipoteca que si existía en la fecha de la supuesta firma del contrato de compraventa.

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

C. Sentencia de primera instancia:

Mediante resolución 09 de fecha 05 de noviembre de 2018, el 29 Juzgado Especializado Civil de Lima, declaró **IMPROCEDENTE la tachá** deducida por la parte demandada contra el contrato de compraventa presentado por la demandante **e INFUNDADA la demanda**, al considerar que:

1. Respecto a la cuestión probatoria debe tenerse presente que la tachá de un documento puede formularse alegándose afectación de nulidad o de falsedad.
2. En el presente caso la parte demandada formula alegaciones respecto de la nulidad indicando que la última hoja no guarda relación alguna con las dos hojas anteriores a ésta; agrega que el sello del Gerente puesto en la última hoja de la minuta no corresponde al sello que utilizaba en actos similares; así como no estar redactado en papel membretado como todos los contratos redactados por la entidad demandada.
3. Si bien dichas alegaciones son fáciles de comprobar, ello no es suficiente para declarar nula la minuta, más aún, si la parte demandada en ninguna forma ha solicitado medio de prueba alguno (pericia) que determine la nulidad expresada.

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

4. Más allá de las alegaciones vertidas, no se acredita la nulidad del documento en forma evidente, por lo que en este extremo la nulidad deducida resulta por ahora improcedente.
5. Con la copia Literal del inmueble - la Partida N° 1 2670008 del Registro de Predios que acredita que registralmente el inmueble denominado Sub Lote 5A Manzana H con frente a la Calle San Marcos, Urbanización el Remanso de Santa Clara del distrito de Ate, se encuentra a nombre del demandado.
6. Con la minuta de compra venta que se adjunta a los autos y que obra de fs. 4 a 6 se advierte que por el referido instrumento Inversiones Paradisso S.A. representado por su Gerente General Juan Abelardo Pantoja Rosales habría transferido en compra venta el inmueble inscrito en la Partida N° 12670008 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima denominado Lote 5A Manzana H por el monto de US\$ 5.000.00.
7. En la suscripción de la minuta se afirma que se pagó el monto de US\$ 1,000.00 y el resto se pagaría en armadas de 4 cuotas de US\$ 1,000.00 cada una.
8. Juan A. Pantoja Rosales suscribe la minuta únicamente en la última hoja; la primera página de la minuta (fojas 4) culmina con el primer párrafo de la segunda clausula dejando en blanco seis centímetros al

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

final de la hoja. La segunda página comienza con el segundo párrafo delante de la misma cláusula segunda (de dos líneas) y culmina con la cláusula séptima dejando tres centímetros y medio al final de la hoja, no guardando simetría entre la primera y segunda hoja.

9. A todo ello se suma el hecho que la tercera hoja comienza con la cláusula *"OCTAVA, que dice: A efectos de garantizar el fiel cumplimiento del pago del saldo del precio convenido en la cláusula segunda de este contrato. El mismo que cuenta con un área de 316.50 M2 de la Urbanización residencial denominado El Remanso de Santa Clara. Lote de terreno que es objeto del presente contrato."*,
10. NO habiéndose insertado más texto en dicha página, por lo que se advierte incoherencia en la minuta adjuntada, tanto más si la firma del Gerente General de la entidad demandada aparece únicamente en la última página.
11. La minuta carece de fecha, lo que le resta total credibilidad.
12. Las firmas de los "contratantes" figuran colocadas a 4 centímetros del final del texto, lo que no es usual en documentos de relevancia como son las minutas.
13. Otra falencia del pretendido documento lo constituye la firma del abogado que autoriza la minuta.

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

14. El notario Sandro Mas Cárdenas ha certificado las firmas únicamente en la página tercera de la "minuta" no en las dos primeras páginas, en las que falta la manifestación de voluntad de la demandada, por lo que, el texto no produce convicción en el juzgador.
15. La parte demandada ha adjuntado de fs. 73 a 82, copias de contratos que fueron firmados por el ex Gerente General en la misma fecha de la supuesta firma de la minuta adjuntada; febrero agosto julio y setiembre del año 2011 en los que figura que el Ex Gerente General de la demandada utilizaba un sello distinto al que fue colocado en la minuta materia de demanda.
16. Asimismo, se advierte de las minutas adjuntadas por la parte demandada que éstas tenían logo en la parte superior e inferior de los contratos, así como la suscripción en cada una de las hojas, sin dejar ninguna hoja sin firma por la vendedora ni por los compradores.
17. El tipo de letra utilizada en los contratos era único para todos; la utilizada en la minuta de autos es diferente.
18. El escrito de subsanación presentado por la parte demandante y que obra en autos a fs. 25, ha sido firmado por el Ex Gerente General de la

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

parte demandada, Juan Pantoja Rosales, lo que establece la relación que tiene con la parte demandante.

19. A los autos se ha adjuntado a fs. 51 la copia certificada de la Licencia de Edificación del inmueble materia de autos, que ha sido solicitada por el "Propietario" Inversiones Paradisso otorgada el 22 de marzo de 2012 por la Municipalidad Distrital de Ate, cuando supuestamente el inmueble ya había sido transferido a la demandante, sin embargo, quien seguía ejerciendo actos como propietario era la empresa demandada, conforme así se advierte del Formulario Único de Edificación de fs. 52 a 59.

D. Apelación:

La **demandante María Petronila Pastor Sánchez** mediante escrito de folios 189, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, invocando los siguientes agravios:

1. La sentencia exige que todas las páginas de un contrato sean suscritas, a pesar de que su integridad y conjunto está demostrada con los sellos de la notaría al momento de legalizar las firmas.
2. La sentencia presume la nulidad manifiesta del contrato de compra venta, porque la firma de las partes deja espacio, sin considerar que esta práctica de dejar espacios es usual en las escrituras públicas.

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

3. El juzgado no ha tenido en cuenta que las dos hojas anteriores fueron selladas por el notario público al momento de legalizar las firmas de las partes, no existiendo duda que se trata de un solo documento.

E. Sentencia de vista:

La Sala Civil Superior **confirma** la sentencia que declara **infundada la demanda**, sustentado su decisión en que:

1. Coincide con el razonamiento y conclusiones arribadas por el juez de la causa.
2. En la sentencia existen una exposición lógica, razonada y suficiente de los argumentos que sustentan el fallo que resolvió la controversia.
3. Se ha efectuado una adecuada subsunción de los hechos en la norma pertinente.
- 4.- No se han probado los agravios formulados por la impugnante en el recurso de apelación.
- 5.- El proceso se ha seguido en forma regular, respetando el debido proceso de cada una de las partes.
- 6.- En suma, debe confirmarse la sentencia venida en grado en sus propios términos.

F. Recurso de casación:

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

La Sala Civil Suprema mediante resolución de 06 de mayo de 2020 ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante María Petronila Pastor Sánchez, por las infracciones normativas siguientes:

- i. **Al artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política:** Invoca que no se han respetado las garantías mínimas del proceso, indicando que la minuta de compraventa no fue declarada nula, al declararse improcedente la tacha interpuesta sobre este documento; sin embargo, se habría actuado a favor de la parte demandada al realizar el análisis la minuta de transferencia.
- ii. **A los artículos 1412 y 1549 del Código Civil.** Argumenta que las normas materia de denuncia casatoria fueron aplicadas indebidamente; el vendedor está en la obligación de perfeccionar la transferencia de propiedad; si bien ambas instancias de mérito concluyeron que no está acreditada la nulidad de la minuta de compra venta, declaran contradictoriamente que la vendedora no estaría en la obligación de formalizar y perfeccionar la transferencia, al carecer la referida minuta de falta de voluntad por parte de la vendedora.
- iii. **Excepcionalmente:** Presunto apartamiento del Precedente Judicial IX Pleno Casatorio Civil, casación número 4442-2015-MOQUEGUA.

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

III. MATERIA JURÍDICA DEL DEBATE:

Si las instancias de mérito han afectado el derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones, al confirmar la apelada que declaró infundada la demanda; y, descartado ello, determinar si se ha infringido los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, asimismo, se debe verificar si se ha producido un apartamiento del precedente judicial establecido en el IX Pleno Casatorio Civil.

IV. FUNDAMENTOS:

Primero.- El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

Segundo.- “El ***derecho al debido proceso*** supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos.

Tercero.- La causal de la infracción normativa procesal denunciada se configura entre otros supuestos si en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma inadecuada a la naturaleza del proceso y a los hechos invocados por las partes, en manifiesta trasgresión de la normatividad vigente.

Cuarto.- El principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que fundamenta el orden jurídico, consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.

V Análisis del caso concreto. -:

1. Introducción:

La Sala Civil Suprema procede a analizar las consideraciones expuestas en el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de segunda instancia

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

que confirma, en doble conforme, la declaración de infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.

2. Análisis del debido proceso y de la motivación de las resoluciones judiciales:

2.1. Cuestión previa: La recurrente alega que se vulneró el debido proceso, particularmente en su vertiente de motivación, argumentando que la declaración de infundada la demanda resulta contradictoria con la declaración de improcedencia de la tachada interpuesta contra la minuta.

2.2. Decisión sobre la tachada: Se observa que el juzgado de instancia fundamentó la improcedencia de la tachada en la falta de elementos probatorios que evidencien **la nulidad manifiesta de la minuta**.

2.3. En el caso particular, según el artículo 219.6 del Código Civil, solo se puede declarar la nulidad de un documento cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad; para el efecto se requiere pruebas concretas para la declaración de nulidad documental.

2.4. Relación con la demanda: La improcedencia de la tachada no prejuzga sobre el fondo de la controversia, sino que establece que la nulidad del

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

documento no es evidente, por lo que el análisis de su eficacia debe realizarse en el fondo del proceso.

2.5. Validez del razonamiento: La Sala Civil confirma que las instancias de mérito motivaron coherente y razonablemente su decisión, salvaguardando el derecho constitucional a la debida motivación, como se ha reafirmado en la Sentencia Casatoria N. 1234-2018-Lima, que destaca que la motivación debe ser expresa, congruente y suficiente.

3. Infracciones normativas alegadas:

3.1. Análisis de los artículos 1412 y 1549 del Código Civil:

La recurrente sostiene que, al no acreditarse la nulidad de la minuta, el vendedor estaría obligado a perfeccionar la transferencia de la propiedad; sin embargo, las instancias de mérito concluyeron que el contenido de la minuta no genera la convicción necesaria para declarar fundada la demanda, debido a la falta de elementos que acrediten el consentimiento pleno y válido de las partes.

3.2. Requisitos del acto jurídico:

Conforme al ordenamiento jurídico, el acto de compraventa debe contener una manifestación inequívoca de voluntades destinada a generar efectos jurídicos.

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

En el presente caso, se evidenciaron elementos que generan dudas razonables sobre la existencia de dicho consentimiento:

1. La minuta carece de firmas en las dos primeras hojas y solo contiene la suscripción en la última hoja.
2. Las firmas están colocadas en un lugar atípico, a varios centímetros del texto final.
3. El sello utilizado no corresponde al usado por la parte demandada en el periodo en cuestión.

3.3. La doctrina civilista, como la expuesta por Juan Espinoza Espinoza en "Teoría General del Acto Jurídico" (2019), subraya que la manifestación de voluntad debe ser clara y exenta de dudas razonables, de lo contrario, no puede considerarse válida para generar efectos jurídicos.

3.4. Ausencia de convicción:

Estos elementos justifican la conclusión de las instancias inferiores sobre la falta de certeza en la voluntad de las partes, elemento esencial para perfeccionar la compraventa y el consecuente otorgamiento de escritura pública.

4. Precedente Vinculante del IX Pleno Casatorio Civil:

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

4.1. Análisis del precedente:

La recurrente alega un apartamiento del precedente judicial establecido en el IX Pleno Casatorio Civil, que dispone, entre otros aspectos, que: "Si el juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar no es manifiestamente nulo, expresará las razones de ello en la parte considerativa de la sentencia, y en la parte resolutive únicamente se pronunciará sobre la pretensión de otorgamiento de escritura pública."

4.2. Asimismo, establece que el juez debe realizar un análisis exhaustivo del consentimiento de las partes cuando este sea materia de controversia.

5. Aplicación correcta del precedente:

En el presente caso, las instancias de mérito cumplieron con el precedente al analizar la validez del consentimiento en el fondo del proceso.

Concluyeron en forma razonada, y con base en los medios probatorios analizados conforme ordena el artículo 197 del Código Procesal Civil, que no se configura un consentimiento claro y concluyente, por lo que no corresponde amparar la demanda en aplicación del artículo 200 del acotado.

VI. DECISIÓN:

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

**CASACIÓN N° 3736-2019
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **María Petronila Pastor Sánchez**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, resolución 13, de 21 de mayo de 2019, expedida por la 4ta Sala Civil de la CSJ de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “El Peruano”, con arreglo a ley; en los seguidos por María Petronila Pastor Sánchez contra la Empresa Inversiones Paradisso S.A., sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente el juez **Torres López. -**

S.S.

ARANDA RODRÍGUEZ

TORRES LÓPEZ

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN

FLORIÁN VIGO

Marg/ETL/Jmt