

FACULTAD DE  
DERECHO Y  
CIENCIAS POLÍTICAS



Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“INFLUENCIA DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN  
LOS PROCESOS SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA  
PÚBLICA EN COMPRAVENTA DE INMUEBLES”.

Tesis para optar el título profesional de:  
Abogada

Autor:

Lucía Esther Sánchez Cubas

Asesor:

Dra. Cinthya Cerna Pajares

Cajamarca - Perú

2020

## **DEDICATORIA**

A mis padres, Lucía Cubas Cruzado y Walter Sánchez Chávez, quienes son y serán mi guía y mi motivación.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, a mi familia, docentes y amigos, que formaron parte de esta hermosa experiencia.

## Tabla de contenido

<b>DEDICATORIA .....</b>	<b>2</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>RESUMEN .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>7</b>
1.1. Realidad problemática .....	7
1.2. Justificación .....	17
1.3. Formulación del problema .....	19
1.4. Objetivos .....	19
1.5. Hipótesis .....	20
<b>CAPÍTULO II. METODOLOGÍA .....</b>	<b>21</b>
2.1. Tipo de investigación.....	21
2.2. Variables de Estudio .....	22
2.3. Población y muestra.....	22
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos.....	22
2.5. Procedimiento .....	24
<b>CAPÍTULO III. RESULTADOS .....</b>	<b>25</b>
<b>3.1 Demandas sobre Otorgamiento de Escritura Pública (compraventa de inmuebles) declaradas improcedentes por falta de intento conciliatorio. ....</b>	<b>25</b>
<b>3.2 La conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad en los POEP .....</b>	<b>26</b>
3.2.1 Conciliación extrajudicial.....	26
3.2.2 Funciones del conciliador.....	27
3.2.3 La conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad.....	28
3.2.4 Materias conciliables y no conciliables.....	30
<b>3.3 Análisis del IX Pleno Casatorio Civil, respecto al control de validez del acto jurídico, que se exige en los POEP .....</b>	<b>33</b>
3.3.1 Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública (POEP).....	33
3.3.2 IX Pleno Casatorio Civil .....	37
3.3.3 Justificación del IX Pleno Casatorio Civil .....	39
3.3.4 Naturaleza del Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública .....	42
3.3.5 Controles que puede realizar el juez en los POEP.....	45
3.3.6 Consecuencias de conciliar la materia de Otorgamiento de Escritura Pública.....	52
<b>3.4 Análisis del contenido constitucionalmente protegido del derecho de acción. ....</b>	<b>55</b>
3.4.1 El derecho de acción en la Constitución Política del Perú.....	56
3.4.2 La tutela jurisdiccional y el derecho de acción .....	57
3.4.3 Concepto de derecho de acción.....	58
3.4.4 La acción como derecho fundamental .....	59
3.4.5 Contenido esencial de un derecho fundamental .....	60
3.4.6 El derecho de acción en POEP en compraventa de inmuebles .....	62

3.4.7	El interés para obrar y el derecho de acción en los POEP .....	66
3.4.8	La falta de conciliación no debe conllevar a declarar una demanda improcedente .....	68
<b>CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES .....</b>		<b>70</b>
<b>REFERENCIAS .....</b>		<b>76</b>
<b>ANEXOS .....</b>		<b>80</b>
1.	IX Pleno Casatorio Civil .....	80
2.	Exp. N° 00780-2017-0-0601-JR-CI-01 Cajamarca .....	80
3.	Casación 2816-2016 Ica .....	80

## RESUMEN

El presente estudio, ha tenido como propósito determinar el modo de influencia de la conciliación extrajudicial en los procesos de Otorgamiento de Escritura Pública (POEP) sobre compraventa de inmuebles, al ser exigida como un requisito de procedibilidad. Para tal efecto, se ha realizado un tipo de investigación básica, desarrollada a través de la revisión de fuentes bibliográficas y análisis de jurisprudencia como el IX Pleno Casatorio Civil. Los resultados obtenidos evidencian que la conciliación extrajudicial, al ser exigida como un requisito de procedibilidad, en este tipo de materia, influye atribuyendo indebidamente funciones al conciliador respecto al control de validez del acto jurídico que se pretende formalizar y limitando el contenido esencial del derecho de acción.

**Palabras clave:** Conciliación Extrajudicial, Otorgamiento de Escritura Pública, Derecho de Acción, Control de Validez del Acto Jurídico, Derecho Fundamental, Contenido Esencial.

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad problemática

En el Perú, se ha establecido legalmente que, para los procesos sobre Otorgamiento de Escritura Pública, (en adelante POEP) es obligatorio recurrir a la conciliación extrajudicial, antes de interponer una demanda. De lo contrario, esta será declarada improcedente. Tal vez el objetivo sea promover una cultura de paz por medio de la promoción de un método autocompositivo de conflictos. Sin embargo, nuestro razonamiento no se debe limitar a esta premisa.

Como estudiantes de derecho, nuestro objetivo en la vida no se limita a leer normas y acatarlas, nuestra misión consiste también en analizar y cuestionar. El presente estudio representa una preocupación respecto a la conciliación extrajudicial, al ser exigida como un requisito de procedibilidad en los POEP, específicamente en la compraventa de inmuebles. A modo de introducción se irá desarrollando cada uno de los conceptos materia de estudio, para luego explicar en qué parte reside la problemática identificada.

Iniciando con el enfoque constitucional del presente estudio, conviene recordar que nos encontramos ante un Estado Constitucional de Derecho. En términos simples, el Dr. Juan Ruíz (2009.p 3) señala: “El apuntalamiento del Estado Constitucional de Derecho tiene como eje principal la defensa de los derechos fundamentales y la efectiva vigencia y supremacía normativa de la Constitución.” Por decirlo de otro modo, en el Estado Constitucional de Derecho, la máxima norma es la Constitución.

Asimismo, el Dr. Juan Ruíz (2009), siguiendo el esquema de Prieto Sanchis señala que, este tipo de Estado tiene los siguientes elementos: 1) Carácter vinculante de la Constitución Política, 2) Supremacía o superioridad jerárquica en el sistema de fuentes, 3) Eficacia y aplicación inmediata de la Constitución, 4) La garantía jurisdiccional de la Constitución, 5) Denso contenido normativo y 6) Rigidez constitucional. Ahora, veamos cada uno de estos elementos, aplicados a nuestra realidad legislativa.

Respecto al primer elemento, carácter vinculante de la Constitución, encontramos que en el art. 45<sup>1</sup> y 38<sup>2</sup> de la Constitución Política del Perú se ha establecido que esta norma es un límite al poder que se ejerce en el Estado peruano; asimismo, se pone en relieve que todos los peruanos tienen el deber de respetar, cumplir y defender la Constitución. Con esto queda claro que nuestra Constitución tiene el carácter vinculante que exige el Estado Constitucional de Derecho.

En lo que se refiere al segundo elemento, supremacía o superioridad jerárquica en el sistema de fuentes, es sabido que nuestra Constitución encabeza la pirámide normativa en nuestro sistema jurídico; vale decir, que es la norma de normas. El tercer elemento, eficacia y aplicación inmediata de la Constitución; al tener nuestra Constitución carácter vinculante y ser la norma suprema en el Perú, su eficacia y aplicación son inmediatas.

---

<sup>1</sup> Art. 45-Constitución Política del Perú “El poder del Estado emana del pueblo. Quienes lo ejercen lo hacen con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las leyes establecen.”

<sup>2</sup> Art. 38-Constitución Política del Perú “Todos los peruanos tienen el deber de honrar al Perú y de proteger los intereses nacionales, así como de respetar, cumplir y defender la Constitución y el ordenamiento jurídico de la Nación.”



El cuarto elemento, la garantía jurisdiccional de la Constitución, de nada sirve que la Constitución sea una norma suprema, si no existiera nada que garantice su cumplimiento; para lograr este fin tenemos al control difuso y al control concentrado. Encontrando su sustento en el art. 138 y 200, de la Constitución, respectivamente. El control del cumplimiento de la Constitución actualmente es ejercido por el Poder Judicial y el Tribunal Constitucional.

El quinto elemento, denso contenido normativo, que se encuentra conformado por principios, derechos y directrices; en nuestro caso, podemos decir que nuestra constitución tiene este contenido normativo, cumpliendo así este cuarto elemento. Como sexto y último elemento encontramos a la rigidez constitucional, dando a entender que mientras más difícil sea la alteración del texto constitucional, la vigencia de una Constitución será más fuerte. El sustento de lo dicho está en el art. 206 de nuestra carta magna, que versa sobre el procedimiento para realizar una reforma.

Hablar del Estado Constitucional de Derecho, permite recordar que nuestra norma suprema es la Constitución; respecto a la cual, la validez de las demás normas se supedita a que vayan acorde al contenido constitucional. Esta investigación tiene dos derechos fundamentales o constitucionales inmersos, el derecho de propiedad que se adquiere con la compraventa de inmuebles y se busca proteger con el Otorgamiento de Escritura Pública; y el derecho de acción, que puede verse limitado cuando se exige recurrir previamente a la conciliación extrajudicial antes de interponer una demanda.

Cuando hablamos de derechos fundamentales, se puede decir fácilmente que son aquellos reconocidos por la Constitución de un Estado. Sin embargo, en búsqueda de una noción más completa podemos encontrar lo siguiente:

Los derechos fundamentales constituyen el fundamento de la convivencia en paz y justicia en toda sociedad civilizada y en la comunidad internacional. De esta forma, los derechos fundamentales son el parámetro obligatorio de interpretación y aplicación de todo el derecho; tiene consecuencias para la actuación del Estado en el ámbito del derecho administrativo y privado, como asimismo, en la eficacia horizontal de los derechos en las relaciones entre sujetos de derecho privado. (Humberto Nogueira, 2003, p.85)

Como puede verse, el derecho en general debe ser interpretado a la par de lo señalado por los derechos fundamentales. Es decir, las normas, deben interpretarse de manera que los derechos fundamentales sean protegidos. Bajo la concepción revisada, los derechos fundamentales son concebidos como parámetros de interpretación y aplicación. Ahora pasemos hablar del derecho de propiedad y la forma en que se transfiere.

El derecho de propiedad, considerado como un derecho fundamental de primera generación, de acuerdo al surgimiento y evolución de los derechos fundamentales; se encuentra consignado en el art. 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. En nuestra Constitución lo encontramos regulado en el art. 2, inc. 16. En materia civil es considerado como un derecho real, regulado en el art. 923 del Código Civil.

Cuando el Dr. Gunther Gonzales (2018) analiza el derecho de propiedad, refiere que uno de los comportamientos constantes en la naturaleza humana es el afán de adquirir. Este deseo de adquisición, como lo llama, vendría a ser un reflejo claro del instinto de supervivencia. Los contratos de compraventa de inmuebles que se celebran en el Perú, son sin duda, el mejor ejemplo de este afán de adquirir que desarrolla el Dr. Gunther.

Ya sea por el afán de adquirir, por el instinto de supervivencia humana, o por el deseo de establecerse en un determinado lugar; lo cierto es que el contrato de compraventa de inmuebles es celebrado con frecuencia en el Estado peruano; de ahí el interés de revisar el Otorgamiento de Escritura Pública en estos contratos. Sin embargo, debemos tener en cuenta que las implicancias de este contrato pueden ser tan sencillas como complicadas a la vez.

Entrando ya a materia civil, en el art. 1529 de nuestro Código Civil, se ha establecido 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”. Tomando como base este artículo y centrándonos en la compraventa de inmuebles, podemos decir que, para perfeccionar este contrato, solo basta el consenso de voluntades; es decir, el comprador entrega el dinero y el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien inmueble.

Cuando el Dr. Castillo Freyre (1995) desarrolla las características del contrato de compraventa, señala que este contrato tiene una estructura simple, haciendo referencia a la relación jurídica patrimonial que surge entre vendedor y comprador. Ahora, cuando analiza a la compraventa por su función, resalta que se trata de un contrato constitutivo,

entendiendo que con su sola celebración se genera la obligación de transferir la propiedad y de cancelar por concepto de la misma.

En el art. 949 del Código Civil se ha establecido que, “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Vale decir que, si bien en el art. 1529 del Código Civil se ha establecido que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, cuando se trate de un inmueble, vamos a recordar lo señalado por el art.949, el cual establece que, tratándose de un inmueble, la sola obligación de enajenarlo hace al acreedor su propietario.

Ahora bien, al revisar el art. 1549, del Código Civil, que corresponde a las obligaciones del vendedor, se ha establecido que “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”. Al respecto, la Dra. Gloria Salvatierra, cuando comenta este artículo, señala que:

El Código Civil peruano, respecto al momento en que se produce la transferencia en un contrato de compraventa, estableció un sistema mixto, por cuanto recogió la consensualidad, del sistema de la unidad del contrato, para la transferencia de los bienes inmuebles; y la entrega, del sistema de separación del contrato, para la transferencia de los bienes muebles. Así se desprende la lectura de los artículos 949 y 947, del Código Civil respectivamente. (Código Civil Comentado Tomo VIII, -Blog del Dr. Andrés Cusi, 2014)

La Dra. Salvatierra (2014), explica que, en el sistema de unidad del contrato, el cual vendría a ser de origen francés, la transferencia de la propiedad es el resultado de la consensualidad entre vendedor y comprador. Dicho de otro modo, la transferencia de la propiedad se da cuando, tanto vendedor como comprador, han llegado a un acuerdo respecto al bien y al precio del mismo.

Entonces queda claro que cuando en el art. 1549 se establece como obligación del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad, no quiere decir que la transferencia de la propiedad no se ha efectuado, sino que solo se busca formalizar esta transferencia. En este punto, llegamos hablar de la escritura pública, que no constituye un mecanismo para transferir la propiedad de un bien materia de compraventa, sino un medio para formalizar esta transferencia.

Aunque se ha dejado claro que, en la compraventa de inmuebles, el solo consenso de voluntades es suficiente para transferir la propiedad, también debe quedar claro que la escritura pública, aunque solo cumple la función de formalizar la transferencia, es sumamente importante en estos tiempos, sobre todo si se quiere tener una protección más efectiva del derecho de propiedad que uno adquiere.

Es decir, centrándonos en nuestro tema, celebros el contrato de compraventa de un inmueble, lo elevo a escritura pública y luego paso a inscribir mi derecho en Registros Públicos. Con esto, doy a conocer que soy el propietario y que nadie más puede ejercer el derecho de propiedad sobre este inmueble. A esto se hace referencia cuando se afirma

que, con la escritura pública se logra una protección más efectiva del derecho de propiedad.

Sería ideal si, en todos los casos, una vez celebrada la compraventa, el vendedor se preocupara por otorgar escritura pública; no obstante, en muchas ocasiones se ha visto que el comprador es el más preocupado en formalizar la transferencia, a tal punto que se ve obligado a recurrir a un proceso judicial cuando el vendedor se muestra reacio a cumplir con su obligación. Este proceso judicial es el llamado “Otorgamiento de Escritura Pública”.

Puede parecer simple que el comprador demande Otorgamiento de Escritura Pública y la obtenga; no obstante, para que su demanda proceda tiene que haber intentado conciliar previamente con el vendedor. Es decir, no solo basta enfrentarse al incumplimiento del vendedor; sino que tiene que pasar previamente por este mecanismo, que en algunos casos resulta ser totalmente inoficioso.

Lo cierto es que, la conciliación extrajudicial, en los POEP, constituye un requisito de procedibilidad. El día 13 de noviembre del año 1997 se publicó en el Diario Oficial el Peruano la ley de Conciliación, Ley N° 26872 y con esta se dio el inicio de lo que podríamos llamar, un filtro previo para ser atendido ante un órgano jurisdiccional.

La conciliación, concebida como mecanismo alternativo de solución de conflictos, fue tomando su lugar poco a poco, hasta que llegó a constituirse como un requisito de

procedibilidad en las demandas; vale decir, quien pretendía demandar debería conciliar previamente para acreditar su interés para obrar.

Desde luego, no todas las materias son conciliables, solo las que versen sobre derechos disponibles; esto a razón de lo previsto en el art.9 de la Ley N° 26872-Ley de Conciliación Extrajudicial-, que a la letra dice: “Son materia de Conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes”.

Al respecto, “se entiende por derechos disponibles aquellos que tienen un contenido patrimonial, es decir, los que son susceptibles de ser valorados económicamente” (Abanto, 2010, p.74). Bajo esta concepción, la pretensión de Otorgamiento de Escritura Pública en compraventa de inmuebles versaría sobre derechos disponibles y, por ende, se tiene que conciliar previamente antes de recurrir al Poder Judicial.

En el art.6, de la Ley de Conciliación se ha establecido que “Si la parte demandada, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un centro de Conciliación Extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el juez competente al momento de calificar la demanda, la declara improcedente por causa manifiesta de falta de interés para obrar.”

El día 18 de enero del año 2017, se publicó en el diario oficial El Peruano, el IX Pleno Casatorio Civil, en el que, por resumirlo a grandes rasgos, la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, trata de determinar si es posible que en los POEP se pueda analizar la validez del acto jurídico que se pretende formalizar.

El origen de este pleno es precisamente la pretensión de Otorgamiento de Escritura Pública, respecto a la compraventa de un inmueble. Lo relevante es que este pleno nos ofrece un análisis claro del POEP y el control de validez que puede efectuar un juez, respecto al acto jurídico que se pretende formalizar.

Este pleno pone en relieve la facultad que tiene un juez para evaluar la validez del acto jurídico en los POEP. Con lo cual nos deja la expectativa de que, si este control de validez también deba ser realizado en los centros de conciliación, ya que, si se exige recurrir previamente a la conciliación antes de demandar por esta pretensión, se podría estar asumiendo que este control debe realizarlo el conciliador.

Además, surge la cuestión de que, si al exigir la conciliación como requisito de procedibilidad en estos procesos, se estaría limitando el contenido esencial del derecho fundamental de acción. Cuando el Dr. Luigi Ferrajoli desarrolla los fundamentos de los derechos fundamentales, explica cuatro tesis respecto a esta materia. La cuarta tesis, que en sus palabras considera la más importante, hace referencia a la relación que tienen los derechos y sus garantías.

“Los derechos fundamentales, de la misma manera que los demás derechos, consisten en expectativas negativas o positivas a las que corresponden obligaciones (de prestación) o prohibiciones (de lesión). Convengo en llamar garantías primarias a estas obligaciones y a estas prohibiciones, y garantías secundarias a las obligaciones de reparar o sancionar judicialmente



las lesiones de los derechos, es decir, las violaciones de sus garantías primarias” (Ferrajoli, 2001, p. 26).

Volviendo al enfoque constitucional, lo dicho por el Dr. Ferrajoli da a entender que a cada derecho fundamental le asiste una garantía, como es el caso del derecho de acción, por medio del cual las personas pueden recurrir a un órgano jurisdiccional para que ponga fin a una controversia de relevancia jurídica. El Estado Peruano debe garantizar que el ejercicio de este derecho no se vea limitado.

Como se indicó inicialmente, el objetivo no solo es concebir a la conciliación extrajudicial como una figura que promueve la cultura de paz, sino también conviene saber cómo influye al ser exigida como requisito de procedibilidad en los POEP, específicamente en la compraventa de inmuebles. Se ha explicado, a grandes rasgos, que con esta exigencia se podría estar permitiendo que el control de validez del acto jurídico que se pretende formalizar lo realice el conciliador y, por otro lado, se estaría limitando el contenido esencial del derecho de acción.

## **1.2. Justificación**

Es evidente que nuestro sistema legislativo peruano, busca con intensidad que la conciliación extrajudicial sea utilizada; pero esto no puede conllevar a que sea exigida como un requisito necesario para la procedencia de una demanda, sin que se analice la influencia que puede tener. A continuación, se explicará la importancia del presente estudio visto desde un nivel práctico, doctrinario y legislativo.

A nivel práctico, la compraventa de inmuebles es un contrato cebrado con frecuencia y facilidad en el Perú, cabe recordar que para celebrarlo basta el solo consenso de voluntades; es de ahí que nace el interés por analizar exclusivamente este contrato. El presente estudio, nos permite analizar un problema que se da en la realidad como es la compraventa de inmuebles y los esfuerzos que hace el comprador para proteger su derecho de propiedad, cuando el vendedor se niega a otorgar escritura pública.

A nivel doctrinario; el presente estudio, por un lado, nos permite tener un enfoque cercano de la relación que existe entre los derechos fundamentales de propiedad y de acción. Asimismo, nos permite ver la forma en que la conciliación extrajudicial, al ser exigida como requisito de procedibilidad, repercute en estos derechos. Por otro lado, permite analizar el IX Pleno Casatorio Civil y su influencia en la conciliación extrajudicial.

A nivel legislativo, da la oportunidad de analizar la Ley de Conciliación, específicamente, los artículos que hacen referencia a la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad. Asimismo, permite ver la relación entre lo prescrito por esta norma y la Constitución, específicamente el derecho de acción, que puede verse limitado en su contenido esencial con esta exigencia.

Ahora bien, una vez que se haya conocido cuál es la influencia de la conciliación extrajudicial en el POEP sobre compraventa de inmuebles. Se podrá determinar si resulta válido que se siga considerando como un requisito de procedibilidad. El presente estudio, sin duda alguna, ayudará a resolver esta cuestión.

### **1.3. Formulación del problema**

¿Cómo influye la conciliación extrajudicial, en los procesos sobre “Otorgamiento de Escritura Pública en Compraventa de Inmuebles”, al ser exigida como un requisito de procedibilidad?

### **1.4. Objetivos**

#### **1.4.1. Objetivo general**

Determinar el modo de influencia de la conciliación extrajudicial, en los procesos sobre Otorgamiento de Escritura Pública en Compraventa de Inmuebles, al ser exigida como requisito de procedibilidad.

#### **1.4.2. Objetivos específicos**

- a) Identificar demandas sobre Otorgamiento de Escritura Pública en compraventa de inmuebles, que hayan sido declaradas improcedentes por falta de intento conciliatorio.
- b) Analizar la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad en los procesos sobre Otorgamiento de Escritura Pública.
- c) Analizar el IX Pleno Casatorio, respecto al control de validez del acto jurídico, que se exige en los procesos sobre Otorgamiento de Escritura Pública.
- d) Analizar el contenido constitucionalmente protegido del derecho de acción y la forma en que puede verse limitado.

### 1.5. Hipótesis

La conciliación extrajudicial, al ser exigida como un requisito de procedibilidad en los procesos de Otorgamiento de Escritura Pública en Compraventa de Inmuebles influye:

- a) Atribuyendo indebidamente funciones al conciliador respecto al control de validez del acto jurídico que se pretende formalizar.
  
- b) Limitando el contenido esencial del derecho de acción.

## CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

### 2.1. Tipo de investigación

#### 2.1.1. Según el fin que persigue

##### Investigación Básica

Cabe resaltar que la presente investigación no persigue un fin práctico inmediato, solo busca estudiar una situación jurídica que se viene dando actualmente en nuestra realidad peruana, como es el caso de la conciliación extrajudicial, al exigida como un requisito de procedibilidad en los POEP sobre compraventa de inmuebles.

#### 2.1.2. Según el nivel de conocimiento

##### De nivel explicativo con enfoque cualitativo

El enfoque cualitativo puede concebirse como un conjunto de prácticas interpretativas que hacen al mundo “visible”, lo transforman y convierten en una serie de representaciones en forma de observaciones, anotaciones, grabaciones y documentos. Es naturalista (porque estudia a los objetos y seres vivos en sus contextos o ambientes naturales y cotidianidad) e interpretativo (pues intenta encontrar sentido a los fenómenos en función de los significados que las personas les otorguen). (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010, pág. 10)

El presente estudio busca establecer relaciones determinísticas de causa efecto. Puesto que se persigue el análisis de la conciliación extrajudicial, al ser exigida como requisito de procedibilidad en los POEP en compraventa de inmuebles; el objetivo es poner en evidencia las consecuencias que trae consigo este mandato jurídico, tomando como

base la interpretación de doctrina, jurisprudencia y normas que versen sobre la materia de estudio.

## 2.2. Variables de Estudio

Por la naturaleza de la investigación (estrictamente dogmática), no resulta necesario el establecimiento de variables.

## 2.3. Población y muestra

No se tiene población y muestra, pero a modo de referencia se han tomado tres demandas, cuyo petitorio es Otorgamiento de Escritura Pública, específicamente en compraventa de inmuebles. Estas demandas fueron declaradas improcedentes por no haber recurrido a la conciliación previamente: Exp. 00627-2018-0-0601-JR-CI-01, Exp. 0057-2018-0-0601-JR-CI-02, Exp. 01530-2017-0-0601-JR-CI-03.

Estos expedientes corresponden a los tres Juzgados Especializados Civiles de Cajamarca. Con esto se buscaba determinar que la conciliación extrajudicial, como requisito de procedibilidad, efectivamente traía como resultado la improcedencia de una demanda de Otorgamiento de Escritura Pública (compraventa de inmuebles).

## 2.4. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

### 2.4.1 Técnicas e instrumentos

#### a) Técnicas

**Análisis documental:** Que ha permitido la recopilación de información idónea, relacionada con la materia de estudio, esto abarca normas, jurisprudencia y doctrina.

**Argumentación jurídica:** Siendo el presente estudio, estrictamente jurídico, esta técnica ha sido necesaria para el desarrollo de toda esta investigación; sobre todo al momento de contrastar las hipótesis.

**Fichaje:** Esta técnica ha permitido organizar y resumir la información recolectada, lo que ha facilitado trabajar con la misma, de manera ordenada y eficiente.

b) **Instrumentos**

**Libreta de anotaciones:** Que ha sido de gran utilidad, para seleccionar, ordenar y estructurar la información recolectada.

**Discurso Argumentativo:** Este instrumento, tiene por objetivo persuadir respecto a la idea propuesta. En la presente investigación se han propuesto dos hipótesis, que se pretenden probar tomando como base normas, jurisprudencia y doctrina pertinentes.

**Fichas:** Este instrumento, ha permitido tener la información recolectada de manera concisa y organizada. Cada ficha fue ordenada teniendo en cuenta un tema de estudio y una determinada enumeración. Por ejemplo, de la ficha 1-3, conciliación extrajudicial.

## 2.4.2 Métodos

a) **M. General: Hipotético deductivo**

Se ha empleado el método hipotético deductivo o método científico; debido a que, se ha planteado un problema, que se encuentra relacionado con determinar la influencia de la conciliación extrajudicial; asimismo, se

establecieron hipótesis, las cuales van a ser sometidas a contrastación conceptual, dada la naturaleza jurídica del estudio de investigación.

#### **b) M. Específicos: Hermenéutico, Argumentativo y Dogmático**

**Hermenéutico:** El presente estudio persigue comprender e interpretar la forma en que influye la conciliación extrajudicial al ser exigida como requisito de procedibilidad, en relación a los procesos de otorgamiento de compraventa de inmuebles.

**Argumentativo:** Para realizar la contrastación de la hipótesis, se ha utilizado la argumentación de los conceptos que se encuentran relacionados a nuestra investigación.

**Dogmático:** Teniendo en cuenta que, en la presente investigación se va analizar, interpretar y describir la legislación peruana, así como la jurisprudencia y doctrina, referidas al tema materia de estudio, el método a utilizarse será el dogmático.

### **2.5. Procedimiento**

Se ha procedido con la búsqueda de información tanto física como virtual. En el caso de la información virtual, se ha buscado en las plataformas de Vlex, Dialnet, Ebook y Google Académico. Una vez que se ha ubicado la información pertinente, se ha iniciado con el análisis y la interpretación de la misma, para luego hacer un contraste con las hipótesis propuestas.



## CAPÍTULO III. RESULTADOS

### 3.1 Demandas sobre Otorgamiento de Escritura Pública (compraventa de inmuebles)

**declaradas improcedentes por falta de intento conciliatorio.**

N° de Expediente	Origen	Calificación	Causal
00627-2018-0-0601-JR-CI-01	Primer Juzgado Especializado Civil	Improcedente	Falta de intento conciliatorio.
0057-2018-0-0601-JR-CI-02	Segundo Juzgado Especializado Civil	Admitida	Existencia de intento conciliatorio
01530-2017-0-0601-JR-CI-03	Tercer Juzgado Especializado Civil	Improcedente	Falta de intento conciliatorio.

Antes que nada, conviene evidenciar que lo previsto en el art.6 de la Ley de Conciliación<sup>3</sup> está surtiendo efecto. En el cuadro se puede apreciar tres casos presentados en el distrito judicial de Cajamarca. Como se puede ver, en dos casos, la demanda fue declarada improcedente por falta de intento conciliatorio y un caso en el que la demanda que fue admitida, por haberse acreditado el cumplimiento de este requisito previo. Como resultado de haberse declarado la improcedencia, a los compradores no les quedará otra opción más que recurrir a la conciliación extrajudicial.

<sup>3</sup> Art.6-Ley N° 26872

Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el Juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar.

La declaración de improcedencia puede entenderse muchas formas; sin embargo, es evidente que el acceso a la justicia de las personas que recibieron esta calificación en su demanda, se está viendo afectado.

## **3.2 La conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad en los POEP**

### **3.2.1 Conciliación extrajudicial**

En el art. 5 de la ley N° 26872, Ley de Conciliación, se ha definido a la conciliación extrajudicial como un mecanismo alternativo de solución de conflictos (MARC), por medio del cual, las partes interesadas buscan llegar a una solución consensual de un conflicto. De aquí se desprende que, la conciliación es un método autocompositivo, entendiéndose que son las partes quienes resuelven la controversia que se suscite.

Para entender con mayor claridad qué son los MARCs, en el Manual Básico de Conciliación Extrajudicial (2015, p. 56), compartido por el Ministerio de Justicia y Derecho Humanos, se ha establecido que “Los Mecanismos Alternativos de Resolución de Conflictos (MARC), son aquellas posibilidades distintas a la vía judicial para resolver los conflictos”.

En el art. 1 de la Ley de Conciliación, se declara de interés nacional la institucionalización<sup>4</sup> y desarrollo de la conciliación como MARCs. Asimismo,

---

<sup>4</sup> Cuando el Dr. Jaime Abanto (2010, p. 47) hace referencia a la institucionalización, cita al Dr. Ormachea Choque, quien señala que la institucionalización es un proceso por el cual una actividad se establece de modo formal a través de instituciones que cuentan con el reconocimiento legal y social de una comunidad. El mismo autor agrega que, la institucionalización puede manifestarse en: 1) Creación y consolidación de centros de conciliación; 2) Creación de entidades que brinden servicios de capacitación, difusión y consultoría de conciliación y de los MARCS; 3) El establecimiento de políticas que sirvan para impulsar la institución conciliatoria dentro y fuera del aparato estatal; entre otras.

en el art. 2 se ha previsto que la conciliación propicia una cultura de paz. Es fácil concluir que, para el Estado peruano, es de gran importancia que los ciudadanos recurran a la conciliación extrajudicial antes que entablar un proceso judicial.

### 3.2.2 Funciones del conciliador

Si bien se ha dejado claro que en la conciliación extrajudicial son las partes quienes llegan a la solución del conflicto, conviene dejar en claro cuáles son las funciones que cumple el conciliador. Al respecto, en el art. 20 de la Ley N° 26872, se ha prescrito que, el conciliador tiene como funciones promover el proceso de comunicación entre las partes y, eventualmente, **proponer fórmulas conciliatorias no obligatorias.** A continuación, el texto completo de este artículo:

El conciliador es la persona capacitada, acreditada y autorizada por el Ministerio de Justicia, para ejercer la función conciliadora. Dentro de sus funciones está promover el proceso de comunicación entre las partes y, eventualmente, proponer formulas conciliatorias no obligatorias (...).

Se deja en claro entonces que, el conciliador solo es el tercero neutral, encargado de promover el proceso de comunicación entre las partes; y si bien puede proponer fórmulas conciliatorias, estas pueden ser o no adoptadas por las partes.

Podemos entender que, si el comprador y el vendedor no llegaron a un acuerdo sobre el Otorgamiento de Escritura Pública por sí solos, el legislador puede

presumir que con el proceso de comunicación que promueva el conciliador, las partes pueden llegar finalmente a un acuerdo; al fin y al cabo, solo se trataría de formalizar un contrato (compraventa), en el que ambas partes ya habían mostrado su conformidad.

Sin embargo, si las partes no pueden llegar por sí solas (sin la intervención del conciliador) a formalizar un contrato en el que ambas partes manifestaron su voluntad; tal vez sea la evidencia de que el Otorgamiento de Escritura Pública, no sea una materia simple como se piensa.

### **3.2.3 La conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad**

En el art. 6 de la Ley de Conciliación se ha establecido que, si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial, el juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por falta de interés para obrar.

Cabe resaltar que, el interés para obrar es considerado como una de las condiciones de la acción tal como lo es la legitimidad para obrar; ambos concebidos como presupuestos procesales de fondo, cuyo incumplimiento conlleva indiscutiblemente a que la demanda sea declarada improcedente. Mientras que la legitimidad para obrar, tiene por objetivo que la demanda sea interpuesta por la persona facultada legalmente para hacerlo, el interés para obrar persigue

determinar que, la persona que demanda necesite realmente de tutela jurisdiccional.

El Dr. Francesco Luiso, citado por el Dr. Juan Luis Abendaño señala que:

Existe interés para obrar en el medio cuando la tutela que persigue el autor puede ser conseguida sólo por el medio jurisdiccional del proceso; y existe interés para obrar en el resultado cuando el resultado que se derive del proceso necesariamente producirá un cambio en la esfera del actor y será, por tanto, útil. (p. 64, 2010)<sup>5</sup>

Bajo esta concepción asumiremos que el legislador entiende al Otorgamiento de Escritura Pública como una materia que puede ser resuelta fácilmente mediante la conciliación extrajudicial; por lo tanto, no sería necesario que la persona inmersa en estas controversias, tenga que recurrir a un órgano jurisdiccional.

Cuando una demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública es declarada improcedente por no haber acreditado la existencia del intento conciliatorio, el mensaje que se está enviando es claro: “Estas materias no revierten la complejidad necesaria como para ser revisadas ante un órgano jurisdiccional”

Asimismo, el Dr. Francesco Luiso, ha señalado que el interés para obrar se encuentra estrechamente ligado al principio de economía procesal. En palabras del Dr. Devis Echandía, también citado por el Dr. Abendaño (2010, p. 65), señala

---

<sup>5</sup> Información obtenida de la Revista de Derecho THEMIS, N° 58, 2010. Páginas 63 y 69. Información Publicada en el sitio web DIALNET.

que, “El principio de economía procesal es la consecuencia del concepto que debe tratarse de obtener el mayor resultado con el mínimo empleo de actividad procesal”. En simples palabras, el interés para obrar, ayuda a evitar la carga procesal innecesaria.

### 3.2.4 Materias conciliables y no conciliables

#### a) Materias Conciliables

En el art. 7 de la Ley de Conciliación se ha establecido que son materia de conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes. Al respecto el Dr. Jaime Abanto Torres (2010, p. 74) señala que se entiende por pretensión determinada:

Aquella por la cual se desea satisfacer un interés de la parte, la cual es fijada perfectamente en materia y cuantía, dentro de la solicitud de la conciliación. La pretensión determinable es susceptible de fijarse, por las partes, con posterioridad a la presentación de la solicitud de conciliación en la propia audiencia de conciliación.

Se entiende por derechos disponibles aquellos que tienen un contenido patrimonial, es decir, los que son susceptibles de ser valorados económicamente. Son también derechos disponibles aquellos que, no siendo necesariamente patrimoniales, pueden ser objeto de libre disposición. En el Manual de Conciliación Extrajudicial antes referido (2015, p. 99) se ha indicado que “son derechos de libre disposición, los que pueden ser regulados consensualmente por las partes y que no están prohibido por norma alguna”.

Entre una de las materias que se resuelven mediante conciliación señala al Otorgamiento de Escritura Pública.

**b) Materias no conciliables**

En este punto conviene tratar de los derechos indisponibles o personalísimos. El Dr. Abanto Torres (2010, p. 74) señala que “Derecho personalísimo se dice de aquel tan íntimamente consustanciado con la persona que no es transmisibles por serle inherente”. Se hace referencia al derecho a la vida, la integridad física, la libertad, el honor, entre otros.

En el literal f) del art. 7-A, de la Ley de Conciliación, se ha establecido que no procede la conciliación en el siguiente caso:

“En los procesos de nulidad, ineficacia y anulabilidad de acto jurídico, este último en los supuestos establecidos en los incisos 1, 3 y 4 del artículo 221 del Código Civil”.

Cuando el Dr. Abanto Torres, hace referencia a las materias no conciliables señala:

La pretensión de nulidad de acto jurídico no versa sobre un derecho patrimonial, toda vez que la nulidad de acto jurídicos se basa en causales que interesan al orden público. (Abanto, 2010, p.202)

Siendo la nulidad del acto jurídico un tema de orden público, es evidente que estamos frente a una pretensión que versa sobre derechos indisponibles. Adviértase que el acto nulo no es confirmable. Siendo así, no podría adoptarse acuerdo conciliatorio declarando la nulidad del acto jurídico. Ello es potestad exclusiva del Poder Judicial. Las partes podrían pactar la resolución del contrato, pero no la nulidad. (Abanto, 2010, p.203)

Nótese que la declaración de nulidad y por ende su análisis es una facultad exclusiva del Poder Judicial. Dicho de otro modo, solo un juez puede realizar este análisis y emitir una declaración.

	Nulidad de Acto Jurídico	Otorgamiento de Escritura Pública
Materia conciliable	NO	SI
Versa sobre derechos disponibles	NO	SI
Se realiza un control de validez	SI	SI

Mas adelante veremos que en el IX Pleno Casatorio se ha establecido como precedente vinculante que, el juez está facultado para realizar el control de validez del acto jurídico que se pretende formalizar, mediante Otorgamiento de Escritura Pública.



### **3.3 Análisis del IX Pleno Casatorio Civil, respecto al control de validez del acto jurídico, que se exige en los POEP**

Antes de pasar al análisis de este pleno, conviene saber en qué consiste el POEP, conocer sobre su importancia y alcances.

#### **3.3.1 Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública (POEP)**

Como ya se ha indicado en la realidad problemática, para celebrar el contrato de compraventa de inmuebles, solo basta el consenso de voluntades entre el comprador y el vendedor. La escritura pública no constituye un medio para perfeccionar el contrato, sino que solo reviste de formalidad este acto jurídico. Dicho, en otros términos, el contrato de compraventa sigue siendo válido con o sin escritura pública.

El sustento jurídico para que el comprador exija al vendedor el Otorgamiento de Escritura Pública, se encontraría en las siguientes normas:

**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.

**Artículo 1549.-** Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

Es importante recordar que, en nuestro sistema jurídico prevalece la libertad de formas para la celebración de actos jurídicos, a excepción de algunos casos en los que el legislador ha considerado que para la validez del acto jurídico este debe revertir ciertas formalidades.<sup>6</sup>

**Artículo 143.-** Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.

Entonces, si para la validez del contrato de compra-venta no es necesaria la escritura pública, es importante conocer en qué radica la importancia de obtenerla. Cuando Dr. Reynaldo Tantaléan Odar (2014) desarrolla en qué consiste la demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública, señala lo siguiente:

Cuando se demanda el Otorgamiento de Escritura Pública nos encontramos ante una obligación cuya prestación es de hacer. Y lo que se tiene que hacer o elaborar es la escritura pública que sustente al acto

---

<sup>6</sup> Donación de bienes inmuebles-Código Civil

"**Artículo 1625.-** 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." (Subrayado nuestro)

jurídico ya preexistente que se quiere documentar de modo oficial o público, para gozar con algo más de certeza o seguridad jurídica. (p. 7)

**Énfasis agregado.**

Como se puede ver, una de las razones de obtener la escritura pública es contar con mayor seguridad jurídica. Además, el Dr. Tantaléan (2014) señala que, en el Perú, el nivel máximo de seguridad se encuentra con la inscripción en Registros Públicos, a razón de lo previsto en el art. 2012 del Código Civil<sup>7</sup>; sin embargo, un escalón debajo en seguridad se encuentra la escritura pública.

Pero un escalón debajo, en seguridad, se encuentra la escritura pública. Evidentemente un acto jurídico documentado vía escritura pública cuenta, sobremanera, con la eficacia probatoria judicial a la que se refiere el artículo 245 del código procesal civil. Y como se sabe, el contar con escritura pública es el paso fundamental para lograr la inscripción en Registros Públicos que es, como anotamos, el escalón más alto de seguridad formal vigente en nuestro ordenamiento. (Tantaléan, 2014, p.8)

En síntesis, cuando se obtiene la escritura pública, se logra estar a un paso de conseguir el máximo nivel de seguridad, que es la inscripción en Registros Públicos. Ahora ya se puede comprender, por qué para los compradores constituye una preocupación que los vendedores les otorguen escritura pública.

---

<sup>7</sup> Artículo 2012

Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Cuando se revisa el IX Pleno Casatorio, en el apartado número 6 de la justificación que desarrolla, encontramos los siguientes razonamientos:

Ahora, la necesidad de que se otorgue la escritura pública de un determinado contrato generalmente obedece a una falta de racionalidad de parte de quien adquiere, o a favor de quien se constituye, una titularidad, por no haber condicionado la culminación de su contraprestación al hecho de recibir el título que le permitirá acceder al Registro Público (esto es, la escritura pública), por lo que la finalidad de la parte demandante en los procesos de otorgamiento de escritura pública no es solo obtener la prueba de que celebró un contrato sino alcanzar el título inscribible. **Énfasis agregado**

(...) para lo cual debe tenerse en cuenta, además, que la elevación a escritura pública de un contrato concede preferencia en el orden de prelación de las titularidades y posibilita la inscripción registral y, con ello, la posibilidad de que se realicen sucesivas transferencias de mala fe que parezcan protegidas por la fe pública registral. **Énfasis agregado**

Como se puede ver, con el POEP no solo se busca que un acto jurídico sea revestido de cierta formalidad; sino que, el objetivo es obtener un título inscribible, con el cual se dará fe de la existencia del contrato que se celebró, pero lo más importante, se tendrá la titularidad de un derecho protegido frente a terceros. De aquí se desprende la importancia que tiene el Otorgamiento de

Escritura Pública; y, por ende, lo vital que puede ser evaluar la validez del acto jurídico que se pretende formalizar.

### 3.3.2 IX Pleno Casatorio Civil

Fecha de Publicación : 18/01/2017 Diario Oficial El Peruano

Casación N° : 4442-2015 Moquegua

Materia : Otorgamiento de Escritura Pública

El sustento para emitir un pleno casatorio se encuentra contemplado en el art. 400 del Código Procesal Civil. Ahora bien, el IX Pleno Casatorio Civil se ha establecido como precedente vinculante que, los jueces en los POEP deben efectuar el control de validez y el control de eficacia del acto jurídico que se pretende formalizar. El presente estudio, prestará especial atención en el control de validez; sin embargo, conviene primero dar un resumen general de este pleno, para luego entrar al análisis de la materia que no ocupa.

Con el IX Pleno Casatorio Civil, se podrá observar que el Otorgamiento de Escritura Pública no es una materia tan simple como se piensa y que puede resolverse fácilmente mediante la conciliación extrajudicial; sino que ciertamente, está revestida de una determinada complejidad que escapa del ámbito de las funciones del conciliador. A continuación, el resumen de este pleno.

<b>IX Pleno Casatorio Civil-Casación 4442-2015 Moquegua</b>		
<b>Alcance del pleno</b>	Busca determinar si es posible que, en un proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública, sea posible evaluar la validez del acto jurídico que se pretende formalizar; teniendo en cuenta que se trata de un proceso sumarísimo.	
<b>Partes procesales</b>	Demandantes	Jubert Alberto Barrios Carpio y Liliana Amanda Mejía García (cónyuges)
	Demandados	Ángel Gabriel Collantes Arimuya y Rosa Estrella Reátegui Marín (cónyuges)
<b>Pretensiones</b>	Principal	Que se ordene a los demandados, cumplir con otorgar la escritura pública del contrato de compraventa del inmueble materia de litis.
	Accesorias	Que se ordene la inscripción en Registros Públicos/ Que se ordene el pago de costos y costas del proceso
<b>Hechos</b>	Bien materia de litis	En registros públicos la titularidad de este inmueble aparece a nombre de ambos demandados (sociedad conyugal)
	Contrato de Compraventa	Fue suscrito únicamente por el demandado Ángel Collantes como vendedor y la demandante Liliana Mejía como compradora.
	Consecuencia Jurídica	Tratándose de la enajenación de un bien social, la forma prescrita por ley es la intervención de ambos cónyuges. En este caso, al haber intervenido solo uno, se ha incurrido en una causal de nulidad. Infracción a los incisos 1 y 6 del art. 219 del Código Civil.
<b>Actos procesales</b>	Primera Instancia	Los demandados fueron declarados rebeldes. Se emitió sentencia que declaraba improcedente la demanda, tomando como principal sustento la falta de manifestación de voluntad de la demandada Rosa Reátegui.
	Segunda Instancia	La demandada se apersona e informa que ha demandado la nulidad del contrato que se pretende formalizar. La demanda ha sido dirigida contra su esposo y la demandante, con quien suscribió el contrato. Se emite sentencia de vista confirmando la decisión de primera instancia.
	Tercera Instancia	Se declara fundado el Recurso de Casación.

El IX Pleno Casatorio Civil, será analizado en torno al control de validez que se pretende exigir en los POEP. Ahora bien, antes de entrar en materia, conviene revisar la justificación que da este pleno.

### 3.3.3 Justificación del IX Pleno Casatorio Civil

A continuación, detallamos dos sustentos desarrollados en el Pleno:

1. La existencia, a nivel jurisprudencial, de pronunciamientos contradictorios.

En el punto número dos (2) de la justificación del Pleno, se cita a la casación N° 2952-2003-Lima, mediante la cual se establecía que no era posible realizar el control de validez del acto jurídico que se pretendía formalizar; al mismo tiempo, se cita a la casación N° 2406-2014-Ayacucho, en la cual se establecía que sí era posible realizar este control.

2. Aquí la cita textual de esta justificación:

“El Pleno Casatorio encuentra justificación, además, en la necesidad de establecer lineamientos en torno a un específico problema social y económico como es el brindar mayor seguridad y certeza respecto de las titularidades que ostentan los sujetos de derecho, lo que, adicionalmente, coadyuva a facilitar la circulación de las mismas. En efecto, la elevación a escritura pública de un contrato no solo posibilita el acceso de la titularidad al Registro Público (artículo 2010 del Código Civil), lo que –al menos en línea de principio- determina que el titular ostente un derecho inatacable (artículos 11355 y 2022 del

Código Civil) y que los terceros puedan conocer al titular del derecho, derecho en el que podrían estar interesados (artículos 20137 y 2014 del Código Civil), facilitando así su circulación; sino que, además, aun la escritura pública misma –es decir, prescindiendo de su ingreso al Registro Público- reporta una mayor certeza respecto a la titularidad de un derecho (artículo 235 del Código Procesal Civil), certeza que, incluso, podría ser determinante para definir la suerte de una serie de conflictos de intereses como, por ejemplo, aquél que subyace en la tercería de propiedad contra embargo (artículo 535 del Código Procesal Civil<sup>10</sup>), conflicto que -conforme a lo establecido en el Séptimo Pleno Casatorio Civil (Casación 3671-2014-Lima), de fecha 05 de noviembre de 2015- se resolverá a favor del tercerista siempre que ostente un documento de fecha cierta anterior a la inscripción del embargo.” (IX Pleno Casatorio Civil-Fundamento N° 6 del Capítulo II) **Énfasis agregado**

De esta justificación cabe resaltar algunos puntos:

- La preocupación que existe por **brindar mayor seguridad y certeza** respecto a las titularidades que ostentan los sujetos de derecho. Entenderemos que en este punto se abarca al comprador y el derecho de propiedad que adquiere.



- Con la elevación a escritura pública de un contrato se posibilita el acceso de la titularidad a Registros Públicos; lo que determinaría hasta cierto punto que el titular ostente un **derecho inatacable**.
- Con la escritura pública, aun prescindiendo de su ingreso en Registros Públicos, reporta una **mayor certeza respecto a la titularidad** de un derecho.
- La escritura pública podría ser **determinante para definir la suerte de conflictos de intereses** como ocurre en el caso de la tercería de propiedad.

Como se puede ver el Otorgamiento de Escritura Pública juega un rol muy importante cuando se trate de proteger y dar mayor certeza respecto a un determinado derecho. En el caso de la compraventa de inmuebles, se busca que el derecho de propiedad que se adquiere, sea efectivamente inatacable.

(...) para lo cual debe tenerse en cuenta, además, que la elevación a escritura pública de un contrato concede preferencia en el orden de prelación de las titularidades y posibilita la inscripción registral y, con ello, la posibilidad de que se realicen sucesivas transferencias de mala fe que parezcan protegidas por la fe pública registral. (IX Pleno Casatorio Civil-Fundamento N° 6 del Capítulo II) **Énfasis agregado**

### 3.3.4 Naturaleza del Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública

Como uno de los primeros pasos para determinar si es posible analizar el control de validez en los POEP, el IX Pleno estudia la naturaleza de este proceso.

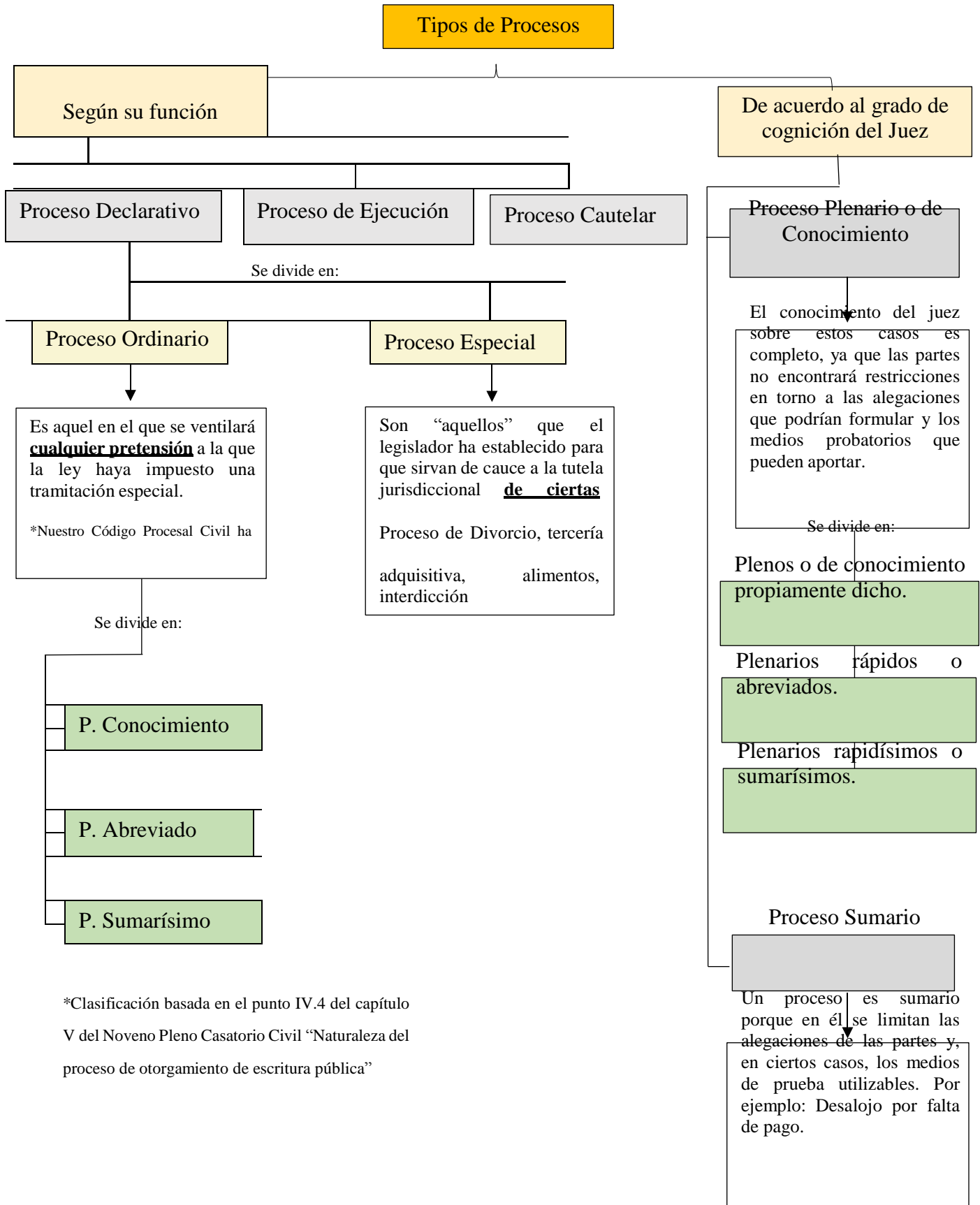
Por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se peticiona mutar la forma de un negocio jurídico, de escritura privada a escritura pública, porque así lo determina o permite la ley o porque así lo han acordado las partes y, en ambos casos, siempre que la forma a la que se pretende mutar no constituya una forma solemne, así lo establece el artículo 1412 del Código Civil en su primer párrafo, el referido dispositivo establece, además, en su segundo párrafo, que esta pretensión se sustanciará como proceso sumarísimo. (IX Pleno Casatorio Civil-Fundamento N°15 del capítulo IV.4)

Cuando en el IX Pleno Casatorio Civil, se analiza la naturaleza del POEP (Capítulo IV.4), se establece que proceso sumarísimo no es lo mismo que proceso sumario. El proceso sumarísimo de Otorgamiento de Escritura Pública, no tiene legalmente limitaciones respecto a las alegaciones que podrían formular las partes o a los medios probatorios que podrían aportar en relación al fondo de la controversia; debido a que **no es un proceso sumario, sino más bien un proceso plenario rápido.**

Cabe resaltar, que de acuerdo al referido pleno, los procesos plenarios rápidos son aquellos procesos en los cuales se ha simplificado las formas, reduciendo los

plazos, pero sin que exista una restricción de la cognición. Mientras que los procesos sumarios, tienen por finalidad otorgar una tutela más rápida que la concebida en un proceso plenario; sin embargo, la rapidez no es la esencia del proceso sumario, sino la limitación en la cognición.

Con esta clasificación de procesos, el noveno pleno pretende explicar que el juez si puede realizar la validez del acto jurídico que se pretende formalizar.



\*Clasificación basada en el punto IV.4 del capítulo V del Noveno Pleno Casatorio Civil “Naturaleza del proceso de otorgamiento de escritura pública”

### 3.3.5 Controles que puede realizar el juez en los POEP

En el IX Pleno Casatorio Civil se hace referencia a un control de legalidad, que se encontraría conformado por el control de validez y el control de eficacia.

#### a) Control de validez

El IX Pleno Casatorio Civil, ha determinado que, en un proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública, sí es posible realizar el control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar. Toma como sustento, lo previsto en el art. 220 del Código Civil que a la letra dice: “La nulidad (...) puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.”

Tras hacer varios análisis, se establece que solo se puede evaluar la nulidad mas no la anulabilidad, encontrando sustento precisamente en que el art. 220 hace referencia a la declaración de oficio de la nulidad, mas no de la anulabilidad. Adicionalmente a ello, se precisa que el legislador habría hecho hincapié solo en la nulidad, debido a que la nulidad compromete interese generales.

La nulidad busca tutelar intereses generales, “valores fundamentales, colectivos e irrenunciables que un sistema jurídico preestablece (aunque sea implícitamente) y que podríamos calificar como trascendentes de la esfera individual [...] la nulidad está fuera del ámbito dispositivo de las partes, es de orden público” , es esto lo que explica que el legislador haya previsto, en el precitado artículo 220 del Código Civil, la posibilidad de que el Juez aprecie de oficio la nulidad

-es decir, aun cuando la parte demandada en el proceso judicial no la haya alegado- y funde en dicha apreciación su decisión. En efecto, al comprometer la nulidad, intereses generales, su declaración no solo puede ser instada por las partes que celebraron el negocio jurídico, sino también por cualquier tercero que tenga algún interés en ello y por el Ministerio Público y, además, el Juez puede apreciarla de oficio. En este mismo sentido se ha sostenido que “la nulidad puede ser declarada de oficio por el Juez, lo que se explica porque la nulidad es la sanción típica a que recurre el legislador para garantizar el respeto de la norma imperativa, en atención a un interés general. (IX Pleno Casatorio Civil-Fundamento 29 del capítulo IV.6)

Como puede verse la nulidad compromete intereses generales, vale decir, en el IX Pleno Casatorio Civil se nota el esfuerzo por establecer la importancia de realizar este control de validez del acto jurídico que se pretende formalizar. Determinado esto, es fácil afirmar que, este control de validez, escapa aún de la esfera de las partes; por decirlo de otro modo, el Otorgamiento de Escritura Pública, ya no solo es un asunto que les concierna solo a comprador y vendedor; sino que el juez, debe velar por la validez del acto jurídico que se pretende formalizar, no solo por el bien de ambos; sino con el objetivo de salvaguardar intereses generales.

Una vez que el pleno determinó que, el juez sí podía realizar de oficio el juicio de validez, esto amparado en el art. 220 del Código Civil, aclaro que esto se

ajustaba a verificar que un determinado acto jurídico no incurra en una causal de invalidez, previstas en el art. 219 del Código Civil.

Una vez que el pleno determinó que, si era posible realizar este control de validez, esto amparado en el art. 220 del Código Civil, aclaró que este juicio de validez se orientaba a verificar que un determinado acto jurídico no incurra en una causal de invalidez, prevista en el art 219 del Código Civil. Sin embargo, fue muy claro en establecer que la nulidad que hace referencia el art.220, no hace referencia a cualquier tipo de nulidad; sino a una nulidad manifiesta.

Para determinar en qué consiste la nulidad manifiesta, se recurrió al análisis de algunos conceptos, pero finalmente, se determinó que nulidad manifiesta era:

La nulidad manifiesta es aquélla que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquélla que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil. (IX Pleno Casatorio Civil-Regla N° 4, establecida como Precedente Vinculante)

a) **Control de eficacia**

En este pleno se establece que, el juez puede realizar un control de validez del acto jurídico que se pretende formalizar, pero este no es el único control que puede hacer el juez; sino también, puede realizar un control de eficacia. Entendiéndose que con este control se busca, verificar que la obligación de formalizar el contrato sea realmente exigible.

En este punto se realizan algunas situaciones que pueden ser analizadas dentro del control de eficacia; tales son:

-La presencia de alguna condición suspensiva o plazo suspensivo en el contrato que se pretende formalizar. Aquí se resalta que, la condición y el plazo inciden en la eficacia del contrato.

Cuando se hace referencia al control de eficacia se alude al control de exigibilidad que puede tener el acto jurídico, esto teniendo en cuenta si está supeditado a condiciones o plazos.

En el presente estudio, como ya se indicó con anterioridad no se desarrollará al control de eficacia, solo al control de validez. La razón es sencilla, si el vendedor considera que el comprador ha incumplido con las condiciones y plazos establecidos, puede alegarlo fácilmente, pero cuando se trata de un control de validez hablamos de un tema que ya no solo tiene que ver con el comprador, sino que engloba intereses generales.



A continuación, se presentan tres cuadros que nos darán una síntesis de lo anteriormente visto.

**Cuadro N° 1**

<b>Ley de Conciliación (Ley N° 26872)</b>	
<p style="text-align: center;"><b><u>Art. 6 Falta de Intento Conciliatorio</u></b></p> <p>Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el Juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por causa de manifiesta <i>falta de interés para obrar</i>.</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Interés para Obrar</u></b></p> <p>Existe interés para obrar en el medio cuando la tutela que persigue el autor puede ser conseguida sólo por el medio jurisdiccional del proceso; y existe interés para obrar en el resultado cuando el resultado que se derive del proceso necesariamente producirá un cambio en la esfera del actor y será, por tanto, útil.</p>
<p><b><u>Otorgamiento de Escritura Pública-Materia de Conciliación Obligatoria</u></b> Teniendo como base las consideraciones antes dadas, podemos colegir que, el legislador ha determinado al Otorgamiento de Escritura Pública, como una materia que puede ser resuelta fácilmente mediante la conciliación extrajudicial; por lo tanto, no se justificaría que se recurra directamente a un órgano jurisdiccional sin acreditar el intento conciliatorio.</p>	

## Cuadro N° 2

<b>Funciones del Conciliador-Control de Validez</b>	
<p><b>Art. 220 Código Civil</b></p> <p>“La nulidad (...) puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.”</p> <p>La nulidad es un remedio que busca tutelar intereses generales, a diferencia de la anulabilidad que más bien busca tutelar intereses particulares. IX Pleno Casatorio.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Art. 20 Ley de Conciliación</b></p> <p>El conciliador es la persona capacitada, acreditada y autorizada por el Ministerio de Justicia, para ejercer la función conciliadora. Dentro de sus funciones está promover el proceso de comunicación entre las partes y, eventualmente, proponer formulas conciliatorias no obligatorias (...).</p>	<p style="text-align: center;"><b>Regla N° 2-Precedente Vinculante-IX</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Pleno</b></p> <p>En un proceso de otorgamiento de escritura pública el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señalada en el fundamento 60.</p>
<p><b>¿Puede el Conciliador realizar el control de validez que realiza el Juez?</b></p> <p>Se entiende que un POEP, es necesario realizar el control de validez, porque al realizar este control se busca salvaguardar intereses generales. Por lo tanto, si se establece que la conciliación extrajudicial sea obligatoria en estas materias, se está dejando en manos del conciliador este control, el cual no lo podría efectuar, porque su única función es promover el proceso de comunicación y proponer fórmulas de solución que no son obligatorias.</p>	

**Cuadro N° 3**

<b>Ley de Conciliación (Ley N° 26872)</b>	
<p><b>Artículo 7-A.- Supuestos y materias no conciliables de la Conciliación</b></p> <p>No procede la conciliación en los siguientes casos:</p> <p><b>f)</b> En los procesos de nulidad, ineficacia y anulabilidad de acto jurídico, este último en los supuestos establecidos en los incisos 1, 3 y 4 del artículo 221 del Código Civil</p>	<p><b>Artículo 6.- Materias conciliables-Ley de Conciliación</b></p> <p>Son materia de conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes.</p> <p>Aquí se ubica el Otorgamiento de Escritura Pública.</p>
<p>Como puede verse la nulidad del acto jurídico no es una materia conciliable, se entendería que esto responde al hecho de que este tipo de pronunciamientos solo pueden ser dados por el juez, quien tiene la facultad y preparación como para pronunciarse sobre esta materia, Además, teniendo en cuenta que con la nulidad se busca proteger intereses generales, quién más que el juez como para cumplir con esta función.</p> <p>Ahora, encontramos al Otorgamiento de Escritura Pública que versa sobre derechos disponibles (patrimoniales), por lo tanto, la conciliación extrajudicial es obligatoria; sin embargo, cuando el IX Pleno Casatorio Civil establece que, en este tipo de procesos se puede realizar el control de validez, estamos hablando de la nulidad.</p> <p>Es evidente que, en los POEP no se hace el control de validez que se haría en un proceso propiamente de nulidad de acto jurídico, el cual desde luego sería más extenso y complejo; sin embargo, hay que tener presente que, en ambos estamos hablando de dos controles que no podría hacer un conciliador, sino solo un juez.</p>	

### 3.3.6 Consecuencias de conciliar la materia de Otorgamiento de Escritura Pública

Ahora bien, corresponde analizar un auto de calificación emitido por el Primer Juzgado Especializado Civil de Cajamarca. Este auto corresponde al expediente N° 00780-2017-0-0601-JR-CI-01, que versa sobre Ejecución de Acta de Conciliación. En este auto se pueden apreciar los efectos que tiene el IX Pleno Casatorio Civil y el control de validez que exige.

#### 3.3.6.1 Exp. N° 00780-2017-0-0601-JR-CI-01<sup>8</sup>

En este caso se demanda Ejecución de Acta de Conciliación que versa sobre Otorgamiento de Escritura Pública de un inmueble. Presenta como medio probatorio el acta de conciliación. Esta demanda es declarada improcedente, tomando como sustento el control de validez, que se debe hacer en los procesos sobre Otorgamiento de Escritura Pública. Actualmente este proceso se encuentra archivado. Aquí algunos fundamentos, desarrollados por el Juez que calificó la causa.

**TERCERO:** Al respecto, es verdad que la referida acta de conciliación extrajudicial contiene el compromiso de los demandados de otorgar la escritura pública de la compra venta realizada entre ellos y la demandante, lo que se entiende como una obligación de hacer cuyo incumplimiento ha ameritado la búsqueda de tutela en vía jurisdiccional

---

<sup>8</sup> Se encuentra como anexo de esta tesis o puede ser ubicado en internet en Consulta de Expedientes Judiciales.

para lograr su ejecutabilidad; y ello, en la medida que el artículo 688 del Código Procesal Civil prevé que las actas de conciliación, de acuerdo a ley, tienen mérito ejecutivo. Sin embargo, también es verdad que con fecha 18 de enero de 2017 se ha publicado en el diario Oficial El Peruano la Casación N° 4442-2015- MOQUEGUA, que contiene el Noveno Pleno Casatorio Civil llevado a cabo por el Pleno de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, en donde, con carácter vinculante, se ha resuelto que “(...) En un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señala en el fundamento 60. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además, infundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública. 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...” (Parte Resolutive, punto dos).

**CUARTO:** Cabe advertir que, aun cuando dicho punto resolutive vinculante de la sentencia casatoria otorga una suerte de discrecionalidad al Juez para que “pueda” declarar de oficio una nulidad

manifiesta del acto jurídico que se pretende formalizar, empero, la última parte de dicha decisión pone en relieve que, en verdad se trata de una exigencia al magistrado para que, en los procesos de otorgamiento de escritura pública, evalúe, de oficio, la validez del acto jurídico, ya que por ello se indica 3 claramente 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”

**SÉTIMO:** Por tal razón, concluimos que la presente demanda ejecutiva no puede ser admitida a trámite por falta de interés para obrar de la demandante y, también para dar cumplimiento -o, en todo caso no contravenir- a las reglas del precedente judicial vinculante; decisión que de ningún modo restringe o limita el derecho de tutela jurisdiccional, ya que queda a salvo el derecho de acción de la demandante para hacerlo valer en la vía plenaria rápida que corresponde, en donde existen las garantías procesales suficientes para cumplir con los mandatos de la Corte Suprema de Justicia de la República.

Con esto queda claro que no procede la conciliación en los POEP; puesto que, si una persona llega a conciliar sobre esta materia, cuando pretenda recurrir a un Proceso Ejecutivo, para hacer cumplir el acuerdo conciliatorio, esta es la respuesta que obtendrá. En el Quinto sustento, que no se ha citado, pero que se

puede revisar en la Resolución completa que figura en anexos, se ha indicado lo siguiente:

(...) Cosa que no sucede en los procesos de índole ejecutivo como el presente, en donde no se tiene un contexto probatorio propiamente definido y por ende tampoco permitiría al Juez cumplir con aquella exigencia de verificación de validez del acto jurídico, que prevé la sentencia del Pleno Casatorio.

### **3.4 Análisis del contenido constitucionalmente protegido del derecho de acción.**

El derecho de acción es un derecho que guarda mucha relevancia, a tal grado que se lo ha reconocido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en la Convención Americana en Derechos Humanos, su reconocimiento a nivel internacional solo es una muestra de que estamos ante un derecho digno de protección.

#### ***Art. 10 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos***

Toda persona tiene derecho, en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y con justicia por un tribunal independiente e imparcial, para la determinación de sus derechos y obligaciones o para el examen de cualquier acusación contra ella en materia penal.

#### ***Art. 8, inc.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos***

Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la

sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.

### **3.4.1 El derecho de acción en la Constitución Política del Perú**

En el art. 139, inc. 3 de la Constitución Política del Perú (1993) se ha establecido:

***La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.***

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

En palabras del Dr. Sáenz Dávalos, citado por el Dr. Jaime Abanto (2010) señala:

La tutela judicial efectiva es, en principio un atributo que permite al ciudadano acceder al órgano jurisdiccional a través de cualquiera de sus procesos según la naturaleza de su particular pretensión. Su principal manifestación es sin duda el derecho de acción (...). (p. 127)

Como se puede ver, el derecho de acción no es un derecho explícito; sino más bien se trata de un derecho implícito que se encuentra dentro del contenido de la tutela jurisdiccional efectiva.



### 3.4.2 La tutela jurisdiccional y el derecho de acción

Según el Dr. Martín Hurtado Reyes (2006), el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es un derecho fundamental que se puede evidenciar en dos fases o como él lo llama en dos vertientes: antes del proceso y durante del proceso. La primera implica que, aún cuando una persona no se encuentre involucrada en un conflicto, el Estado debe poner a su alcance mecanismos y normas que le permitan tener acceso a la justicia en busca que tutela jurídica, cuando esta lo necesite. La segunda, ya estando en un caso en concreto, se habla propiamente de la existencia de un proceso, el Estado debe otorgar garantías mínimas, para que los sujetos del proceso puedan lograr la tutela que esperan.

Cuando el Dr. Giovanni Priori Posada (2014) desarrolla la efectividad de la Tutela Jurisdiccional, explica que es un tema que constituye una gran preocupación para el derecho procesal actual. Cita al profesor Andrea Proto Pisani para señalar lo siguiente:

La efectividad se define fundamentalmente como la necesidad de que la tutela jurisdiccional de los derechos que se brinda a través del proceso sea adecuada (o idónea) y oportuna. De este modo, si la tutela jurisdiccional no es adecuada ni idónea no es efectiva, y si no es efectiva, señala el profesor Andrea Proto Pissani, simplemente, “no es” (p. 158)

Con esto queda claro que la tutela jurisdiccional efectiva se manifiesta en dos fases: Antes del proceso y dentro del proceso. Como se ha visto, el derecho de acción forma parte de esta primera fase, en el sentido que el legislador debe garantizar que una persona pueda tener acceso a la justicia, descartando todo obstáculo injustificado.

Hay quienes consideran que la tutela jurisdiccional efectiva también debe manifestarse después del proceso (una tercera fase), velando por el fiel cumplimiento de lo dispuesto mediante una sentencia; sin embargo, es un tema que no abordaremos, entendiéndose que el objetivo del presente solo se limita a explicar que el derecho de acción forma parte de la tutela jurisdiccional efectiva.

### **3.4.3 Concepto de derecho de acción**

De acuerdo a la Dra. Lucila García Romero (2012) “En terrenos jurídicos, la acción es un derecho inherente al sujeto; encuentra cierta equivalencia con “potestad” o “facultad”, y se podrá utilizar para acudir ante el órgano jurisdiccional para provocar, a su vez, su puesta en marcha.” (p.53). Dicho en otras palabras, hablar de derecho de acción es hablar de acceso a la justicia.

Hay varias teorías del derecho de acción, algunas que lo consideran como derecho abstracto, otras como derecho público, etc. Para el presente estudio, es importante tener solo una idea clara del derecho de acción, y es que por medio de este derecho una persona puede exigir que un órgano jurisdiccional le dé la solución a un conflicto o resuelva una incertidumbre de carácter jurídico.

### 3.4.4 La acción como derecho fundamental

Como se ha visto, el derecho de acción se encuentra contemplado en la Constitución, no expresamente como tal, pero sí dentro de los alcances de la tutela jurisdiccional efectiva. Por ende, al encontrarse reconocido en la Constitución estamos hablando de un derecho fundamental.

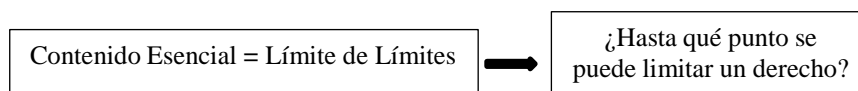
Entendido el derecho de acción como un derecho fundamental, ahora cabe indicar que este tipo de derecho pese a su naturaleza presentan limitaciones. El Dr. Cesar Landa Arroyo (2012), hace la siguiente apreciación:

Como todo derecho fundamental, el derecho de acceso a la justicia no es absoluto. Sus límites están constituidos por los requisitos procesales o las condiciones legales necesarias para acceder a la justicia, como la competencia del juez, la capacidad procesal del demandante o su representante, la legitimidad de las partes para obrar, entre otros. Pero está claro que no constituyen límites justificados a este derecho aquellos requisitos procesales que busquen impedir, obstaculizar o disuadir el acceso al órgano judicial. Lo que significa que no todos los requisitos procesales, por el hecho de estar previstos en una ley, son restricciones plenamente justificadas. (p.15) **Énfasis agregado**

Ha quedado claro que el derecho de acción no es absoluto; sino que presenta limitaciones, las cuales deben encontrarse justificadas. Sin embargo, cómo saber hasta qué punto es válido limitar un derecho fundamental, para conocer esta

incógnita, es necesario conocer sobre el contenido esencial de los derechos fundamentales

### 3.4.5 Contenido esencial de un derecho fundamental



Respecto al contenido esencial, Martín Huertas (2008) señala que el concepto de contenido esencial surge en Alemania, esto fue ideado como una forma para proteger a los derechos fundamentales frente al legislador. Era la manera de establecer un límite frente a las limitaciones de estos derechos.<sup>9</sup> Samuel Abad Yupanqui (1992) señala:

Por cierto, si tomamos en consideración lo afirmado respecto a los límites de los derechos fundamentales, y vinculamos aquello con el concepto de respeto al contenido esencial, veremos que este último ha sido concebido como el "límite de los límites". Es decir, conforme se sostiene en el derecho alemán, "limita la posibilidad de limitar, (...) señala un límite más allá del cual no es posible la actividad limitadora de los derechos fundamentales. (p.10)

Como se puede advertir, conocer el contenido esencial de un derecho contribuye a que este no se vea vulnerado. El Tribunal Constitucional Peruano, cuando

<sup>9</sup> El Dr. Martín Huertas, hace referencia a Juan Carlos Gavara de Cara (1994, p. 15) y su Tesis Doctoral “Derechos fundamentales y desarrollo Legislativo. El contenido esencial de los derechos fundamentales desde el punto de vista del control de constitucionalidad en la ley fundamental de Bonn”. Madrid-España

desarrolla los derechos fundamentales y su contenido esencial establece lo siguiente:

Así las cosas, todo ámbito constitucionalmente protegido de un derecho fundamental se reconduce en mayor o menor grado a su contenido esencial, pues todo límite al derecho fundamental sólo resulta válido en la medida de que el contenido esencial se mantenga incólume.

*Fundamento 21* (EXP. N.0 1417-2005-AA/TC) **Énfasis agregado**

Podemos ver que, el límite a un derecho fundamental resulta válido “siempre y cuando” se respete su contenido esencial. Asimismo, el Tribunal Constitucional indica:

Si bien es cierto que la exactitud de aquello que constituye o no el contenido protegido por parte de un derecho fundamental, y, más específicamente, el contenido esencial de dicho derecho, sólo puede ser determinado a la luz de cada caso concreto (...)

*(Fundamento 22 -EXP. N.0 1417-2005-AA/TC)* **Énfasis agregado**

De esta cita puede advertirse que, el contenido esencial de un derecho fundamental se puede determinar en casos concretos. Por decirlo de otro modo, no se puede determinar el contenido esencial de un derecho fundamental de manera general, al respecto, el Dr. Abad Yupanqui (1992) indica:

Se ha dicho con razón que el contenido esencial de un derecho fundamental es un "concepto jurídico indeterminado", cuyo alcance y significado no puede fijarse de manera general, sino que ha de ser precisado en relación a cada derecho fundamental. (p.10) **Énfasis agregado**

Es de verse que no puede establecerse un contenido esencial, de manera general para los derechos fundamentales; esto dependerá de cada derecho fundamental.

#### **3.4.6 El derecho de acción en POEP en compraventa de inmuebles**

Se ha visto que, un derecho fundamental puede verse limitado siempre y cuando no afecte su contenido esencial. En el derecho de acción su contenido esencial se verá afectado cuando las limitaciones que se le imponga, vayan orientadas a impedir injustificadamente el acceso a la justicia. Vale decir, limitaciones que solo busquen impedir, obstaculizar o disuadir el acceso al órgano judicial.

El contenido esencial del derecho de acción es el acceso a la justicia por parte de toda persona, sin limitaciones injustificadas. Esto se desprende de lo establecido en nuestra Constitución, Declaración Universal de Derechos Humanos, Convención Americana de Derechos Humanos y doctrina revisada.

El Dr. Landa Arroyo (2012) tiene un comentario pertinente al indicar que por el derecho de acción no toda demanda se puede ver admitida; sin embargo, debe haber una debida justificación.

Por un lado, el derecho de acceso a la justicia garantiza que cualquier persona pueda recurrir a un tribunal de justicia (...) pero ello no significa que la judicatura deba admitir a trámite toda demanda (...) el órgano jurisdiccional solo tiene la obligación de acoger la pretensión y, bajo un razonable análisis, decidir sobre su procedencia. Si, por el contrario, la judicatura desestima de plano y sin previa merituación una pretensión, entonces se estaría vulnerando el derecho de acceso a la justicia. (p. 15) **Énfasis agregado**

Desde luego, como el mismo Dr. Landa Arroyo lo señaló, anteriormente, cuando explicaba los límites del derecho de acción al no ser absoluto, hay requisitos procesales que limitan el derecho de acción, pero desde luego si se analiza, estos van orientados a que el proceso sea desarrollado de una mejor manera.

Ahora, en el caso del Otorgamiento de Escritura Pública, sobre compraventa de inmuebles se evidencia lo detallado en el siguiente esquema:

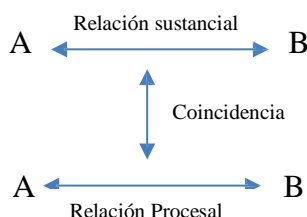
Materia	Requisito para ejercer derecho de acción	Condición de la acción relacionada
Otorgamiento de Escritura Pública	Acreditar el intento conciliatorio	Interés para obrar

Es de verse que, en el caso en concreto que revisamos, la limitación que se presenta respecto al derecho a la acción tiene que ver directamente con una de

las condiciones de la acción. En tal sentido, corresponde hacer un breve repaso por estas figuras.

### 3.4.6.1 La legitimidad para obrar

En términos simples, la legitimidad para obrar garantiza que los sujetos que participaron en la relación sustantiva, sean los mismos que participen en la relación procesal. En el caso de otorgamiento de escritura por compraventa de inmueble, demandante y demandado serán el comprador y vendedor, respectivamente.



En palabras de los Dres. Rafael Prado y Orestes Zegarra (2018) la legitimidad para obrar constituye un límite a al derecho de acción, o lo que ellos llaman una delimitación, la cual debe realizarse de manera razonable.

En ese sentido, al constituir la legitimación un presupuesto procesal que delimita el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, su configuración a nivel positivo, así como su aplicación, deben ser realizadas de manera restrictiva y razonable. En palabras del Tribunal Constitucional: “Cualquier impedimento o mecanismo que dificulte su acceso, se convierte en un obstáculo contrario al derecho constitucional de toda



persona de acceder sin condicionamientos a la tutela jurisdiccional” (STC 3741-2004-AA). De lo anterior, podemos diferenciar dos mandatos constitucionales, uno dirigido al legislador, y el otro a los jueces. (p. 47) **Énfasis agregado**

En la sentencia que citan los referidos doctores, se puede ver que cualquier impedimento o mecanismo que dificulte su acceso, se convierte en un obstáculo que vulnera el acceso a la justicia. Se debe entender que esto no solo hace referencia a la legitimidad para obrar, sino también al interés para obrar.

#### **3.4.6.2 El interés para obrar**

En palabras de Dr. Luis Avendaño (2010) “el interés para obrar es una institución procesal surgida con la finalidad de analizar “la utilidad” que el proceso puede proveer a la necesidad de tutela invocada por las partes” (p. 64). Dicho en Otras palabras, el interés para obrar, contribuye con evitar carga procesal innecesaria en los juzgados.

Cuando el Dr. Abad Yupanqui (1992) desarrolla las razones que conllevan a limitan un derecho fundamental indica:

A decir verdad, siguiendo a Solozábal, la existencia de tales limitaciones deriva básicamente de las siguientes razones:

El carácter universal o general de estos derechos que exige para un goce adecuado por todos sus titulares y su posible disfrute simultáneo, la necesaria coordinación que compatibilice y ordene su ejercicio y como consecuencia de ello les imponga ciertas restricciones (...) p. 8

Podemos ver que una de las razones para limitar un derecho fundamental, es lograr el goce adecuado por todos sus titulares. En este caso, se está tratando de el derecho de acción o acceso a la justicia.

Es evidente que, muchas personas necesitan el acceso a la justicia y el Estado Peruano, busca las formas necesarias para que este derecho pueda ser efectivo. Cuando se revisa material sobre la conciliación extrajudicial, uno de los puntos principales que se rescata es que contribuiría con la disminución de la carga procesal y; por ende, esto permite que los jueces fijen su atención en casos que realmente lo necesitan.

### **3.4.7 El interés para obrar y el derecho de acción en los POEP**

Si bien es cierto que, por el derecho de acción, toda persona se encuentra facultada para recurrir a un órgano jurisdiccional; no es menos cierto que las condiciones de la acción (interés y legitimidad para obrar), constituyen limitaciones válidas, puesto que como ya vimos con anterioridad, ambos cumplen finalidades justificadas. Ahora bien, cuando se habla del interés para obrar, hablamos de una condición que contribuye a la disminución de carga procesal,

ya que solo permitirá que recurran a un órgano jurisdiccional quienes realmente necesiten de tutela.

En el caso del Otorgamiento de Escritura Pública por compraventa de inmuebles, la conciliación extrajudicial es obligatoria y tiene repercusión directa en el derecho de acción del comprador; puesto que, si pretende demandar sin haber cumplido este requisito previo, se rechazará su demanda por existir falta de interés para obrar. Y es que, si el juez ha resuelto que una persona no tiene interés para obrar, le está diciendo en otras palabras que la tutela jurisdiccional que exige, no la necesita porque hay otro medio, a través del cual puede obtener lo que busca, en este caso la conciliación extrajudicial.

Pero qué pasaría si, el Poder Judicial es el único que puede dar la tutela que una persona exige, entonces sí habría interés para obrar. En el caso del Otorgamiento de Escritura Pública por compraventa de inmuebles, este versa sobre un contenido patrimonial y, por ende, sobre derechos disponibles que son materia de conciliación. Sin embargo, a la luz del IX Pleno Casatorio se ha visto que los jueces deben hacer un control de validez del acto jurídico que se pretende formalizar, esto contribuye a que el demandante (comprador) obtenga un derecho de propiedad inatacable, pero al mismo tiempo contribuye con la seguridad jurídica, que protege aún a terceros que estén interesadas en el bien materia de compraventa.

Se ha indicado también que, el conciliador no se encontraría facultado para hacer este control de validez, puesto que no está dentro de sus funciones. En suma, en el caso de Otorgamiento de Escritura Pública sobre compraventa de inmuebles, la falta de intento conciliatorio no debe ser una causal para declarar la improcedencia por falta de interés para obrar, puesto que esta materia no sería conciliable.

### 3.4.8 La falta de conciliación no debe conllevar a declarar una demanda improcedente

#### 3.4.8.1 Casación 2816-2016 ICA

Materia: Interdicto de Retener	
<b>Demandante:</b> Urbanizadora Santa Rosa del Palmar Sociedad Anónima Cerrada	<b>Demandado:</b> Asociación de Vivienda Los Jardines de Villa Ica I y IV Etapa

- a) **Primera Instancia:** Se declara infundada la demanda, sustentado que no se han evidenciado la existencia de actos perturbatorios.
- b) **Segunda Instancia:** Declara la nulidad de todo lo actuado por invalidez de la relación jurídico procesal y, por ende, improcedente la demanda. Se toma como argumento que el Interdicto de Retener es una materia conciliable<sup>10</sup> y la demandante no ha cumplido con este requisito.
- c) **Tercera de Instancia:** Se declara fundado el recurso de Casación. Como Noveno y último fundamento la Corte Suprema de Justicia señala:

<sup>10</sup> Toma como sustento la Directiva número 001-2013-JUS/DGDP-DCMA aprobada mediante Resolución Directoral número 145-2013-JUS/DGDPAJ emitida por el Ministerio de Justicia, en la cual se ha establecido que las acciones interdictales son materias conciliables

**NOVENO.** Que, siendo ello así, y al haberse declarado rebelde la parte demandada conforme se advierte de la resolución de fojas ciento veinticinco, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil trece; en consecuencia, no ha cuestionado la exigibilidad de la conciliación extrajudicial conforme a lo establecido en los artículos 455 y 447 del Código Procesal Civil, **por lo tanto ha convalidado la inexigibilidad de dicho requisito previo**, todo ello concordante con el Principio de Celeridad Procesal, a través del cual se persigue la obtención de una justicia oportuna, sin dilaciones, debiendo la Sala pronunciarse respecto al fondo de la controversia; y habiéndose estimado la causal procesal no resulta necesario emitir pronunciamiento respecto a las demás causales denunciadas. **Énfasis agregado**

En este caso estamos hablando de una materia conciliable (interdicto de retener) tal como lo es el Otorgamiento de Escritura Pública (compraventa de inmuebles). En este fundamento vemos que, si la parte demandada no presenta ninguna alegación respecto a la falta de conciliación, constituye una convalidación de su inexigibilidad. Por lo tanto, la falta de conciliación no debería ser un motivo para declarar improcedente una demanda. Porque esto implicaría una limitación al contenido esencial del derecho de acción que implica el acceso a la justicia sin ningún tipo de impedimento que solo busque obstaculizar su acceso.

## CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

### 4.1 Discusión

Al iniciar esta investigación, se planteó como hipótesis que la conciliación extrajudicial, al ser exigida como un requisito de procedibilidad, en los POEP en compraventa de inmuebles influye: 1) Atribuyendo indebidamente funciones al conciliador respecto al control de validez del acto jurídico que se pretende formalizar y 2) Limitando el contenido esencial del derecho de acción, en cuanto a su ejercicio.

Es así que, conocida la hipótesis y obtenidos los resultados, corresponde analizar si la hipótesis planteada es válida.

#### **4.1.1 Atribución indebida de funciones al conciliador, respecto al control de validez del acto jurídico que se pretende formalizar**

Se ha mostrado que para el Estado peruano la conciliación extrajudicial es de gran importancia, a tal grado que se la ha declarado de interés nacional. En este punto se encuentran materias como la del Otorgamiento de Escritura Pública en la que este tipo de conciliación es obligatoria. Vale decir, si se demanda por esta materia sin acreditar el intento conciliatorio, la demanda será declarada improcedente por falta de interés para obrar.

Se ha visto que el interés para obrar, es una condición de la acción, que determina qué personas necesitan realmente tutela jurisdiccional. En tal sentido, si una demanda es declarada improcedente por falta de interés para obrar, se entendería que hay otros medios, a través de los cuales una persona puede solucionar este conflicto.

Por lo tanto, cuando una demanda de Otorgamiento de Escritura Pública es declarada improcedente por falta de interés para obrar, sustentando que no se ha cumplido con acreditar el intento conciliatorio; este pronunciamiento equivale a pensar que, la conciliación extrajudicial es el medio para solucionar este tipo de conflictos; por lo tanto, no sería necesario recurrir al Poder Judicial, salvo esta falle.

Entonces, si el legislador considera que el Otorgamiento de Escritura Pública es una materia que puede resolverse mediante conciliación extrajudicial, nos lleva a pensar que en las manos del conciliador se está dejando el control de validez, que el IX Pleno Casatorio Civil ha tratado de explicar, resaltando su importancia en cuanto va dirigida a proteger intereses generales (nulidad). Sin embargo, puede afirmarse que lo establecido por el pleno solo tiene consecuencias para los jueces mas no para los conciliadores.

Ante esto, cabe señalar que una de las justificaciones del pleno es la preocupación que existe por brindar mayor seguridad y certeza respecto a las titularidades que ostentan los sujetos de derecho. Asimismo, se indica que con la elevación a escritura pública se posibilita el acceso a la titularidad a Registros Públicos; lo que determinaría un derecho inatacable.

Entonces, decir que lo previsto en el IX Pleno Casatorio no genera ningún efecto en la conciliación extrajudicial, desarrollada en el Otorgamiento de Escritura Pública sobre compraventa de inmuebles, es como no darle importancia al problema que se trató de desarrollar en el pleno. Vale decir, que los jueces se ocupen de hacer este

control, mientras que en los centros de conciliación se siga desarrollando funciones como si no hubiese existido este pronunciamiento y su razón de ser.

La conciliación extrajudicial, al ser exigida como requisito de procedibilidad en los POEP en compraventa de inmuebles influye atribuyendo indebidamente funciones al conciliador respecto al control de validez del acto jurídico que se pretende formalizar. Es importante realizar el control de validez de los negocios jurídicos que se pretende formalizar, pues va de la mano con la protección de intereses generales, pero este control no lo puede efectuar el conciliador, porque esto no está dentro de sus funciones.

El conciliador promueve el proceso de comunicación y propone soluciones no obligatorias, pero no puede realizar el control de validez. Además, si el conciliador realiza este control, estaría haciendo prácticamente la función de un juez y con esto estaría desvirtuando la institución de la conciliación extrajudicial, que viene a ser un método autocompositivo de solución de conflictos.

Adicionalmente a ello, se ha visto que la nulidad del acto jurídico es una materia no conciliable. Este tipo de materia es revisada directamente por el juez, en la cual se efectuará la calificación del acto jurídico, que incluye el control de validez. Si bien es cierto, el IX Pleno Casatorio ha establecido que en los POEP se debe evaluar si existe una nulidad manifiesta, la cual desde luego no exige un control de validez tan complejo como en los procesos de nulidad de acto jurídico, pero de todas formas estamos hablando de un control que debe ser efectuado por un juez.



#### **4.1.2 Limitación del derecho de acción**

El derecho de acción es un derecho fundamental; por lo tanto, no es absoluto y presenta limitaciones. Estas limitaciones no pueden afectar el contenido esencial de este derecho, pues de llegar a afectarse, esta limitación es inválida. El contenido esencial de un derecho fundamental debe ser analizado en virtud a cada caso en concreto y teniendo en cuenta cada derecho, pues se entiende que no se puede establecer un contenido esencial de forma general para todos los derechos fundamentales.

En el caso del derecho de acción su contenido esencial comprende el acceso a la justicia sin impedimentos que solo busquen obstaculizar su acceso. En tal sentido, encontramos que hay condiciones de la acción como es la legitimidad para obrar e interés para obrar. Ambas se encuentran orientadas a un correcto uso de la justicia; sin embargo, en el caso del Otorgamiento de Escritura Pública, se intentó determinar si esta condición estaba correctamente aplicada al caso de la conciliación extrajudicial como requisito previo de carácter obligatorio.

El Otorgamiento de Escritura Pública por compraventa de inmuebles es una materia de carácter patrimonial y; por lo tanto, conciliable. Sin embargo, se ha visto que la conciliación extrajudicial no es el medio idóneo para resolver esta materia, ya que debido al control de validez que se exige, estas demandas deben ingresar directamente al Poder Judicial.

Por lo tanto, cuando las personas recurren a demandar Otorgamiento de Escritura Pública sí tienen interés para obrar; en consecuencia, exigir la conciliación extrajudicial de forma obligatoria está limitando el contenido fundamental del derecho de acción. Además, se ha visto en la **Casación 2816-2016 ICA**, la falta de intento conciliatorio en una materia de carácter patrimonial no puede implicar su declaración de improcedencia.

## 4.2 Conclusiones

- a) Se ha determinado que, la conciliación extrajudicial, al ser exigida como un requisito de procedibilidad, en los procesos sobre Otorgamiento de Escritura Pública en compraventa de inmuebles influye: 1) Atribuyendo indebidamente funciones al conciliador respecto al control de validez del acto jurídico que se pretende formalizar y 2) Limitando el contenido esencial del derecho de acción.
  
- b) A la luz del IX Pleno Casatorio Civil, se ha determinado que el juez queda facultado para realizar un control de validez, respecto al acto jurídico que se pretende formalizar, mediante el Otorgamiento de Escritura Pública. Esta exigencia, repercute en la conciliación extrajudicial; ya que, al ser obligatoria, en esta materia, necesariamente se está dejando en manos del conciliador la realización de este control de validez. Desde luego, esto constituye una atribución indebida de funciones al conciliador, ya que el conciliador solo está facultado para promover el proceso de comunicación y proponer soluciones, que no son obligatorias para las partes.

- c) Se ha determinado, que pese a que el Otorgamiento de Escritura Pública sobre compraventa de inmuebles, versa sobre derechos disponibles, no debería ser una materia conciliable. Esta materia tiene mucha relevancia, que no fácilmente puede dejarse en manos de la conciliación. Una de las justificaciones del Noveno Pleno fue la existencia de pronunciamientos contradictorias respecto a si se podía o no evaluar la validez del acto jurídico que se pretende formalizar; sin embargo, la otra justificación fue velar por intereses generales, lo cual se logra realizando el control de validez.
- d) La conciliación extrajudicial tiene mucha importancia para nuestro país. De hecho, podría contribuir con la disminución de sobrecarga procesal en los juzgados. Sin embargo, hay casos que pueden ser tratados en la conciliación y otros no, como el caso del Otorgamiento de Escritura Pública en compraventa de inmuebles. Mucho menos debe declararse su improcedencia por falta de interés para obrar cuando se ha visto que la tutela jurisdiccional que busca el comprador está totalmente justificada.
- e) Se ha determinado que exigir a la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad en los Procesos sobre Otorgamiento de Escritura Pública en compraventa de inmuebles, constituye un límite al contenido esencial del derecho de acción. Cuando el comprador recurre en búsqueda de tutela jurisdiccional efectiva, tiene completamente interés para obrar, puesto que la materia por la que recurre es una que puede ser vista solo por el Poder Judicial (y efectuar el control de validez).

## REFERENCIAS

- Abad, S. (1992). *Límites y Respeto al Contenido Esencial de los Derechos Fundamentales: Estudio Preliminar*. Revista Themis N° 21 (págs. 7-15) Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5109908>
- Abanto, J. (2010). *La Conciliación Extrajudicial y la Conciliación Judicial*. Lima, Perú: Grijley
- Asamblea General de las Naciones Unidas (10 de diciembre de 1948) Declaración Universal de Derechos Humanos.
- Avendaño, J. (2010). *El Interés para Obrar*. Revista Themis N° 58 (págs. 63-69) Obtenido de <https://app-vlex-com.eu1.proxy.openathens.net/vid/651743965/download>
- Castillo, M. (1995). *El bien Materia del Contrato de Compra Venta*. Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú
- Congreso de la República del Perú. (13 de noviembre de 1997). *Ley de Conciliación N° 26872*. Obtenido de [http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa\\_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp)
- Consejo de ministros de la República del Perú. (25 de Julio de 1984). *Código Civil Decreto Legislativo N° 295*. Obtenido de [http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa\\_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp)

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (18 de enero de 2017). *IX Pleno*

*Casatorio Civil*. El Peruano. Obtenido de

<https://diariooficial.elperuano.pe/Jurisprudencia>

Cusi, A. (2014). *Código Civil Peruano Comentado-Tomo VIII*. Obtenido de

<https://andrescusi.blogspot.com/2014/05/codigo-civil-peruano-comentado-gaceta.html>

Ferrajoli, L. (2001). *Los Fundamentos de los Derechos Fundamentales*. Obtenido de

<file:///C:/Users/Advance/Downloads/1485517429.Fundamentos%20de%20los%20derechos%20fundamentales.%20Ferrajoli.pdf>

García, L. (2012). *Teoría General del Proceso*. México: RED TERCER MILENIO

Gonzales, G. (2018). *Teoría General de la Propiedad y el Derecho Real*. Lima, Perú:

Gaceta Jurídica

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*.

Obtenido de

[https://www.esup.edu.pe/descargas/dep\\_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%205ta%20Edici%C3%B3n.pdf](https://www.esup.edu.pe/descargas/dep_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%205ta%20Edici%C3%B3n.pdf)

Hurtado, M. (2006). *Tutela Jurisdiccional Diferenciada*. Lima, Perú: Palestra Editores.

Libro Obtenido en el sitio web VLEX.

Landa, A. (2012). *El Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos*. (Vol. I) Lima, Perú: Academia de la Magistratura

Martín, A. (2008). *El Contenido Esencial de los Derechos Fundamentales*. Revista de las cortes Generales (págs. 105-190) Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3115237>

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2015) *Manual Básico de Conciliación Extrajudicial*. Obtenido de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2017/03/Manual-b%C3%A1sico-de-conciliaci%C3%B3n-extrajudicial-CEJDH.pdf>

Nogueira, H (2003). *Teoría y Dogmática de los Derechos Fundamentales*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Prado, R., Zegarra, O. (2018) *La Legitimación en el Proceso Civil Peruano*. Revista Ius et veritas N° 56. (págs. 44-60). Obtenido de <https://app-vlex-com.eu1.proxy.openathens.net/vid/746082445/download>

Priori, G. (2014) *Del derecho de acción a la efectiva tutela jurisdiccional de los derechos.*

Revista Ius et veritas N° 49. (Págs. 146-161). Obtenido de <https://app-vlex-com.eu1.proxy.openathens.net/vid/585730458/download>

Ruíz, J. (2009). *Estado Constitucional de Derecho, Democracia y Descentralización.*

Obtenido de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/41D8C999437DFFFF0525786A007A97A1/\\$FILE/estado\\_derecho\\_ponencias\\_LIMA.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/41D8C999437DFFFF0525786A007A97A1/$FILE/estado_derecho_ponencias_LIMA.pdf)

Tantaléan, R. (2014) *Anotaciones sobre el Otorgamiento de Escritura Pública.* Obtenido

de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5470243>

Tribunal Constitucional Peruano. EXP. N.0 1417-2005-AA/TC. Obtenido de

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2005/01417-2005-AA.pdf>

## ANEXOS

1. IX Pleno Casatorio Civil
2. Exp. N° 00780-2017-0-0601-JR-CI-01 Cajamarca
3. Casación 2816-2016 Ica



Miércoles 18 de enero de 2017



**PODER JUDICIAL**

**Corte Suprema de Justicia de la República  
IX Pleno Casatorio Civil**

**Sentencia del Pleno Casatorio  
Casación N° 4442-2015-Moquegua**

**JURISPRUDENCIA**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

VI. Decisión

**IX PLENO CASATORIO CIVIL****CASACIÓN N° 4442-2015 MOQUEGUA**

**Demandantes** : Mejía García, Liliana Amanda  
Barrios Carpio, Jubert Alberto

**Demandados** : Reátegui Marín, Rosa Estrella  
Collantes Arimuya, Ángel Gabriel

**Materia** : Otorgamiento de escritura pública

**Vía procedimental** : Proceso sumarísimo

**Sumario:**

- I. Resumen del proceso
- II. Justificación del Pleno Casatorio y delimitación de la cuestión jurídica a dilucidar
- III. Las opiniones de los *amicus curiae*
- IV. Planteamiento del problema
  - IV.1. El contrato y sus efectos
  - IV.2. El principio de la libertad de forma
  - IV.3. Las formas *ad solemnitatem* y *ad probationem*
  - IV.4. La naturaleza del proceso de otorgamiento de escritura pública
  - IV.5. El proceso de calificación del acto jurídico
  - IV.6. Control de validez del acto que se pretende elevar a escritura pública
    - IV.6.1. Declaración de oficio de la invalidez del acto que se pretende elevar a escritura pública
    - IV.6.2. Declaración de oficio de la invalidez y principios del proceso
  - IV.7. Casos específicos sobre otorgamiento de escritura pública
    - IV.7.1. El contrato de compraventa
    - IV.7.2. El contrato de donación y el contrato de anticresis
  - IV.8. Control de eficacia del acto que se pretende elevar a escritura pública
    - IV.8.1. La condición suspensiva, el plazo suspensivo y el otorgamiento de escritura pública
    - IV.8.2. La excepción de incumplimiento y el otorgamiento de escritura pública
    - IV.8.3. La resolución del contrato y el otorgamiento de escritura pública
- V. Análisis del caso

**SENTENCIA DICTADA POR EL PLENO CASATORIO  
CIVIL REALIZADO POR LAS SALAS CIVILES  
PERMANENTE Y TRANSITORIA DE LA CORTE  
SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

En la ciudad de Lima, Perú, a los 09 días del mes de agosto de 2016, los señores Jueces Supremos, reunidos en sesión de Pleno Casatorio, han expedido la siguiente sentencia, conforme a lo establecido en el artículo 400 del Código Procesal Civil. Vista que fue la causa en Audiencia Pública del Pleno Casatorio de fecha 08 de junio de 2016, oídas que fueron las exposiciones de los señores abogados invitados en calidad de *amicus curiae* (Amigos del Tribunal), discutida y deliberada que fue la causa, siendo la magistrada ponente la señora Jueza Suprema **Janet Tello Gilardi**, de los actuados resulta:

**I. Resumen del proceso**

1. Mediante escrito corriente de fojas 32 a 42, los demandantes, Jubert Alberto Barrios Carpio y su cónyuge Liliana Amanda Mejía García, interponen demanda de otorgamiento de escritura pública contra Ángel Gabriel Collantes Arimuya y su cónyuge Rosa Estrella Reátegui Marín, peticionando, como **pretensión principal**: que se ordene a los demandados Ángel Gabriel Collantes Arimuya y Rosa Estrella Reátegui Marín, cumplan con otorgar la escritura pública del contrato de compraventa del inmueble ubicado en el PROMUVI II – SIGLO XXI – Manzana “H”, Lote 10 – Pampa Inalámbrica, del Distrito y Provincia de Ilo, celebrado el 26 de agosto del 2008; como **primera pretensión accesorio**: que se ordene la inscripción de la transferencia a favor de los demandantes en la Partida N° PO8014826 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Ilo; y como **segunda pretensión accesorio**: que se ordene el pago de costas y costos del proceso. Los demandantes argumentan en su demanda lo siguiente:

1.1. Los demandados fueron propietarios del lote de terreno urbano N° 10 –Manzana “H” – PROMUVI II – SIGLO XXI –Pampa Inalámbrica – Distrito y Provincia de Ilo, y mediante contrato de compraventa contenido en el documento privado del 26 de agosto del 2008, lo transfirieron a favor de los demandantes.

1.2. Agrega que los demandados, en el año 2005, se fueron a radicar al Callao y dejaron el lote de terreno de su propiedad al cuidado de una tercera persona. Luego, los demandados manifestaron su voluntad de vender el lote de terreno de Ilo, indicando que habían adquirido un lote de terreno en el Callao por lo que necesitaban con urgencia el dinero para pagar esta última adquisición. Es así que demandantes y demandados se pusieron de acuerdo en el precio del lote de terreno y acordaron que estos últimos arribarían a la ciudad de Ilo para la suscripción del contrato correspondiente.

1.3. Con fecha 25 de agosto del 2008 arriba a la ciudad de Ilo el demandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya, quien manifestó que por motivos de salud su esposa no pudo viajar, sin embargo, podían celebrar el contrato de compraventa en documento privado con el compromiso de que en los días posteriores se formalizaría la transferencia mediante escritura pública, situación que fue ratificada, vía telefónica, por la señora Rosa Estrella Reátegui Marín quien además indicó que su esposo estaba autorizado para recibir el precio pactado.

1.4. Con fecha 26 de agosto del 2008 se celebró el contrato en documento privado, el mismo que fue suscrito por el demandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya y por la demandante Liliana Amanda Mejía García, entregándosele ese mismo día, a aquél, el precio convenido: US\$5,000.00 Dólares Americanos. El inmueble fue desocupado por la persona que lo estaba custodiando y los demandantes entraron en

posesión del mismo desde fines de agosto del 2008, conservándola hasta la fecha.

**1.5.** En el contrato de compraventa los demandantes se comprometieron a pagar la deuda que tenían los demandados con el Banco de Materiales y ENACE, así como, el impuesto predial y los arbitrios municipales, siendo que los demandantes ya han cancelado la deuda con el Banco de Materiales; sin embargo, los demandados se han desentendido de su obligación de otorgar la escritura pública que formalice el contrato de compraventa.

**1.6.** Invocan como fundamento de derecho de su demanda los artículos 140, 141, 949, 1412, 1529 y 1549 del Código Civil.

**2.** Por resolución número uno corriente a fojas 44 se admitió a trámite la demanda en la vía del proceso sumarísimo, corriéndosele traslado a los demandados por el término de ley, bajo apercibimiento de declarárseles rebeldes.

**3.** Por resolución número dos de fojas 54 se declaró la rebeldía de los demandados Ángel Gabriel Collantes Arimuya y Rosa Estrella Reátegui Marín, y se señaló fecha para la audiencia única.

**4.** En la Audiencia única cuya acta corre de fojas 66 a 68, se declaró saneado el proceso; se fijó como punto controvertido: "Determinar si el contrato de compraventa celebrado entre las partes obliga a los demandados a otorgar escritura pública"; y se califican los medios probatorios.

**5.** A fojas 83, se emite la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número ocho, de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce, que declara improcedente la demanda. Los principales argumentos fueron los siguientes:

**5.1.** En la partida registral del inmueble materia de venta aparecen como titulares el señor Ángel Gabriel Collantes Arimuya y la señora Rosa Estrella Reátegui Marín, ambos en condición de casados, por lo que el bien le pertenece a la sociedad conyugal; mientras que en el contrato que se pretende formalizar únicamente ha intervenido como parte vendedora el señor Ángel Gabriel Collantes Arimuya y como parte compradora la señora Liliana Amanda Mejía García, no mencionándose en ningún momento a la cónyuge del primero de los mencionados.

**5.2.** Los demandantes no han acreditado que al momento de la celebración del contrato de compraventa, el cónyuge demandado haya actuado con poder especial para actuar en representación de la otra cónyuge, evidenciándose la falta de manifestación de voluntad de ésta, y mucho menos han acreditado la existencia de documento posterior de confirmación del contrato de compraventa, para validar la exigencia del otorgamiento de la escritura pública.

**5.3.** Si bien en un proceso de otorgamiento de escritura pública no se discute la validez o eficacia del contrato que se pretende formalizar, sino únicamente el fiel cumplimiento de las formalidades requeridas para dicho otorgamiento, debe tenerse en cuenta que tratándose de la enajenación de un bien social, la forma prescrita por la ley es la intervención de ambos cónyuges, y, en el caso de autos, en el contrato que se pretende formalizar solo ha intervenido uno de los cónyuges, por lo que se ha incurrido en evidente causal de nulidad del contrato por infracción de los incisos 1 y 6 del artículo 219 del Código Civil, falta de manifestación de voluntad del agente (la cónyuge que no intervino) y falta de la forma prescrita por la ley (la intervención de ambos cónyuges), deviniendo en improcedente la demanda.

**6.** Por escrito de fojas 199, Elsa Flores Pally, actuando en representación de la codemandada Rosa Estrella Reátegui Marín, se apersona a la segunda instancia e informa sobre la existencia de un proceso de nulidad del contrato que ahora se pretende formalizar, proceso seguido por la antes mencionada contra su cónyuge Ángel Gabriel Collantes Arimuya y la señora Liliana Amanda Mejía García (demandante en el presente proceso), ante

el Juzgado Mixto de Ilo, adjuntando a su escrito copia de la demanda de nulidad de acto jurídico y de un escrito de apersonamiento y formulación de excepciones presentado por Liliana Amanda Mejía García.

**7.** A fojas 208, se emite la sentencia de vista contenida en la resolución número veinte, de fecha dos de octubre de dos mil quince, que confirma la sentencia apelada que declara improcedente la demanda. Los principales argumentos fueron los siguientes:

**7.1.** En el contrato que se pretende formalizar participaron Ángel Gabriel Collantes Arimuya, como vendedor, y Liliana Amanda Mejía García, como compradora, y no así la cónyuge del vendedor, doña Rosa Estrella Reátegui Marín, quien debió participar en el contrato para consolidar la manifestación de voluntad de la sociedad conyugal.

**7.2.** No resulta admisible que la manifestación de voluntad de Rosa Estrella Reátegui Marín sea tácita o implícita, a la luz de la actitud asumida para la celebración de sus actos jurídicos.

**7.3.** No existe prueba que acredite que doña Rosa Estrella Reátegui Marín haya expresado su voluntad de enajenar el bien, siendo que los indicios de no vivir o reclamar el bien no conducen a concluir que ésta transfirió el bien.

**7.4.** De acuerdo con el artículo 315 del Código Civil para disponer de bienes que pertenecen a la sociedad conyugal se requiere de la intervención de ambos cónyuges, es más si uno de los cónyuges actúa en representación del otro, requiere poder especial. Por lo tanto, al no haberse acreditado la transferencia de la propiedad de la sociedad conyugal, no cabe amparar la pretensión de otorgamiento de escritura pública.

**8.** Contra la sentencia de vista, la codemandante, Liliana Amanda Mejía García, interpone recurso de casación, que corre de fojas 222 a 227; sustenta su recurso en los siguientes argumentos:

**8.1.** La recurrente en su recurso de casación denuncia: **(i)** infracción normativa del artículo 141 del Código Civil concordante con el artículo 1352 del Código Civil, en tanto los contratos se perfeccionan con el solo consentimiento, y la manifestación de voluntad puede ser tácita, que es lo que se habría producido respecto de la señora Rosa Estrella Reátegui Marín ya que ésta por vía telefónica comunicó que por razones de enfermedad no podía viajar del Callao a Ilo para la firma del contrato de compraventa y lo haría su esposo Ángel Gabriel Collantes Arimuya, quien, en efecto, el 26 de agosto del 2008, celebró el contrato. Luego, han sido los propios demandados los que entregaron el inmueble y retiraron sus bienes muebles para trasladarlos al Callao, no habiendo solicitado la restitución del inmueble en ningún momento; **(ii)** indebida aplicación e interpretación del artículo 315 del Código Civil, pues se habría realizado una interpretación literal de la precitada norma, sin tener en cuenta lo establecido en el artículo 141 del Código Civil, ya que la demandada Rosa Estrella Reátegui Marín sí ha manifestado su voluntad de vender el inmueble, de manera tácita.

**9.** Por auto calificadorio del recurso de casación, obrante de fojas 26 a 29, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República desestimó las denuncias formuladas por la recurrente, en tanto pretenden lograr un reexamen fáctico y/o probatorio lo cual no resulta viable en sede de casación, al no constituir una tercera instancia; sin embargo, al amparo del artículo 392-A del Código Procesal Civil, concedió excepcionalmente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de los artículos 1549 y 1412 del Código Civil.

**10.** Mediante auto de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República resolvió convocar a los integrantes de las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República para el

Pleno Casatorio que se realizará el día 08 de junio del año en curso, a horas 10:00 a.m., en la Sala de Juramentos, ubicada en el segundo piso del Palacio Nacional de Justicia.

## II. Justificación del Pleno Casatorio y delimitación de la cuestión jurídica a dilucidar

1. La presente sentencia del Pleno Casatorio tiene como objeto dilucidar si en un proceso (sumarísimo) de otorgamiento de escritura pública es posible o no realizar un control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, pues se ha advertido que a nivel jurisprudencial se pueden encontrar pronunciamientos contradictorios, señalándose, en algunas oportunidades, que dicho control sí es posible y, en otras, que no lo es. Así, en la resolución de convocatoria expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, con fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, se señaló que: *"se ha advertido que, de forma continua y reiterada, los diversos órganos jurisdiccionales del país, incluidas las salas civiles y la de derecho constitucional y social de este Supremo Tribunal, en los procesos que versan sobre otorgamiento de escritura pública, los están resolviendo con criterios distintos y hasta contradictorios, pues en algunos casos señalan que en este tipo de procesos no se pueden discutir los elementos de validez del acto jurídico y en otros establecen que a pesar de que en este tipo de casos sólo se exija la determinación de la obligación de otorgar la mencionada escritura ello no exime al juzgador de su deber de analizar y verificar en forma detallada los presupuestos necesarios para la formación del acto jurídico, tal como se evidencia del análisis de las Casaciones números: 104-2013, 146-2013, 1656-2010, 1765-2013, 2745-2010, 4396-2009, 1267-2011, 1553-2011, 1188-2009, 4612-2011, 13648-2013, entre otras, en las que no se verifica que existan criterios de interpretación uniforme ni consenso respecto al conflicto antes mencionado"*.

2. La jurisprudencia nacional se ha ocupado del tema en cuestión—esto es, si dentro de un proceso (sumarísimo) de otorgamiento de escritura pública se puede o no realizar un control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar— aunque —como se ha dicho— arribando a soluciones contradictorias. Así, por un lado, encontramos, por ejemplo, la Casación N° 2952-2003-Lima que señala que: *"En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en un proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento"*. De donde se tiene que se acoge el criterio según el cual en un proceso de otorgamiento de escritura pública no se puede analizar la validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, criterio —por cierto, mayoritario, a nivel jurisprudencial— que se sustenta en las siguientes razones: **(i)** en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el negocio jurídico; **(ii)** en el proceso de otorgamiento de escritura pública no puede discutirse la validez del negocio jurídico que se pretende formalizar pues la vía procedimental en la que se tramita (sumarísima) no lo permite; **(iii)** la invalidez del negocio jurídico que se pretende formalizar debe discutirse en otro proceso; **(iv)** el proceso en el que se discuta la invalidez del negocio jurídico que se pretende formalizar debe tramitarse en la vía de conocimiento. Y, por otro lado, encontramos, por ejemplo, la Casación N° 2406-2014-Ayacucho en la que, luego de invocarse la línea jurisprudencial clásica de acuerdo con la cual en los procesos sumarísimos no se discute la validez del negocio jurídico [véase: considerando segundo], se precisó que: *"[...] Sin embargo, que ello sea así no significa que el juez deba formalizar todo documento que se le presenta; por el contrario, también en este*

*caso le corresponde verificar que el acto jurídico que se pretende formalizar tenga visos de verosimilitud, pues sería absurdo solicitar que se cumpla con una formalidad que manifiestamente no se condice con la realidad y que además podría generar una situación de favorecimiento a la parte que lo pide, por ejemplo, en orden de prelación de acreencias o, incluso, antes o con la inscripción registral, la posibilidad de realizar transferencias con mala fe que parezcan protegidas por la fe del registro. Quinto: Por tanto, corresponde al juez, en los casos de demanda de otorgamiento de escritura pública, hacer un examen en grado de probabilidad —somero y exterior para no invadir esfera que no es materia de pronunciamiento— de la existencia del presupuesto básico para lograr la formalidad, esto es, un contrato. Dicho análisis le advertirá la presencia de los requisitos del acto jurídico y los propios del contrato que se pretende formalizar. No cabría, por ejemplo, formalizar una compraventa cuando no aparece en la minuta respectiva qué bien se transfiere (porque el artículo 1529 del Código Civil exige para la compraventa la presencia de bien y precio) u otorgar una Escritura Pública cuando el acto jurídico es solemnísimos (porque entonces sería la judicatura la que diera origen al acto jurídico que no tiene validez manifiesta por incumplimiento de la formalidad requerida, bajo sanción de nulidad)".* De donde se tiene que se acoge el criterio según el cual en un proceso de otorgamiento de escritura pública sí es posible analizar la validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, criterio que se sustenta en las siguientes razones: **(i)** el hecho de que un proceso sumarísimo (como el de otorgamiento de escritura pública) no sea el espacio idóneo para discutir la validez del negocio jurídico no significa que el juez debe formalizar todo documento que se le presenta; **(ii)** el juez debe analizar que el negocio jurídico que se pretende formalizar exista y que concurren los elementos mínimos del contrato que se pretende formalizar; **(iii)** el análisis que se realizará no debe transgredir lo que ha de ser materia de pronunciamiento; **(iv)** sostener lo contrario, esto es, que no debe realizarse ningún tipo de control del negocio jurídico, podría llevar a formalizar un negocio jurídico que no se condice con la realidad y si éste es inscrito posibilita la realización de transferencias de mala fe que aparecerán protegidas por la fe del registro.

3. La contradicción resolutoria en torno al tema que se pretende dilucidar motivó que el mismo sea materia de debate en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil llevado a cabo en la ciudad de Arequipa, los días 16 y 17 de octubre de 2015, en donde se planteó el problema en los siguientes términos: *"¿Es posible analizar la validez del acto jurídico en los procesos de otorgamiento de escritura pública?"*<sup>1</sup>, y se adoptó como conclusión plenaria, por mayoría, que: *"Si es posible analizar la validez del acto jurídico en los procesos de otorgamiento de escritura pública, ya que el juzgador no puede dejar de advertir o merituar el documento que sirve de sustento de la pretensión, esto es, no puede ni debe dejar de verificar si el mismo adolece de un defecto evidente o de fácil comprobación que vicie el acto jurídico. No es posible jurídicamente disponer la formalización de un acto jurídico inválido"*<sup>2</sup>.

4. Por su parte, nuestra doctrina ha realizado importantes aportes en torno al ejercicio de la facultad que tiene

<sup>1</sup> Véase: <<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d35de5804a47b1dc9d0dfd7f091476ed/CONCLUSIONES.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d35de5804a47b1dc9d0dfd7f091476ed>> (Consulta: 15/07/16).

<sup>2</sup> Ibid.

el juez de apreciar -para algunos- o de declarar -para otros- de oficio la nulidad del negocio jurídico<sup>3</sup>, facultad que aparece contemplada en el segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil, según el cual: “La nulidad [...] puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta”, tema que, definitivamente, guarda directa relación con el que motiva la presente, debiendo dilucidar, en las líneas sucesivas, el ámbito de alcance sustantivo (el juez puede apreciar o declarar cualquier nulidad o solo la nulidad manifiesta) y procesal (el juez puede ejercer esta facultad dentro de un proceso sumarísimo o sólo puede hacerlo dentro de procesos más latos) de aquella facultad, así como la forma en que ésta debe ser ejercida.

5. Corresponde dilucidar, también, si la calificación del negocio jurídico que se pretende formalizar debe extenderse o no al análisis de su exigibilidad o eficacia y, en caso de ser afirmativa la respuesta, se tendrán que dilucidar otras cuestiones específicas tales como: (i) si dentro de un proceso (sumarísimo) de otorgamiento de escritura pública debe o no atenderse a la presencia de alguna modalidad en el contrato que se pretende formalizar (condición suspensiva o plazo suspensivo); (ii) si dentro de un proceso (sumarísimo) de otorgamiento de escritura pública puede o no discutirse el ejercicio de una excepción de incumplimiento formulada por la parte demandada; (iii) si dentro de un proceso (sumarísimo) de otorgamiento de escritura pública puede o no discutirse la resolución del contrato que se pretende formalizar; etc.

6. El Pleno Casatorio encuentra justificación, además, en la necesidad de establecer lineamientos en torno a un específico problema social y económico como es el brindar mayor seguridad y certeza respecto de las titularidades que ostentan los sujetos de derecho, lo que, adicionalmente, coadyuva a facilitar la circulación de las mismas. En efecto, la elevación a escritura pública de un contrato no solo posibilita el acceso de la titularidad al Registro Público (artículo 2010 del Código Civil<sup>4</sup>), lo que –al menos en línea de principio– determina que el titular ostente un derecho inatacable (artículos 1135<sup>5</sup> y 2022 del Código Civil<sup>6</sup>) y que los terceros puedan conocer al titular del derecho, derecho en el que podrían estar interesados (artículos 2013<sup>7</sup> y 2014 del Código Civil<sup>8</sup>), facilitando así su circulación; sino que, además, aun la escritura pública misma –es decir, prescindiendo de su ingreso al Registro Público– reporta una mayor certeza respecto a la titularidad de un derecho (artículo 235 del Código Procesal Civil<sup>9</sup>), certeza que, incluso, podría ser determinante para definir la suerte de una serie de conflictos de intereses como, por ejemplo, aquél que subyace en la tercería de propiedad contra embargo (artículo 535 del Código Procesal Civil<sup>10</sup>), conflicto que –conforme a lo establecido en el Séptimo Pleno Casatorio Civil (Casación 3671-2014-Lima), de fecha 05 de noviembre de 2015– se resolverá a favor del tercerista siempre que ostente un documento de fecha cierta anterior a la inscripción del embargo. Ciertamente es que normalmente los procesos de otorgamiento de escritura pública están referidos a contratos de compraventa sobre bienes inmuebles inscritos, pero no se puede perder de vista que no solo tales contratos son susceptibles de acceder al Registro Público, sino que también lo son otro tipo de contratos como, por ejemplo, el contrato de hipoteca, el contrato de opción, el contrato de arrendamiento, el contrato de donación, el contrato de usufructo, el contrato de leasing, etc. Ahora, la necesidad de que se otorgue la escritura pública de un determinado contrato generalmente obedece a una falta de racionalidad de parte de quien adquiere, o a favor de quien se constituye, una titularidad, por no haber condicionado la culminación de su contraprestación al hecho de recibir el título que le permitirá acceder al Registro Público (esto es, la escritura pública), por lo que la finalidad de la parte demandante en los procesos de otorgamiento de escritura pública no es solo obtener la prueba de que celebró un contrato sino alcanzar el título inscribible<sup>11</sup>. Debe determinarse, entonces, si la consecución de tal fin puede o no ser controlada por el órgano jurisdiccional en un proceso (sumarísimo) de otorgamiento de escritura pública, de manera que no se formalicen contratos que presenten patologías manifiestas o, en general, que no guarden conformidad con la realidad y el Derecho, para lo cual debe tenerse en cuenta, además, que la elevación a escritura pública de un contrato concede

preferencia en el orden de prelación de las titularidades y posibilita la inscripción registral y, con ello, la posibilidad de que se realicen sucesivas transferencias de mala fe que parezcan protegidas por la fe pública registral. Debe determinarse si el referido control de legalidad del contrato

<sup>3</sup> ARIANO DEHO, Eugenia. *Sobre el poder del juez de ‘declarar’ de oficio la nulidad ex art. 220 CC*. En: *Problemas del Proceso Civil*, Junista Editores, 2003, pp. 135 y ss.; LOHMANN LUCA DE TENA, Juan. *La nulidad manifiesta. Su declaración judicial de oficio*. En: *Ius et Veritas*, Revista de los estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Número 24, Lima, 2002, pp. 56-63; VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *El Acto Jurídico*, novena edición, 2013, pp. 540-541; TORRES VÁSQUEZ, Anibal. *Acto Jurídico*, Segunda edición, 2001, p. 701; MORALES HERVIAS, Rómulo. *La inconsistente ‘declaración’ de oficio de la nulidad del contrato en el Código Civil peruano de 1984*. En: *Actualidad Jurídica*, Número 219, febrero, 2012, pp. 13-23; ESCOBAR ROZAS, Freddy. *Nulidad absoluta*. Comentario al artículo 220 del Código Civil. En: AA.VV. *Código Civil comentado*, Gaceta Jurídica, Lima, 2003, p. 932; LAMA MORE, Héctor Enrique. *La nulidad de oficio del acto o negocio jurídico manifiestamente nulo ¿debe subsistir?*. Disponible en: <<http://www.jusdem.org.pe/webhechos/N010/nulidad%20de%20oficio.htm>> (Consulta: 15/07/16); TANTALEÁN ODAR, Reynaldo Mario. *La declaración de nulidad manifiesta: ¿potestad o deber judicial? Una propuesta alternativa de la segunda parte del artículo 220 del Código Civil peruano*. En: *Actualidad Jurídica*, Número 174, Lima, 2008, pp. 49-54; JIMÉNEZ VARGAS-MACHUCA, Roxana. *La nulidad del acto jurídico declarada de oficio por el Juez*. Disponible en: <[http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/AsesJuridica/JURIDICA.NSF/vf12web/B163FF1A3C1532EA052572FA006B7BD1/\\$FILE/La\\_nulidad\\_del\\_acto\\_juridico.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/AsesJuridica/JURIDICA.NSF/vf12web/B163FF1A3C1532EA052572FA006B7BD1/$FILE/La_nulidad_del_acto_juridico.pdf)> (Consulta: 15/07/16); RAMÍREZ JIMÉNEZ, Nelson. *Ineficacia estructural del acto jurídico y la nulidad de oficio en el proceso civil*. En: *Gaceta Civil y Procesal Civil*, Número 33, marzo, Lima, 2016, pp. 13-18; ABANTO TORRES, Jaime David. *La nulidad de oficio declarada por el juez en el Código Civil de 1984*. En: *Actualidad Jurídica*, Número 219, febrero, pp. 25-34; NINAMANCCO CÓRDOVA, Fort. *¿Cuándo es ‘manifiesta’ la nulidad del acto jurídico? (sobre la necesidad de una interpretación restrictiva del artículo 220 del Código Civil)*. En: *La invalidez y la ineficacia del negocio jurídico. En la jurisprudencia de la Corte Suprema*, Gaceta Jurídica, 2014, pp. 81-121; BERAÚN MAC LONG, Carlos. *Sobre la miopía del juez para declarar de oficio la nulidad manifiesta*. En: *Actualidad Jurídica*, Número 170, Lima, 2008, pp. 98-100.

<sup>4</sup> **Artículo 2010 del Código Civil.** - “La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”.

<sup>5</sup> **Artículo 1135 del Código Civil.** - “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”.

<sup>6</sup> **Artículo 2022 del Código Civil.** - “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone [...]”.

<sup>7</sup> **Artículo 2013 del Código Civil.** - “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme [...]”.

<sup>8</sup> **Artículo 2014 del Código Civil.** - “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

<sup>9</sup> **Artículo 235 del Código Procesal Civil.** - “Es documento público: [...] 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia [...]”.

<sup>10</sup> **Artículo 535 del Código Procesal Civil.** - “La demanda de tercería no será admitida si no reúne los requisitos del Artículo 424 y, además, si el demandante no prueba su derecho con documento público o privado de fecha cierta, en su defecto, si no da garantía suficiente a criterio del Juez para responder por los daños y perjuicios que la tercería pudiera irrogar”.

<sup>11</sup> Cfr. ARATA SOLIS, Moisés. *Control de legalidad en los procesos de otorgamiento de escritura pública*. En: *Actualidad Civil*, Volumen 24, Instituto Pacífico, junio, 2016, pp. 40-44.

que se pretende formalizar puede practicarse aun cuando la parte demandada se encuentre en situación de rebeldía o aun cuando la parte demandada no alegue la ilegalidad del contrato al contestar la demanda.

7. Con todo, el tema respecto del cual se plantearán determinados lineamientos, lejos de ser un tema sencillo es en realidad uno complejo, por las varias aristas que se presentan en su dilucidación, las cuales comprenden no solo temas de derecho sustantivo, sino también procesal, pues, se determinará, por ejemplo, si cabe o no un control de legalidad del contrato que se pretende formalizar; si el referido control debe limitarse a la validez del contrato o debe alcanzar, también, a la ineficacia del mismo; si dentro del control de validez podrá analizarse únicamente la nulidad manifiesta o también la nulidad no manifiesta y la anulabilidad; en qué consiste la nulidad manifiesta; qué supuestos podrían analizarse dentro de un eventual control de eficacia del contrato; en qué forma se debe actuar el poder que el artículo 220 del Código Civil le confiere al Juez; si la nulidad manifiesta debe ser analizada sólo en la parte considerativa de la sentencia o si, además, debe ser declarada en la parte resolutoria; qué principios procesales se pueden ver comprometidos por una eventual declaración de nulidad del contrato a pesar de que ninguna de las partes la haya alegado; la incidencia que podrían tener los lineamientos que se establezcan en la presente sentencia, en algún otro Pleno Casatorio Civil en el que se haya abordado alguna cuestión relativa a la que nos convoca, etc.

8. Cabe señalar, desde ya, que tanto la solución que niega la posibilidad de realizar un control de validez y un control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, como aquella que acepta tal posibilidad, cuentan con respaldo legal y jurisprudencial. En efecto, la solución que niega la posibilidad de efectuar los referidos controles, además de ser la postura mayoritaria a nivel jurisprudencial, encuentra sustento en una interpretación literal del artículo 1412 del Código Civil que supedita la formalización del contrato únicamente al mandato de ley o al convenio de las partes y al hecho de que la forma a la cual se va mutar no sea una forma solemne, mas no al análisis de los requisitos de validez del contrato, a diferencia, de lo que sucede, por ejemplo, con el artículo 1279 del Código Civil español que expresamente señala: “*Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez*” [el resaltado es nuestro]; asimismo, si bien los controles de validez y eficacia no se realizaban dentro del proceso mismo sobre otorgamiento de escritura pública, siempre quedaba abierta la posibilidad de que dichos controles sean requeridos, por la parte interesada, vía de acción y en procesos más latos. De igual forma la solución que acepta la posibilidad de realizar los controles en cuestión, también cuenta con respaldo normativo y jurisprudencial como se verá en las líneas sucesivas.

### III. Las opiniones de los *amicus curiae*

1. La intervención de los *amicus curiae*, profesores Juan Espinoza Espinoza, Eugenia Ariano Deho, Moisés Arata Solís, Martín Mejorada Chauca, Hugo Forno Flórez y Nelson Ramírez Jiménez, ha sido sintetizada por el último de los mencionados, en una reseña cuyos términos son compartidos por este Supremo Tribunal y expuestos a continuación:

“1.1. Juan Espinoza Espinoza, sostuvo que desde un punto de vista sustantivo, debe considerarse que el art. 220 del C.C. permite que se declare una nulidad incluso de oficio. Por consiguiente el Juez debe evaluar la validez del acto, sin que sea óbice que el proceso de otorgamiento sea en la vía sumarísima. No cabe una mera revisión formal del acto discutido.

1.2. Eugenia Ariano Deho, consideró que el problema es la vía procedimental, pues mientras el otorgamiento de escritura se ventila en la vía sumarísima, en la que no cabe reconvencción, la nulidad del acto jurídico debe ser discutida en una vía más amplia. Considera que hay que diferenciar “cognición sumaria” de vía sumaria. Debe tenerse en cuenta que el sumarísimo

es tan plenario como un proceso de conocimiento amplio. Por tanto, nada impide que se discuta a su interior sobre la validez del acto. Si un registrador tiene la competencia para evaluar la validez del acto que pretende inscribirse, a mayor razón puede hacerlo un juez.

1.3. Moisés Arata Solís, considera que el problema se circunscribe a los contratos de compra venta inmobiliaria. La formalización del documento (minuta) suele hacerse de manera muy mecánica. La línea jurisprudencial que acoge esta tendencia formalista debe superarse, pues es necesario que se fiscalice la validez del acto que pretende formalizarse con la finalidad de inscribirse en los registros. Deben reconocerse los casos de nulidad manifiesta y los casos de inexigibilidad de la obligación demandada. Propuso que se siga el criterio adoptado en el Cuarto Pleno Casatorio que versó sobre la posesión precaria.

1.4. Martín Mejorada Chauca, coincidió también en que sí debe analizarse la validez. Exigir el otorgamiento de escritura supone el ejercicio de un derecho, cuya fuente es el contrato. Por ende, el juez tiene que verificar si esa fuente justifica la tutela solicitada. Sin embargo, el juez se debe limitar a analizar esa validez, pero no puede declararla. Coincidió también con el planteamiento hecho en el IV Pleno Casatorio, que tiene por base la urgencia de tutela. El examen que haga el juez debe incluso ser más profundo, pues debe analizar la exigibilidad y no detenerse en la sola validez o invalidez. Por ejemplo, si el contrato siendo válido ha dejado de tener eficacia, como es el caso en que se haya producido la resolución del contrato. El juez debe tener algunos criterios para llevar a cabo esta revisión, y la sentencia del pleno debe cuidar de fijarlos.

1.5. Hugo Forno Florez, se expresó también a favor de la discusión de la validez al interior del proceso sumarísimo, debiendo extenderse a temas de inexigibilidad y no meramente de invalidez. Las formas no siempre funcionan como meras formas, sino que a veces se convierten en requisitos, exigencias, para acceder al fortalecimiento de los derechos. Es el caso del concurso de acreedores que privilegia los derechos de aquel que los tiene formalizados en escritura pública. La vía procedimental no puede impedir esa discusión. No hay otro tipo de argumentos que impida hacerlo”<sup>12</sup>.

1.6. Finalmente, Nelson Ramírez -quien también se adhiere a la tesis de que no hay impedimento para que, dentro de un proceso sumarísimo, se discuta la validez del acto que se pretende formalizar- sintetiza su intervención en los siguientes términos: “Debe considerarse la especial naturaleza del contrato con prestaciones recíprocas, en el que la relación obligacional es de ‘doy para que des’, ergo, una prestación tiene por causa a la otra. En tal sentido, si uno de los obligados no cumple, el otro está legitimado para no cumplir la suya. Esa constatación inicial nos lleva a considerar los alcances de la excepción de contrato no cumplido, que equivocadamente viene siendo tratada como una excepción procesal, cuando su naturaleza es exclusivamente sustancial y por tanto, no debe exigirse que se proponga de manera expresa y sólo en determinado momento procesal, pues es una defensa de fondo por la que se busca mantener el equilibrio en el cumplimiento de las prestaciones recíprocas. Por ende, si la cuestión opuesta es la invalidez o inexigibilidad de la fuente contractual, los jueces deben activar esos mecanismos de protección del equilibrio negocial, sin que lo impida la vía procedimental. Por otro lado, debe preservarse el efecto registral, pues el sistema de justicia no debe permitir que acceda a la inscripción un acto jurídico que sea nulo o ineficaz, bajo el prurito

<sup>12</sup> RAMÍREZ JIMÉNEZ, Nelson. *Crónica del IX Pleno Casatorio: Validez del acto jurídico y la escritura pública*, En: *Jurídica. Suplemento de análisis legal de El Peruano*, de fecha martes 14 de junio de 2016, pp. 2-3.

de que la vía procedimental no permite su discusión al interior del mismo<sup>13</sup>.

2. En consecuencia, tenemos que todos los *amicus curiae* coincidieron en que la vía procedimental en la que se tramita el proceso de otorgamiento de escritura pública no releva al Juez de realizar un control de validez respecto del negocio jurídico que se pretende formalizar, es más, algunos de ellos, específicamente, los profesores Martín Mejorada, Moisés Arata, Hugo Forno y Nelson Ramírez, sostuvieron que el análisis no debe restringirse a la validez/ invalidez del negocio jurídico sino que debía extenderse a la exigibilidad del negocio jurídico o al análisis de sus efectos.

#### IV. Planteamiento del problema

##### IV.1. El contrato y sus efectos

1. El término contrato es uno polisémico en tanto no presenta un único significado sino más bien varias acepciones. El contrato puede ser entendido como supuesto de hecho, como relación jurídica, como texto o como reglamento. Así, por ejemplo, cuando se hace referencia a la firma o celebración de un contrato, se entiende a éste como supuesto de hecho, es decir, como un acto o hecho concreto, al que la ley califica como un acuerdo logrado entre dos o más partes. Cuando se hace referencia a la resolución de un contrato se entiende a éste como relación jurídica que vincula a las situaciones jurídicas subjetivas de las que son titulares las partes. Cuando se hace referencia a la claridad o falta de claridad del contrato, se entiende a éste como texto, vale decir, como un conjunto de cláusulas o estipulaciones. Y cuando se hace referencia al compromiso que se deriva del contrato, se entiende a éste como reglamento, es decir, como el conjunto de reglas que las partes se han impuesto así mismas y que deberán observar para la satisfacción de sus respectivos intereses<sup>14</sup>. En este momento, nos interesa abordar, brevemente, el estudio del contrato como acto o supuesto de hecho.

2. El contrato es una manifestación específica (y concreta) de la categoría general (y abstracta): negocio jurídico. "El contrato entra en la categoría más amplia del acto de autonomía privada o negocio jurídico, o sea del acto mediante el cual el sujeto dispone de la propia esfera jurídica"<sup>15</sup>.

3. El Código Civil, en su artículo 1351, nos da una definición del contrato, de la cual podemos extraer sus rasgos característicos: "el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial". Los rasgos característicos son: (i) la presencia de un acuerdo, entendido éste no como la coincidencia de voluntades (internas) sino como la coincidencia de declaraciones de voluntad<sup>16</sup>: oferta y aceptación; (ii) la presencia de dos o más partes, entendidas éstas no como personas sino como centros de intereses<sup>17</sup>; y (iii) la presencia de una finalidad consistente en crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

4. El contrato, en tanto negocio jurídico, es un instrumento de ejercicio de la autonomía privada, es decir, un instrumento por medio del cual las partes establecerán las reglas que permitirán la satisfacción de sus intereses, pero hay que precisar que el único género de relaciones sobre las cuales el contrato incide (constituyéndolas, regulándolas, extinguiéndolas), es el de las relaciones jurídicas patrimoniales<sup>18</sup>.

5. Ahora bien, los efectos que puede generar un contrato no se circunscriben a la relación obligatoria -es decir, aquella relación jurídica que vincula dos situaciones jurídicas a saber: un derecho de crédito y un deber jurídico específico, y que podría ser descrita como la relación que "coordina un deber de ejecutar una conducta (prestación) por parte del deudor, para la realización de un interés de otro sujeto (acreedor) y el derecho de éste de pretender dicha actuación"<sup>19</sup>- ciertamente éste es el efecto más común que emerge de la celebración de un contrato pero no es el único que éste puede generar. Piénsese, por ejemplo, en el contrato de opción, en la promesa del hecho ajeno, en la cesión de posición contractual, en la cesión de derechos, en el contrato de compraventa inmobiliaria, etc., en donde para la satisfacción del interés de una de

las partes no se precisa de una conducta (prestación) que deba realizar la otra. Así, en el contrato de opción (artículo 1419 del Código Civil<sup>20</sup>), para la celebración del contrato definitivo, el concedente no deberá realizar ninguna conducta, sino que aquélla (la celebración del contrato definitivo) más bien dependerá del comportamiento del optante, la relación jurídica que se genera aquí es una que vincula un derecho potestativo y un estado de sujeción. En la promesa del hecho ajeno (artículo 1470 del Código Civil<sup>21</sup>), la satisfacción del interés del promitente, tampoco dependerá de un comportamiento que deba realizar el promisorio, sino de que este último asuma el riesgo de la falta de verificación del hecho ajeno, efecto (la asunción del riesgo) que se produce en forma automática con la celebración del referido contrato, la relación que se genera aquí, como efecto principal, no es una relación obligatoria sino una relación de garantía<sup>22</sup>. En el contrato de cesión de posición contractual (artículo 1435 del Código Civil<sup>23</sup>) y en el contrato de cesión de derechos (artículo 1206 del Código Civil<sup>24</sup>), el efecto principal no se traduce en una obligación a cargo del cedente, sino en la transferencia de todas las situaciones jurídicas subjetivas que integran una de las posiciones contractuales (para el caso de la cesión de posición contractual) o en la transferencia del derecho de crédito (para el caso de la cesión de derechos). En el contrato de compraventa inmobiliaria (artículo 949 del Código Civil<sup>25</sup>), la transferencia de la propiedad no dependerá de una conducta que deba realizar el vendedor, sino que aquélla se producirá con el mero consentimiento legítimamente manifestado, de donde se tiene que el contrato genera también efectos reales<sup>26</sup>.

<sup>13</sup> *Id.*, p. 3.

<sup>14</sup> Cfr. ROPPO, Vincenzo. *El contrato*, Traducción de Nélvor CARRETEROS TORRES, Traducción a cura de Eugenia ARIANO DEHO, Gaceta Jurídica, Lima, 2009, p. 43.

<sup>15</sup> BIANCA, Massimo. *Derecho Civil. 3. El contrato*, Traducción de Fernando HINESTROSA y Edgar CORTÉS, Primera edición, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2007, p. 24.

<sup>16</sup> FERRI, Luigi. *Lecciones sobre el contrato. Curso de Derecho Civil*, Traducción efectuada por Nélvor CARRETEROS TORRES, Presentación, notas y edición al cuidado de Rómulo Morales Hervías y Leysser L. León, Primera edición, Editorial Grijley, Lima, 2004, pp. 4-6.

<sup>17</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general*, Primera Parte - Tomo I, Volumen XI, En: *Para leer el Código Civil*, Fondo Editorial PUCP, Lima, 1998, pp. 74-80.

<sup>18</sup> ROPPO, Vincenzo. *Ob. cit.*, p. 30.

<sup>19</sup> FORNO FLOREZ, Hugo. *Acerca de la noción de contrato*, En: *Gaceta Jurídica*, Lima, 2000, Tomo 78-B, p. 20.

<sup>20</sup> **Artículo 1419 del Código Civil.** "Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no".

<sup>21</sup> **Artículo 1470 del Código Civil.** "Se puede prometer la obligación o el hecho de un tercero, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al otro contratante si el tercero no asume la obligación o no cumple el hecho prometido, respectivamente".

<sup>22</sup> FORNO FLOREZ, Hugo. *"Precisiones conceptuales en torno a la promesa de hecho ajeno"*, En: *"Negocio jurídico y responsabilidad civil. Estudios en memoria del profesor: Lizardo Taboada Córdova"*, Editorial Grijley, 2004, principalmente, p. 538 y 539.

<sup>23</sup> **Artículo 1435 del Código Civil.** "En los contratos con prestaciones no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual.

Se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión.

Si la conformidad del cedido hubiera sido prestada previamente al acuerdo entre cedente y cesionario, el contrato sólo tendrá efectos desde que dicho acuerdo haya sido comunicado al cedido por escrito de fecha cierta".

<sup>24</sup> **Artículo 1206 del Código Civil.** "La cesión es el acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto.

La cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor".

<sup>25</sup> **Artículo 949 del Código Civil.** "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario".

<sup>26</sup> Sobre el contrato y sus diversos efectos: Cfr. FORNO FLOREZ, Hugo. *Ob. cit.*, pp. 20-25.



6. Conviene detenernos, brevemente, en este último caso –pues los procesos de otorgamiento de escritura pública versan normalmente sobre contratos de compraventa de inmuebles<sup>27</sup>- para precisar que si bien el contrato de compraventa inmobiliaria genera un efecto real en lo que concierne a la transferencia de la propiedad (artículo 949 del Código Civil), no es menos cierto que, también, genera una serie de efectos obligacionales, tales como: la obligación de pagar el precio (artículo 1558 del Código Civil<sup>28</sup>), la obligación de entregar el bien (artículo 1550 del Código Civil<sup>29</sup>), la obligación de entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad del bien (artículo 1551 del Código Civil<sup>30</sup>), la obligación de formalizar el contrato (artículo 1549 del Código Civil<sup>31</sup>), etc.

7. De lo expuesto podemos concluir, entonces, que el contrato no solo genera relaciones obligatorias, sino que, también, puede generar otro tipo de efectos jurídicos.

## IV.2. El principio de la libertad de forma

8. El contrato (en general, el negocio jurídico) no es un fenómeno psíquico sino un fenómeno social, un hecho social y, como tal, precisa de señales externas que hagan reconocible el acuerdo. El acuerdo tiene siempre necesidad de un medio a través del cual pueda exteriorizarse. Ese medio es lo que se conoce como la forma del contrato. Podemos entender a la forma como el modo en que se presenta el contrato frente a los demás en la vida de relación, su figura exterior<sup>32</sup>. “En la vida de relación un acto no es reconocible a los otros sino a través de su forma. Precisamente por esto, la voluntad, mientras queda en puro fenómeno psíquico y no se traduce en actos, está privada de trascendencia social y jurídica<sup>33</sup>.”

9. La forma es, entonces, “la técnica de comunicación social con la cual se manifiesta la voluntad<sup>34</sup>.” Así, contrato y forma son datos inescindibles: Todo contrato tiene una forma, porque si no la tuviera no existiría el acuerdo que es necesario para que exista contrato<sup>35</sup>. Esta situación de consustancialidad ha sido descrita en los siguientes términos: “No es posible hablar de un contrato privado de forma, del mismo modo que no es posible hablar de persona natural si está privada de un cuerpo<sup>36</sup>.”

10. Las principales formas del contrato son la escritura pública, la escritura privada, la forma oral y el comportamiento concluyente<sup>37</sup>.

11. En el derecho moderno rige el principio de la libertad de forma en mérito del cual las partes son libres de elegir la forma (la técnica comunicativa) por medio de la cual manifestarán su voluntad contractual. La vigencia de este principio obedece a exigencias de propiciar la mayor cantidad y celeridad en la circulación de las titularidades, exigencias propias de un mercado capitalista. En tal sentido, se ha dicho que: “La afirmación del principio de libertad de forma está determinada, en suma, por una precisa visión del mundo: la ideología liberal que ha acompañado las vicisitudes económicas de las sociedades capitalistas del siglo pasado y que quiere que la contratación se muestre libre, estable y copiosa<sup>38</sup>.”

12. En nuestro sistema jurídico el principio de libertad de forma aparece recogido en el artículo 143 del Código Civil según el cual: “Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente”. El mensaje es claro: Ante el silencio de la ley, las partes tienen plena libertad de escoger cualquier técnica de comunicación para exteriorizar su voluntad contractual. Podemos concluir, entonces, que la regla es la libertad de forma y que aquellas normas que imponen la observación de una determinada forma deben recibir el trato de normas excepcionales por lo que no podrán, por ejemplo, ser aplicadas vía analogía<sup>39</sup> (ex artículo IV del Título Preliminar del Código Civil<sup>40</sup>).

13. En atención a lo expuesto conviene superar la clásica clasificación de los negocios en “formales” y “no formales”, pues pareciera denotar la existencia de negocios sin forma y, ya está visto, que un negocio no puede prescindir de una forma, por lo que parece mejor hacer referencia a negocios con forma vinculada y negocios con forma libre<sup>41</sup>. Nos encontraremos frente a una forma vinculada cuando ésta es exigida por ley (artículo 144 del Código Civil<sup>42</sup>) o por las partes en ejercicio de su autonomía privada (artículo 1411 del Código Civil<sup>43</sup>).

## IV.3. Las formas *ad solemnitatem* y *ad probationem*.-

14. La forma vinculada puede ser de dos clases:

- a. **La forma solemne (o forma *ad solemnitatem*).**- Es aquella que constituye un elemento de validez del negocio jurídico, de manera que la celebración de este último sin observar la forma en cuestión conllevará su invalidez, específicamente, su nulidad, tal como lo establece el inciso 6 del artículo 219 del Código Civil que a la letra dice: “El acto jurídico es nulo: [...] 6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad”. Respecto de la forma solemne se ha dicho que “cuando la ley prescribe una determinada forma (forma legal) o las partes eligen una de común acuerdo (forma convencional), esa se convierte en elemento esencial del negocio: si el negocio no es concluido en la forma prescrita, es nulo por falta de uno de sus elementos esenciales<sup>44</sup>”; entonces, la forma solemne puede tener su fuente en la ley (forma solemne legal) o en el convenio de las partes (forma solemne convencional). En la forma solemne legal, la ley, de manera expresa, sancionará con nulidad la inobservancia de la forma (artículo 144 del Código Civil), tal es el caso, por ejemplo, del artículo 1871 del Código Civil: “La fianza debe constar por escrito, bajo sanción de nulidad”, lo propio sucede, entre otros, con los artículos 1304, 107, 1625, 1925, 1092 del Código Civil. Pero las propias partes

<sup>27</sup> ARATA SOLIS, Moisés. Ob. cit., p. 39.

<sup>28</sup> Artículo 1558 del Código Civil.- “El comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados. A falta de convenio y salvo usos diversos, debe ser pagado al contado en el momento y lugar de la entrega del bien. Si el pago no puede hacerse en el lugar de la entrega del bien, se hará en el domicilio del comprador”.

<sup>29</sup> Artículo 1550 del Código Civil.- “El bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios”.

<sup>30</sup> Artículo 1551 del Código Civil.- “El vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto”.

<sup>31</sup> Artículo 1549 del Código Civil.- “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”.

<sup>32</sup> Cfr. BETTI, Emilio. *Teoría general del negocio jurídico*, Traducción y concordancias con el derecho español por A. MARTÍN PÉREZ, Editorial Comares, Granada, 2000, p. 110.

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> ROPPO, Vincenzo. Ob. cit., p. 217.

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> GUTIERREZ CAMACHO, Walter. *La forma como requisito de validez*, Comentario al artículo 1411 del Código Civil, En: AA.VV. *Código Civil comentado*, Gaceta Jurídica, Lima, 2004, p. 430.

<sup>37</sup> BIANCA, Massimo. *El contrato*, ob. cit., p. 293.

<sup>38</sup> LEYVA SAAVEDRA, José. *Forma y formalismo contractual*, En: *Revista del Foro*, Colegio de Abogados de Lima Sur, marzo, 2013, p. 48.

<sup>39</sup> Cfr. BIGLIAZZI GERI, Lina; BRECCIA, Humberto; BUSNELLI, Francesco; NATOLI, Ugo. *Derecho Civil. Hechos y actos jurídicos*, Tomo I, Volumen II, Traducción de Fernando HINESTROSA, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 1995, p. 793.

<sup>40</sup> Artículo IV del Título Preliminar del Código Civil.- “La ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía”.

<sup>41</sup> Así: BETTI, Emilio. Ob. cit., p. 110; ROPPO, Vincenzo. Ob. cit., p. 219; TRIMARCHI, Pietro. *Istituzioni di Diritto Privato*, Terza edizione, Giuffrè, Milano, 1977, p. 242; GAZZONI, Francesco. *Manuale di diritto privato*, VII edición aggiornata, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1998, p. 859.

<sup>42</sup> Artículo 144 del Código Civil.- “Cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye sólo un medio de prueba de la existencia del acto”.

<sup>43</sup> Artículo 1411 del Código Civil.- “Se presume que la forma que las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad”.

<sup>44</sup> ALPA, Guido. *El contrato en general*, Pacifico Editores, Lima, 2015, p. 132.

pueden convenir, previamente, que el negocio jurídico que celebrarán deberá observar una determinada forma, probatoria o solemne, en este último caso -tal y como sucede con la forma solemne legal- la inobservancia de la solemnidad origina la nulidad del negocio; cabe precisar, además, que ante el silencio de las partes respecto a la calificación de la forma se presumirá (presunción *iuris tantum*) que se ha convenido una forma solemne (artículo 1411 del Código Civil).

Teniendo en cuenta lo dicho en relación a la forma solemne legal y a la forma solemne convencional, podemos afirmar que “los sujetos solamente pueden introducir requisitos de forma en los actos jurídicos que según el ordenamiento jurídico son libres de formalidades o bien pueden establecer formalidades más severas que las previstas en la ley, siempre que no contravengan normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres. En cambio, los otorgantes del acto jurídico no pueden dejar sin efecto una solemnidad impuesta por la ley bajo sanción de nulidad, pero sí pueden dejar sin efecto una solemnidad impuesta por ellos”<sup>45</sup>.

- b. La forma probatoria (o forma ad probationem).**- Es aquella que sirve para acreditar la existencia y el contenido del negocio jurídico. Tradicionalmente se le ha atribuido a la observancia de esta clase de forma, la utilidad de constituir el medio probatorio idóneo para probar la existencia y el contenido del negocio; de hecho, algunos artículos explicitan esta (aparente) utilidad, tal es el caso del artículo 1605 del Código Civil que señala: “*La existencia y contenido del suministro pueden probarse por cualesquiera de los medios que permite la ley, pero si se hubiera celebrado por escrito, el mérito del instrumento respectivo prevalecerá sobre todos los otros medios probatorios*”; sin embargo, con la entrada en vigencia del Código Procesal Civil dicha utilidad ha venido a menos<sup>46</sup>, ya que en el artículo 197 del citado cuerpo normativo se ha establecido que: “*Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada [...]*”. Por lo tanto, actualmente, a los efectos de acreditar la existencia y el contenido del negocio jurídico, la forma probatoria constituye solo un medio de prueba más como cualquier otro.

#### IV.4. La naturaleza del proceso de otorgamiento de escritura pública.-

**15.** Por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se petitiona mutar la forma de un negocio jurídico, de escritura privada a escritura pública, porque así lo determina o permite la ley o porque así lo han acordado las partes y, en ambos casos, siempre que la forma a la que se pretende mutar no constituya una forma solemne, así lo establece el artículo 1412 del Código Civil en su primer párrafo, el referido dispositivo establece, además, en su segundo párrafo, que esta pretensión se sustanciará como proceso sumarísimo. Pues bien, como se ha visto en el planteamiento del problema, es esta última característica del proceso de otorgamiento de escritura pública la que se invoca a fin de descartar cualquier posibilidad de control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, por lo que resulta necesario realizar algunas precisiones en torno a la naturaleza del proceso sumarísimo.

**16.** Los procesos según su función pueden ser de tres tipos: proceso declarativo, proceso de ejecución y proceso cautelar<sup>47</sup>. El primero de los mencionados, esto es, el proceso declarativo es aquél que “tiene como presupuesto material la constatación de una inseguridad o incertidumbre en relación a la existencia de un derecho material en un sujeto, situación que ha devenido en un conflicto con otro, quien concibe que el derecho referido no acoge el interés del primer sujeto, sino el suyo”<sup>48</sup>.

**17.** A su vez, dentro del proceso declarativo debemos distinguir entre lo que es un proceso ordinario y lo que es un proceso especial. Un proceso ordinario es aquél en el que “los órganos jurisdiccionales pueden

conocer objetos de toda clase, habiéndose establecido con carácter general”<sup>49</sup>. Los procesos ordinarios son aquellos que la ley establece “para que sirvan de cauce a la tutela jurisdiccional de la generalidad de las acciones. La inmensa mayoría de las acciones que se pueden afirmar en un proceso civil son juzgadas con arreglo a unas mismas normas procesales, con independencia de cuáles sean las peculiaridades de las normas jurídicas sustantivas en que se funden”<sup>50</sup>. En los procesos ordinarios “los órganos jurisdiccionales pueden conocer objetos de toda clase sin limitación alguna, habiéndose establecido con carácter general”<sup>51</sup>, entre los tipos de procesos ordinarios “las diferencias son de tramitación, pero están previstos para que por ellos se conozcan todo tipo de objetos, distinguiéndose principalmente por la cuantía del asunto”<sup>52</sup>. Un proceso ordinario es aquél en el que se ventilará cualquier pretensión a la que la ley no le haya impuesto una tramitación especial. Nuestro Código Procesal Civil ha previsto tres procedimientos para sustanciar los procesos declarativos, y los ha denominado proceso de conocimiento, proceso abreviado y proceso sumarísimo, los tres son, en potencia, procesos ordinarios<sup>53</sup>. Por otro lado, un proceso especial será aquél previsto para ventilar una determinada controversia y que, además, cuenta con algunas reglas aplicables en forma exclusiva<sup>54</sup>. Los procesos especiales, entonces, son aquellos a los que la ley le ha asignado una tramitación especial. En efecto, los procesos especiales son “aquellos que el legislador ha establecido para que sirvan de cauce a la tutela jurisdiccional de ciertas materias. En principio, la previsión legal de procesos especiales se justifica en que el legislador advierte que el enjuiciamiento de dichas materias a través de los procesos ordinarios no sería adecuado porque las mismas exigen peculiaridades en su tratamiento jurisdiccional, es decir, están necesitadas de una *tutela jurisdiccional diferenciada*. Las peculiaridades, singularidades o especialidades reclamadas por esas materias pueden ser de muy variado tipo. Así, el legislador puede establecer normas especiales en instituciones tan distintas como la postulación y defensa, la legitimación, la intervención procesal, la acumulación de acciones y procesos, la carga de la prueba, las diligencias preliminares, y un largo etcétera. Hay casos en que, además, el legislador establece un entero procedimiento distinto del propio de los procesos ordinarios. Pues bien, cuando las especialidades de una materia son procedimentales estamos en presencia, en sentido estricto, de un proceso declarativo especial. Cuando las especialidades de una materia no son procedimentales, sino de otro orden, y el procedimiento a seguir es uno de los ordinarios [...] estamos en presencia de especialidades de los procesos declarativos ordinarios”<sup>55</sup>. En nuestro

<sup>45</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Teoría General del Contrato*, Tomo I, Primera edición, Pacifico Editores, Lima, p. 568.

<sup>46</sup> Conforme: ESCOBAR ROZAS, Freddy. *Causales de nulidad absoluta*, Comentario al artículo 219 del Código Civil, En: AA.VV. *Código Civil comentado*, Gaceta Jurídica, Lima, 2003, p. 923.

<sup>47</sup> MONROY GÁLVEZ, Juan. *Introducción al proceso civil*, Tomo I, Temis, Bogotá, 1996, p. 136.

<sup>48</sup> *Id.*, p. 137.

<sup>49</sup> MONTERO AROCA, Juan; FLORS MATÍES, José. *Tratado del juicio verbal*, Segunda edición, Editorial Navarra, Aranzadi, 2004, p. 143, citados por: ARIANO, DEHO, Eugenia. *El 'sumarísimo' proceso de otorgamiento de escritura pública*, En: *Actualidad Civil*, Volumen 24, Instituto Pacifico, junio, 2016, p. 33.

<sup>50</sup> DIEZ-PICAZO GIMÉNEZ, Ignacio. *Especialidades de los procesos declarativos ordinarios*, En: DE LA OLIVA SANTOS, Andrés y DIEZ PICAZO GIMÉNEZ, Ignacio. *Derecho Procesal Civil. El proceso de declaración*, Segunda edición, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces S.A., p. 585.

<sup>51</sup> MONTERO AROCA, Juan. *Derecho jurisdiccional*, I, Parte General, Décima edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, p. 305.

<sup>52</sup> *Id.*, p. 306.

<sup>53</sup> ARIANO DEHO, Eugenia. *El 'sumarísimo' proceso de otorgamiento de escritura pública*, ob. cit., p. 33.

<sup>54</sup> *Id.*, p. 34.

<sup>55</sup> DIEZ-PICAZO GIMÉNEZ, Ignacio. Ob. cit., p. 586-587.

ordenamiento procesal son procesos especiales, por ejemplo, los procesos de divorcio, tercería de propiedad, prescripción adquisitiva, alimentos, interdicción, etc.

18. Desde otra perspectiva, específicamente, en relación al grado de cognición del juez, debemos distinguir entre un proceso plenario y un proceso sumario. Son procesos plenarios aquellos en donde las partes no encontrarán restricción en torno a las alegaciones que podrían formular y a los medios probatorios que podrían aportar, lo que conlleva a que la cognición del juez sobre la controversia sea plena o completa<sup>66</sup>. Sobre los procesos plenarios o de conocimiento, se ha señalado que: "La intervención del juez en un proceso de conocimiento es más o menos amplia, depende de la naturaleza del conflicto de intereses y de la opción del legislador de conceder más o menos posibilidades de actuación al juez y a las partes, sea en lo que se refiere a facultades o a plazos. Precisamente esta variación determina la existencia de distintas clases de procesos de conocimiento. A los más amplios se les suele denominar *plenos o de conocimiento propiamente dichos*, los intermedios –en donde la capacidad y tiempo se ha reducido– reciben el nombre de *plenarios rápidos o abreviados*, y finalmente aquellos cuya discusión se reduce a la prueba de uno o dos hechos específicos reciben el nombre de *plenarios rapidísimos o sumarísimos*"<sup>67</sup>. Y son procesos sumarios aquellos en donde, por ley, se han limitado las alegaciones que podrían formular las partes o los medios probatorios que éstas podrían aportar, lo que conlleva a que la cognición del juez sobre la controversia sea, también, limitada<sup>68</sup>, estos procesos se basan en un "conocimiento no definitivo o parcial o superficial"<sup>69</sup>. En forma precisa, Ignacio Diez-Picazo, explica que el significado técnico-jurídico de proceso sumario no es el de proceso rápido sino el de proceso con limitación de cognición y ausencia de cosa juzgada –el primero es solo un significado "vulgar"- y, en consecuencia, proceso sumario es lo contrario a proceso plenario: "En sentido amplio o vulgar, se dice que un proceso es sumario cuando está configurado por la ley para que sea un proceso rápido. Sumariedad es, en ese sentido, sinónimo de rapidez o celeridad. En sentido técnico-jurídico, en el Derecho procesal, la sumariedad –aunque comporta, como consecuencia, la rapidez de la tutela jurisdiccional– significa limitación de la cognición del tribunal y ausencia de cosa juzgada. Un proceso es sumario porque en él se limitan las alegaciones de las partes y, en ciertos casos, los medios de prueba utilizables. Lo contrario de un proceso sumario es un proceso plenario"<sup>60</sup>. Luego de explicar el significado y las principales características del proceso sumario, el citado autor precisa el objeto y las consecuencias de esta clase de proceso: "un proceso sumario tiene siempre un objeto limitado, es decir, no permite el enjuiciamiento de todos los aspectos de una relación jurídica. A través de un proceso sumario, lo que el legislador pretende es brindar al demandante, caso de que la demanda sea estimada, una tutela jurisdiccional provisional o interna (aunque, de hecho, la misma pueda ser indefinida). Dadas las limitaciones impuestas, la tutela jurisdiccional sumaria no puede ser definitiva. Por eso, la sentencia dictada en un proceso sumario no tiene fuerza de cosa juzgada material y no impide que se incoe un ulterior proceso declarativo plenario que tenga el mismo objeto. Dado que la tutela jurisdiccional sumaria es provisional, la ley procesal debe procurar que sea rápida"<sup>61</sup>. Con todo, dos son los rasgos fundamentales de los procesos sumarios: Primero, "la finalidad del proceso sumario es otorgar una tutela más rápida que la concedida en el proceso plenario; sin embargo, la rapidez o brevedad no es la esencia del proceso sumario, sino lo esencial será la limitación en la cognición"<sup>62</sup>. En efecto, cierto es que "la aceleración de los procesos ha sido el motivo del desarrollo de la sumarización, en otras palabras su razón de ser, pero este –es decir la rapidez en su tramitación– no es su esencia, al punto que podemos afirmar que no todo proceso de tramitación rápida es sumario, ya que procesos rápidos pueden también ser de cognición plenaria, pero si se puede afirmar que un proceso de cognición limitada es sumario"<sup>63</sup>. Y segundo, lo resuelto en el proceso sumario no tendrá el efecto de la cosa juzgada, lo que se explica precisamente por la cognición limitada de la controversia<sup>64</sup>. Por ello, "la sumariedad supone limitación y esta se refiere a las alegaciones de las partes, al objeto de la prueba y a la condición judicial, lo que lleva a que en el proceso

sumario no se plantee con plenitud el conflicto existente entre las partes, sino solo un aspecto concreto del mismo; en esas circunstancias es lógico que pueda existir un proceso plenario posterior en el que pueda plantearse la totalidad de litigio y en el que no podrá excepcionarse cosa juzgada"<sup>65</sup>. En nuestro ordenamiento procesal será un proceso sumario, por ejemplo, el proceso de desalojo por falta de pago, en tanto solo se admitirán como medios probatorios: el documento, la declaración de parte y la pericia (artículo 591 del Código Procesal Civil)<sup>66</sup>.

19. En consecuencia, son distintos los procesos plenarios y los procesos sumarios y, específicamente, son distintos los procesos plenarios rápidos y los procesos sumarios: "Los plenarios rápidos son aquellos procesos en los cuales se ha simplificado las formas, reduciendo los plazos pero sin que exista una restricción de la cognición, y lo que es más importante, lo resuelto en estos procesos generan cosa juzgada. En tanto que el proceso sumario o sumarizado –en oposición al de cognición plena o plenario– es aquel que se tramita en forma rápida y simple, cuya cognición se encuentra limitado legalmente, tanto en la posibilidad de alegación como de prueba, y cuya resolución definitiva –necesariamente– no tiene los efectos de cosa juzgada"<sup>67</sup>. Pues bien, el hecho de que un proceso sumarísimo como el de otorgamiento de escritura pública, presente plazos más cortos y una menor cantidad de actos procesales, no hace que devenga, necesariamente, en un proceso sumario. Proceso sumarísimo no es sinónimo de proceso sumario. Y nuestro proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública no tiene legalmente impuestas limitaciones en torno a las alegaciones que podrían formular las partes o a los medios probatorios que podrían aportar en relación al fondo de la controversia, por lo que no es un proceso sumario, sino un proceso "plenario rápido"<sup>68</sup>, sin perjuicio de las restricciones impuestas por el artículo 559 del Código Procesal Civil<sup>69</sup> para todos los procesos sumarísimos.

20. Lo antes dicho constituye un importante argumento a favor de la posibilidad de realizar un control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, aun cuando la causa se tramite en la vía del proceso sumarísimo.

#### IV.5. El proceso de calificación del negocio jurídico.-

21. El negocio jurídico ha de ser portador de intereses dignos de protección y las reglas que las partes se han impuesto a sí mismas como mecanismos para alcanzar

<sup>66</sup> ARIANO DEHO, Eugenia. El 'sumarísimo' proceso de otorgamiento de escritura pública, ob. cit., p. 34.

<sup>67</sup> MONROY GÁLVEZ, Juan. *Introducción al proceso civil*, ob. cit., p. 138.

<sup>68</sup> ARIANO DEHO, Eugenia. El 'sumarísimo' proceso de otorgamiento de escritura pública, ob. cit., p. 34.

<sup>69</sup> CHIOVENDA, Giuseppe. *Instituciones de Derecho Procesal Civil. Serie Clásicos del Derecho Procesal Civil*, Volumen III, Traducción de E. Gómez Orbaneja, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2008, p. 21.

<sup>60</sup> DIEZ-PICAZO GIMÉNEZ, Ignacio. Ob. cit., p. 611.

<sup>61</sup> Íd., p. 612.

<sup>62</sup> CASASSA CASANOVA, Sergio Natalino. *El régimen de promoción del arrendamiento para vivienda y el (pseud) proceso único de ejecución de desalojo*, En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*, Número 27, septiembre, 2015, p. 77.

<sup>63</sup> Íbid.

<sup>64</sup> Íd., p. 77-78.

<sup>65</sup> MONTERO AROCA, Juan. *Proceso (Civil y Penal) y garantía: El proceso como garantía de libertad y de responsabilidad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2006, p. 344, citado por: CASASSA CASANOVA, Sergio Natalino. Ob. cit., p. 78.

<sup>66</sup> ARIANO DEHO, Eugenia. El 'sumarísimo' proceso de otorgamiento de escritura pública, ob. cit., p. 34.

<sup>67</sup> CASASSA CASANOVA, Sergio Natalino. Ob. cit., p. 76.

<sup>68</sup> Conforme: ARIANO DEHO, Eugenia. El 'sumarísimo' proceso de otorgamiento de escritura pública, ob. cit., p. 35.

<sup>69</sup> **Artículo 559 del Código Procesal Civil.** "En este proceso no son procedentes:

1. La reconvencción.

2. Los informes sobre los hechos".

la satisfacción de aquellos intereses, han de guardar conformidad con las normas del ordenamiento jurídico. Es así que se habla de un proceso de calificación del negocio jurídico que permitirá concluir no sólo si éste se ha celebrado con arreglo a Derecho sino, además, si ha producido sus efectos y si estos conservan vigor o si por alguna circunstancia no resultan exigibles o han venido a menos. Esta calificación se realiza en tres niveles: relevancia/irrelevancia, validez/invalidez y eficacia/ineficacia.

**22.** En el primer nivel se practica el **juicio de relevancia**, aquí se verificará “la presencia de algunos datos mínimos idóneos para identificar típicamente el hecho y para permitir su subsunción en el *nomen iuris*”<sup>70</sup>, lo que significa que si el hecho no presenta algunos datos mínimos que permitan la identificación de un determinado negocio jurídico (compraventa, donación, testamento, etc.), éste será jurídicamente inexistente. En esa misma línea se ha dicho que “es inexistente el contrato o el acto que no es identificable como tal, pues carece del mínimo esencial que permita hablar de un cierto evento como de contrato o de acto unilateral”<sup>71</sup>. Así, por ejemplo, no pasará el juicio de relevancia un contrato en donde no se pueda identificar un acuerdo o la presencia de más de una parte, en general, no pasarán este examen aquellos “comportamientos humanos que sean, como suele decirse, meros ‘simulacros’ de negocio, en cuanto desprovistos de los requisitos mínimos que permiten calificar *sub specie iuris* el hecho, así hayan provocado en alguno de los interesados la impresión superficial de haber celebrado un negocio o de haber asistido a él”<sup>72</sup>.

**23.** En el segundo nivel se practica el **juicio de validez**, en donde se verificará que los componentes del negocio jurídico (parte, objeto, causa, manifestación de voluntad y forma solemne) no contravengan las directrices del ordenamiento jurídico, este análisis “puede concluir en sentido afirmativo (el hecho es conforme a las opciones del sistema), o en sentido negativo (el hecho es valorado con disfavor por el ordenamiento)”<sup>73</sup>, si sucede lo primero el negocio será válido, si, por el contrario, sucede lo segundo, el negocio será inválido, es decir, nulo (artículo 219 del Código Civil) o anulable (artículo 221 del Código Civil).

**24.** Finalmente, en el tercer nivel se practica el **juicio de eficacia**, en donde se verificará si el negocio jurídico produce efectos jurídicos o no; en este nivel se debe considerar que un negocio válido, en principio, es idóneo para desencadenar sus efectos, pero no necesariamente será así, pues el negocio podría estar sujeto a un plazo o condición suspensiva, o dejar de producir sus efectos a consecuencia de eventos sobrevenidos (v.gr.: resolución del contrato), o dejar de producir algún efecto específico a consecuencia de no haberlo ejercitado oportunamente (v.gr.: prescripción extintiva). Asimismo, se debe considerar que un negocio inválido, en principio, no desencadenará sus efectos, pero no siempre será así, como sucede, por ejemplo, con el negocio anulable el cual produce efectos precarios que podrían tornarse en definitivos por convalidación o por prescripción extintiva de la acción de anulación<sup>74</sup>.

**25.** Conviene recordar que en el Quinto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 3189-2012 - Lima Norte), de fecha 03 de enero de 2013, publicado el 09 de agosto de 2014, se ha señalado que la categoría de la inexistencia (o irrelevancia) no es de aplicación en nuestro sistema, aseveración que se sostiene sobre la base de las siguientes razones: “**160.** De esta manera el supuesto de la inexistencia, el cual implica la reacción del ordenamiento ante un supuesto de vicios sumamente grave, y que, conforme lo hemos precisado precedentemente, fue originalmente ideada respecto de supuestos normativos en donde no se establecía la nulidad del negocio, no es de aplicación entre nosotros, primero porque no se encuentra regulada en la normativa civil, y en segundo término porque en nuestro caso particular no existe ninguna laguna normativa; toda vez que es de aplicación, ante los supuestos que no señalan taxativamente la nulidad, la aplicación de la nulidad tácita o virtual”. Por lo tanto, los actos que no superen el juicio de relevancia, deberán ser sancionados con la forma más grave de invalidez que prevé nuestro sistema jurídico, esto es, la nulidad.

**26.** En las líneas sucesivas deberá determinarse, entonces, si los exámenes antes descritos pueden o no realizarse

dentro del proceso (sumarísimo) de otorgamiento de escritura pública.

## IV.6. Control de validez del acto que se pretende elevar a escritura pública

### IV.6.1. Declaración de oficio de la invalidez del acto que se pretende elevar a escritura pública.-

**27.** Si lo que se busca es determinar si dentro de un proceso de otorgamiento de escritura pública, el Juez puede o no realizar un control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 220 del Código Civil, según el cual: “*La nulidad [...] puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta*”.

**28.** Lo primero que se advierte es que la norma hace referencia solo a una de las dos clases de invalidez: la nulidad, mas no a la anulabilidad. La nulidad es la forma más grave de invalidez que, de acuerdo con el artículo 219 del Código Civil, puede ser demandada cuando el negocio jurídico presenta las siguientes patologías: **a)** falta de manifestación de voluntad; **b)** incapacidad absoluta de la parte que lo celebró; **c)** objeto física o jurídicamente imposible o indeterminable; **d)** fin ilícito; **e)** simulación absoluta; **f)** ausencia de la forma solemne; **g)** declaración expresa de nulidad; **e)** contravención al orden público o a las buenas costumbres. La nulidad es un remedio que busca tutelar intereses generales, a diferencia de la anulabilidad que más bien busca tutelar intereses particulares<sup>75</sup>, de ahí que, por ejemplo, la nulidad no es susceptible de confirmación, mientras que la anulabilidad sí lo es. Pero estos no son los únicos rasgos que diferencian a ambas categorías, podemos mencionar, además, que: **(i)** el negocio nulo no produce efectos, mientras que el negocio anulable genera efectos precarios; **(ii)** el negocio nulo no precisa de una sentencia para no producir efectos (sentencia meramente declarativa), a diferencia de lo que sucede con el negocio anulable que dejará de producir sus efectos (precarios), en forma retroactiva hasta su celebración, una vez que quede firme la sentencia que declare la anulación (sentencia constitutiva) (artículo 222 del Código Civil); **(iii)** la nulidad puede ser peticionada por las partes que celebraron el negocio, por quien tenga algún interés o por el Ministerio Público (artículo 220 del Código Civil), en tanto que la anulabilidad solo puede ser peticionada por la parte que se considere afectada; **(iv)** la acción de nulidad prescribe a los 10 años (artículo 2001.1 del Código Civil) y la acción de anulabilidad prescribe a los 2 años (artículo 2001.4 del Código Civil); **(v)** el negocio nulo –ya está dicho– no puede ser convalidado, mientras que el negocio anulable sí puede serlo por medio de la confirmación (artículo 230 Código Civil); y, **(vi)** la nulidad puede ser apreciada de oficio por el juez (artículo 220 del Código Civil) mientras que la anulabilidad no.

**29.** La nulidad busca tutelar intereses generales, “valores fundamentales, colectivos e irrenunciables que un sistema jurídico preestablece (aunque sea implícitamente) y que podríamos calificar como trascendentes de la esfera individual [...] la nulidad está fuera del ámbito dispositivo de las partes, es de orden público”<sup>76</sup>, es esto lo que explica que el legislador haya previsto, en el precitado artículo 220

<sup>70</sup> BIGLIAZZI GERI, Lina; BRECCIA, Humberto; BUSNELLI, Francesco; NATOLI, Ugo. Ob. cit., p. 994.

<sup>71</sup> GALGANO, Francesco. *El negocio jurídico*, Traducción de Francisco BLASCO GASCÓ y Lorenzo PRATS ALBENTOSA, Editorial Tirant to Blanch, Valencia, 1992, p. 261.

<sup>72</sup> BIGLIAZZI GERI, Lina; BRECCIA, Humberto; BUSNELLI, Francesco; NATOLI, Ugo. Ob. cit., p. 1028.

<sup>73</sup> Íd., p. 995.

<sup>74</sup> Cfr. BIGLIAZZI GERI, Lina; BRECCIA, Humberto; BUSNELLI, Francesco; NATOLI, Ugo. Ob. cit., p. 996.

<sup>75</sup> BIANCA, Massimo. *El contrato*, ob. cit., p. 635.

<sup>76</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. Ob. cit., p. 58.

del Código Civil, la posibilidad de que el Juez aprecie de oficio la nulidad -es decir, aun cuando la parte demandada en el proceso judicial no la haya alegado- y funde en dicha apreciación su decisión. En efecto, al comprometer la nulidad, intereses generales, su declaración no solo puede ser instada por las partes que celebraron el negocio jurídico, sino también por cualquier tercero que tenga algún interés en ello y por el Ministerio Público y, además, el Juez puede apreciarla de oficio. En este mismo sentido se ha sostenido que "la nulidad puede ser declarada de oficio por el Juez, lo que se explica porque la nulidad es la sanción típica a que recurre el legislador para garantizar el respeto de la norma imperativa, en atención a un interés general"<sup>77</sup>.

**30.** La posibilidad de que el Juez pueda apreciar de oficio la nulidad, es decir, aun cuando la parte demandada en el proceso judicial no la haya alegado, ha sido pacíficamente admitida por los sistemas jurídicos más influyentes.

**31.** En el sistema alemán, en donde aunque su Código Civil no contemple un dispositivo que expresamente atribuya al Juez la facultad en cuestión, se considera que ésta es una consecuencia necesaria de la nulidad, tal y como lo señala Werner Flume: "La causa de nulidad provoca 'per se' que la reglamentación negocial del negocio jurídico nulo no valga. El juez tiene que tener en cuenta la nulidad si de la exposición de las partes resulta la existencia de una causa de nulidad, aunque el demandado no invoque la nulidad, es decir, no la haga valer. Si el demandado no está representado en el proceso, no se estimará la acción del demandante cuando de su exposición resulte que el negocio jurídico en el que apoya su demanda es nulo [...] La nulidad del negocio jurídico vale, por principio, a favor y en contra de cualquiera"<sup>78</sup>. Y en ese mismo sentido se ha dicho que: "El negocio es nulo cuando como consecuencia de un vicio del factum no produce los efectos que corresponden a su contenido. El vicio consiste en que falta un hecho constitutivo -p. ej., el negocio carece de la forma prescrita- o existe un hecho impeditivo -p. ej., incapacidad de obrar de una de las partes, falta de seriedad en la declaración, simulación, etc.-. Si por mencionarlo una de las partes en la audiencia, ha llegado a conocimiento del juez que falta un hecho constitutivo o que existe un hecho impeditivo, el juez debe tomar en consideración la nulidad que resulte sin que sea necesario que una de las partes la invoque. La nulidad es un efecto que se produce *ipso iure* por el hecho mismo de la existencia del vicio"<sup>79</sup>.

**32.** Lo propio sucede en el sistema francés, en donde, respecto de la posibilidad de apreciar de oficio la nulidad se ha dicho que: "cuando el acto nulo haya sido invocado principal o incidentalmente por vía de acción o de excepción, tendrá pleno derecho de descubrir la ilicitud y aplicar la nulidad. La única restricción que deberá observar será la de mantenerse en el campo estricto de la ilicitud aparente: no podrá, por consiguiente, llevar el análisis más allá del contenido del acto jurídico, no tendrá derecho a aventurarse en la investigación de circunstancias exteriores del acto, ni a inquirir en el dominio de la intención de las partes. Para él, el único hecho que tiene valor es el acto jurídico y los documentos que le acompañan. Si de su apariencia resulta el carácter de ilicitud, podrá colocarse al amparo del orden público para hacer valer la nulidad"<sup>80</sup>.

**33.** En Italia, la prerrogativa en cuestión se encuentra expresamente contemplada en el artículo 1421 del Código Civil que a la letra dice: "*Salvo disposición diversa de ley, la nulidad puede ser hecha valer por quien tenga interés, y puede ser estimada de oficio por el juez*" [el resaltado es nuestro]. Comentando dicha norma se ha dicho que: "Siendo el negocio nulo completamente inválido (non valet) para el derecho, es lógico que cualquiera pueda hacer valer la nulidad: las partes, sus herederos o causahabientes, y los acreedores (art. 1421 C. C.). Es necesario un interés jurídico, se entiende; de ser el negocio nulo o válido debe seguirse una diversidad de consecuencias para la situación jurídica de quien intenta el ejercicio de la acción. Puesto que el negocio afecto de nulidad *non valet*, el Juez puede apreciar de oficio la nulidad (art. 1421 cit); puede, no debe, y en tanto puede en cuanto tiene modo de deducirla de los actos, ya que debe juzgar *iuxta alligata et probata*"<sup>81</sup>. Sobre el particular, Francesco Galgano ha sostenido que: "La nulidad puede ser declarada de oficio por el Juez (art. 1421); el cual puede declarar nulo un contrato que haya sido aportado al juicio, incluso cuando no haya sido interpuesta por el interesado una demanda

o una excepción en tal sentido. La anulación, en cambio, sólo puede ser pronunciada por el Juez como resultado de la demanda o de la excepción de la parte legitimada"<sup>82</sup>. Para seguidamente resaltar algo de suma importancia: "La declaración de oficio de la nulidad, admitida por el Código civil, debe ser coordinada sin embargo con los principios del *Codice di Procedura Civile* y, particularmente, con el principio de la demanda (art. 99 c.p.c.) y con la congruencia entre demanda o excepción y el fallo (art. 112 c.p.c.), así como con el principio sobre la disponibilidad de las pruebas (art. 115 c.p.c.)"<sup>83</sup>. Finalmente, expone algunos lineamientos que ha establecido la jurisprudencia italiana a fin de conseguir la referida coordinación entre la norma sustantiva y los principios procesales: "a) el Juez puede declarar de oficio la nulidad de un contrato si su validez es el elemento constitutivo de la demanda y si entre las partes existe discusión sobre su aplicación o sobre su ejecución; b) el Juez no puede declarar de oficio la nulidad del contrato si la parte interesada ha formulado frente al mismo un remedio distinto, como la anulación o como la resolución, o si ha sido demandada la declaración de nulidad por cual otra causa; c) el Juez puede declarar de oficio la nulidad sólo si la causa de nulidad proviene de los documentos y no precisa ninguna otra investigación posterior de hecho; d) la nulidad del contrato puede ser declarada de oficio en cualquier estado y grado del proceso: incluso en grado de apelación o de casación, siempre que el Juez de grado inferior no se haya pronunciado sobre la validez del contrato, puesto que esto comportaría la formación de un fallo que precluiría el examen posterior de la materia"<sup>84</sup>.

**34.** Y, en España se ha dicho lo siguiente: "Los Tribunales de Justicia pueden apreciar 'de oficio' la existencia de la nulidad; es decir, aunque la declaración de nulidad no haya sido pedida por ninguna de las partes contendientes. Resultado a que se ha llegado, aunque para ello se haya tenido que superar el principio de Justicia rogada, predominante en el procedimiento civil, y dejar de lado la exigencia de que la sentencia haya de ser congruente con la demanda (artículo 359 L.E.C.). Desviación del criterio general de la Ley Rituaria civil, que se considera necesaria, en obediencia a los principios generales de nuestro Derecho; porque sería inadmisibles que el juez hubiera de ordenar, por deficiencias o rebeldías de la parte demandada, el cumplimiento de una obligación imposible, ilícita, manifiestamente inmoral o contraída por un niño"<sup>85</sup>.

**35.** El juicio de validez que el Juez realiza de oficio, es decir, al amparo del artículo 220 del Código Civil, se ajusta a verificar que un determinado negocio jurídico no incurra en una específica clase de invalidez: la nulidad, pero no cualquier nulidad, sino una nulidad cualificada, una nulidad manifiesta, de manera que se circunscribirá a verificar que los componentes del negocio jurídico (parte, objeto, causa, manifestación de voluntad y forma solemne) no contravengan en forma evidente aquellas directrices del ordenamiento jurídico que tutelen intereses generales, es

<sup>77</sup> SCOGNAMIGLIO, Renato. *Contribución a la teoría del negocio jurídico*, Traducción y notas de Leysser L. LEÓN, Primera edición, Editorial Grijley, Lima, 2004, p. 239.

<sup>78</sup> FLUME, Werner. *El negocio jurídico*, Traducción de José María MIQUEL GONZÁLEZ y Esther GÓMEZ CALLE, Cuarta edición, Fundación Cultural del Notariado, Madrid, 1998, p. 653.

<sup>79</sup> TUHR, Andreas von. *Derecho Civil. Teoría General del Derecho Civil Alemán*, Volumen II: *Los hechos jurídicos*, Traducción de Tito RAVÁ, Marcial Pons, Madrid, 1999, p. 253.

<sup>80</sup> LUTZESCO, Georges. *Teoría y práctica de las nulidades*, Traducción de Manuel ROMERO SÁNCHEZ y Julio LÓPEZ DE LA CERDA, Porrúa, México Distrito Federal, 1993, p. 282, citado por NINAMANCCO CÓRDOVA, Fort. Ob. cit., p. 95.

<sup>81</sup> CARIOTA FERRARA, Luigi. *El negocio jurídico*, Traducción, prólogo y notas de Manuel ALBALADEJO, Aguilar, Madrid, 1956, p. 282.

<sup>82</sup> GALGANO, Francesco. *El negocio jurídico*, ob. cit., p. 316.

<sup>83</sup> *Ibid.*

<sup>84</sup> *Id.*, p. 317.

<sup>85</sup> DE CASTRO Y BRAVO, Federico. *El negocio jurídico*, Civitas, Madrid, 1997, p. 476.

decir, que no contravengan las disposiciones contenidas en el artículo 219 del Código Civil. El juicio de validez que el Juez realiza de oficio, no podrá extenderse a la verificación de alguna causal de anulabilidad, y es coherente que así sea, pues -como se ha visto- la anulabilidad solo opera a petición de parte y precisa de una sentencia que la declare.

36. En efecto, se advierte que el precitado artículo 220 del Código Civil señala que aquello que el Juez puede declarar de oficio es la nulidad “manifiesta”, es decir, no cualquier nulidad sino una nulidad especial, una nulidad, podríamos decir, “cualificada”. La misma terminología aparecía en el antecedente legislativo de la referida norma, el artículo 1124 del Código Civil de 1936: “La nulidad [...] puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta”.

37. Toca, entonces, determinar, qué debemos entender por nulidad “manifiesta”. Sobre el particular José León Barandiarán sostuvo que el vicio es manifiesto en caso de que “aparezca inequívoca e inmediatamente del acto mismo, sin necesidad de ninguna otra comprobación”<sup>86</sup>, como sucede, por ejemplo, “si se ha celebrado una anticresis sin haberse empleado escritura pública; si Pedro, marido de Juana, ha celebrado con ésta un contrato pese a la prohibición del art. 1139”<sup>87</sup>. Encontramos mayores alcances en la opinión de Fernando Vidal<sup>88</sup> quien sostiene que la nulidad “manifiesta” se orienta a dos significados: (i) puede ser la que se presenta al descubierto, de manera clara y patente, que es fácil de advertir por el órgano jurisdiccional, un ejemplo de esto se encontraría en el acto jurídico que no respeta la formalidad prescrita bajo sanción de nulidad; (ii) puede ser la que inicialmente se presenta encubierta, pero luego resulta manifiesta como consecuencia de la evaluación que realiza el juez, ejemplo de esto se da “cuando se celebra un contrato con finalidad ilícita que no ha sido expresada, ya que, en tal caso, si una de las partes recurre al órgano jurisdiccional para alcanzar la pretensión a la que se siente con derecho, el juzgador podrá evaluar la finalidad del contrato y declararlo nulo, aun cuando su invalidez no sea, precisamente, materia de la controversia”<sup>89</sup>. Por su parte, Juan Lohmann plantea que lo manifiesto se puede entender de dos formas: (i) Puede ser aquello que al juez le resulte visible en el contexto general del proceso merced a la luz que proporcionen otros elementos de prueba sobre circunstancias contingentes o hechos ajenos al acto jurídico mismo; o (ii) puede ser aquello ostensible, patente, que se expresa, muestra, expone, evidencia y revela por y en el acto mismo y que, por tanto, no requiere de prueba extrínseca para su demostración<sup>90</sup>. El citado autor se inclina por la segunda alternativa y sostiene que: “Manifiesta ha de significar lo que ya esté manifestado (no cubierto o desconocido) con tal grado de claridad que no se requiera de prueba alguna o de análisis externo, auxiliar y complementario para ponerlo de manifiesto, esto es, para descubrir lo encubierto y poner a la vista el vicio suprimiendo la apariencia de validez. Que ‘resulte manifiesta’ significa pues, que la nulidad ya sea evidente y directa e inmediatamente perceptible”<sup>91</sup>. Juan Lohmann considera, además, que no son casos de nulidad manifiesta en tanto precisan de una prueba extrínseca: (i) la simulación, pues se presume la autenticidad del acto; (ii) el objeto indeterminado pero cuya determinabilidad no consta del acto, pues se supone la determinabilidad del objeto, no que las partes han querido lo impreciso; (iii) objeto cuya imposibilidad física sea relativa o subjetiva, pero no objetiva o absoluta, pues se supone la posibilidad del objeto, no que las partes han querido lo imposible; (iv) la finalidad ilícita que no conste del propio acto y que requiera ser comprobada, pues se presume la rectitud y la licitud, no un propósito del acto que el ordenamiento repudie<sup>92</sup>. Para Aníbal Torres, la nulidad es manifiesta “cuando no existe lugar a ninguna duda sobre su existencia, se infiere del simple examen del documento que contiene al acto jurídico o de las pruebas actuadas en el proceso, caso en el que puede declararla de oficio por el Juez, sin requerirse de que exista invocación de parte. El juez no acciona en el sentido de interponer una demanda para que se declare la nulidad, sino que cuando en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales conozca de los hechos que la provocan, puede e incluso debe declararla de oficio, pues le está vedado permanecer impasible, por ejemplo, frente a un acto ilícito o contrario a las normas imperativas o a las buenas costumbres”<sup>93</sup>. Freddy Escobar sostiene que la nulidad es manifiesta “cuando la causal que la produce se encuentra al descubierto de manera clara y

patente (piénsese en el caso del negocio celebrado en un instrumento que no es el que representa la forma solemne exigida por la ley)”<sup>94</sup>. Finalmente, para Fort Ninamanco, a la luz del principio de conservación del negocio jurídico se debe realizar una interpretación restrictiva de la segunda parte del artículo 220 del Código Civil, por lo que la “nulidad manifiesta” no puede estar referida a todas las causales sino solamente a una, aquella cuya presencia resulta más patente entre todas las causales de nulidad: “Hay, pues, que considerar únicamente a la causal de nulidad que menos análisis probatorio requiere para su comprobación y cuya presencia en un caso concreto admite menos margen de discusión”<sup>95</sup>, esa causal –para el citado autor– sería “la ausencia de formalidad *ad probationem*. Las otras causales, en cambio, requieren mayores elementos probatorios para su determinación, o su presencia, en un caso concreto, admite amplios márgenes de controversia derivada de las diferentes interpretaciones que se pueden dar de la realidad fáctica o jurídica. Esto no ocurre con la causal de ausencia de forma prescrita bajo sanción de nulidad. Al margen de esta causal, por lo tanto, no debería encontrar ninguna aplicación la segunda parte del artículo 220 de nuestro Código Civil”<sup>96</sup>.

38. Este Supremo Tribunal considera acertado partir de la premisa planteada por Juan Lohmann, y, entonces, debemos responder a la siguiente pregunta: ¿La nulidad manifiesta es aquella que se advierte del análisis del mismo documento, sin que haya necesidad de valorar algún medio probatorio adicional o es que la nulidad manifiesta podría derivar, también, de un elemento de prueba externo al acto pero, evidentemente, incorporado al proceso?

39. Como se acaba de ver, algunos autores han optado claramente por una u otra tesis: José León y Juan Lohmann consideran que la nulidad manifiesta es aquella que se advierte del acto mismo; Fernando Vidal y Aníbal Torres consideran que la nulidad manifiesta también podría derivarse de alguna otra prueba actuada en el proceso. A nivel jurisprudencial encontramos pronunciamientos en donde la nulidad manifiesta se deriva del acto mismo como, por ejemplo, la Casación N° 2009-2002-Puno, en donde, dentro de un proceso de desalojo, se consideró que el contrato de anticresis es manifiestamente nulo si no reviste la formalidad exigida por ley bajo sanción de nulidad: “**Sétimo:** [...] de autos se advierte que, el contrato notarial de anticresis, no se encuentra formalizado por escritura pública, de conformidad con lo que establece el artículo 1005 del CC de 1936, corroborado con el artículo 1092 del CC actual, resultando por tanto nulo por carecer del requisito de forma a que se refiere el inciso tercero del artículo 1123 del CC de 1936, referido a que el acto jurídico es nulo, cuando no reviste la forma prescrita en la ley [...] **Noveno:** que, en consecuencia, siendo nulo el contrato de anticresis, los demandados resultan ser precarios, de conformidad con el artículo 911 del CC, que establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía feneció”. Del mismo modo, en la Casación N° 1519-2008-Ica, se consideró que el contrato de donación es manifiestamente nulo si no reviste la formalidad exigida por ley bajo sanción de nulidad: “**Cuarto:** [...] la sentencia, recurrida ha inaplicado los artículos 1625, 220 y 219 inciso 6 del Código Civil, pues el documento de donación no ha sido otorgado mediante escritura pública y al no haber sido realizada bajo la forma

<sup>86</sup> LEÓN BARANDIARÁN, José. *Manual del Acto Jurídico*, Cuarta edición, aumentada y corregida-con notas suplementarias, Gráfica Marsom. S.A., Lima, p.67.

<sup>87</sup> *Ibid.*

<sup>88</sup> VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *Ob. cit.*, p. 509.

<sup>89</sup> *Ibid.*

<sup>90</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *Ob. cit.*, p. 59.

<sup>91</sup> *Id.*, pp. 59-60.

<sup>92</sup> *Id.*, p. 60.

<sup>93</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto jurídico*, *ob. cit.*, p. 701.

<sup>94</sup> ESCOBAR ROZAS, Freddy. *Nulidad absoluta*, *Ob. cit.*, p. 932.

<sup>95</sup> NINAMANCCO CÓRDOVA, Fort. *Ob. cit.*, p. 119.

<sup>96</sup> *Ibid.*

prescrita por la Ley resulta nula de pleno derecho, ello en aplicación del inciso 6 artículo 219 del Código Civil, siendo así la posterior transferencia efectuada mediante el contrato privado de fojas veintitres es también nula de pleno derecho por haber sido celebrado por quien no tiene el derecho de propiedad, resultando igualmente nulo el acto jurídico de confirmación contenido en la Escritura Pública de fojas veinticuatro, en aplicación de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 220 del Código Civil, ya que el acto nulo no puede ser subsanado por la confirmación". Pero también encontramos pronunciamientos en donde la nulidad manifiesta se deriva de algún otro medio probatorio actuado en el proceso como, por ejemplo, la Casación N° 609-2009-Lima: "Respecto a los agravios en los términos denunciados por ambas partes procesales, se advierte de autos que la sala de mérito sostiene en los fundamentos noveno, décimo primero, décimo segundo y décimo tercero lo siguiente: *está probado que quien suscribe el contrato que da origen a la obligación puesta a cobro en representación del comitente ha sido condenado a cuatro años de pena privativa de libertad suspendida condicionalmente, con autoridad de cosa juzgada y si bien al representante legal de la empresa demandante no se le ha condenado, por tanto su responsabilidad penal personal no puede ser invocada en este fallo, sin embargo, sí resulta siendo imprescindible la misma para entender el origen ilícito de la obligación, que da lugar a la nulidad manifiesta de la obligación puesta a cobro, dicha nulidad manifiesta, como se aprecia de la jurisprudencia casatoria citada, y de conformidad con el segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil, puede ser declarada de oficio por el juez, sin necesidad inclusive que la nulidad del contrato de prestación de servicios sea objeto del debate en el proceso judicial o independientemente de que las partes hayan invocado tal circunstancia; y respecto a la reconvencción formulada por la demandada concluye: cuando se interpuso la demanda los citados procesos penales no habían sido aún resueltos y al evidenciarse un interés jurídicamente justificado de la demandante no puede dar lugar a una prestación indemnizatoria; al respecto el órgano de segundo grado ha apreciado de las copias certificadas del proceso penal obrantes a folios quinientos diecisiete, específicamente en la sentencia penal de folios setecientos cinco, que en la celebración del contrato de servicios celebrado con fecha veintiseis de enero del año mil novecientos noventa y dos –según refiere la recurrida– se produjo un gran desbalance entre las sumas cobradas por los contratistas y el valor de las obras ejecutadas, habiendo existido concertación entre los contratantes; de lo expuesto se colige que la obligación demandada, al provenir de un acto jurídico con finalidad ilícita, no puede ser exigido vía acción judicial; en tal sentido no se puede pretender que la parte demandada honre la obligación puesta a cobro, si se tiene en consideración conforme a los actuados penales (fundamento quinto de la sentencia de fecha ocho de febrero del año dos mil uno) que el contrato de servicios del cual deriva la obligación reclamada fue sobrevalorado en el costo de los servicios contratados, de tal forma que el mismo contraviene normas legales imperativas"<sup>97</sup>.*

40. A nivel legislativo -por supuesto a partir de una interpretación literal- encontramos que -a diferencia del nuestro- algunos Códigos Civiles latinoamericanos, también, han optado expresamente por una u otra opción: El artículo 1683 del Código Civil de Chile estipula que "la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, **cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato [...]**" [el resaltado es nuestro]; el artículo 1699 del Código Civil de Ecuador dice que "la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, **cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato [...]**" [el resaltado es nuestro]; el artículo 1742 del Código Civil de Colombia menciona que "la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, **cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato [...]**" [el resaltado es nuestro]; el artículo 1561 del Código Civil de Uruguay señala que "la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez de oficio, **cuando aparece de manifiesto [...]**" [el resaltado es nuestro]; el artículo 359 del Código Civil de Paraguay prescribe que "cuando el acto es nulo, su nulidad debe ser declarada de oficio por el juez, **si aparece manifiesta en el acto o ha sido comprobada en juicio [...]**" [el resaltado

es nuestro]; y el vigente Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina, en su artículo 387, señala que "la nulidad absoluta puede declararse por el juez, aun sin mediar petición de parte, si es manifiesta en el momento de dictar sentencia [...]"

41. Para este Supremo Tribunal la nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil siempre que –repetimos– la incursión en alguna causal, cualquiera que ésta sea, resulte fácil de advertir. Estaremos ante un contrato manifiestamente nulo cuando, por ejemplo: exista discrepancia entre la oferta y la aceptación, la oferta no haya sido seguida de la aceptación, el contrato aparezca firmado por una persona que al tiempo de su celebración ya había fallecido, el contrato aparezca firmado por persona inexistente, el contrato no revista la formalidad prescrita por ley bajo sanción de nulidad, el contrato ha sido celebrado por medio de declaración carente de seriedad (hecha en broma, por jactancia o con fines didácticos), cuando se advierta la ausencia de la causa del contrato, cuando se advierta la ausencia del objeto del contrato, cuando el fin ilícito se evidencie por medio de sentencia penal firme, etc.

42. Por último, toca determinar si esta nulidad manifiesta puede ser apreciada o no en un proceso sumarísimo. Sobre el particular una doctrina ha señalado que ello no es posible en atención a las siguientes razones: "(i) En ella [la vía sumarísima] solo se admiten los medios probatorios de actuación inmediata; (ii) en el proceso sumarísimo no se admite la reconvencción lo que impide que el demandado contrademande la declaración de nulidad, conduciendo eventualmente al absurdo de que se ampare la demanda negando el examen de la validez del negocio, cuya nulidad habría que discutir en otro proceso; y, (iii) en el proceso sumarísimo no es posible ofrecer medios probatorios en apelación (artículo 374) para sostener que no hay la nulidad declarada de oficio en la sentencia"<sup>98</sup>.

43. Este Supremo Tribunal considera que es necesario uniformizar los criterios jurisprudenciales en el sentido de que, dentro de un proceso sumarísimo, sí es posible que el Juez declare la nulidad del contrato del que se pretende extraer algún efecto, siempre que aquella resulte manifiesta, toda vez que el artículo 220 del Código Civil no establece ninguna proscrición que nos lleve a sostener lo contrario y tampoco encontramos alguna a nivel de la legislación procesal. En efecto, como se ha visto, el proceso sumarísimo es un proceso plenario (rápido), es decir, un proceso en el que no hay restricciones en torno a las alegaciones que podrían formular las partes y a los medios probatorios que podrían aportar, sin perjuicio de las restricciones impuestas por el artículo 559 del Código Procesal Civil. En el proceso sumarísimo, a menos que se trate de un proceso especial, no existe limitación en la aportación de medios probatorios relativos al tema de fondo, la restricción al aporte de medios probatorios de actuación inmediata es para resolver las cuestiones probatorias (artículo 553 del Código Procesal Civil<sup>99</sup>). Ciertamente que en el proceso sumarísimo no procede la reconvencción (artículo 559 del Código Procesal Civil<sup>100</sup>), no obstante, la nulidad de un negocio jurídico no solo puede hacerse valer vía acción (reconvencción) sino también

<sup>97</sup> Citada por NINAMANCCO CORDOVA, Fort. Ob. cit., pp. 84-85.

<sup>98</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. Ob. cit., p. 62-63.

<sup>99</sup> Artículo 553 del Código Procesal Civil: "Las tachas u oposiciones sólo se acreditan con medios probatorios de actuación inmediata, que ocurrirá durante la audiencia prevista en el Artículo 554".

<sup>100</sup> Artículo 559 del Código Procesal Civil: "En este proceso no son procedentes:

1. La reconvencción.  
2. Los informes sobre los hechos".

vía excepción (material) que merecerá pronunciamiento al resolver el fondo de la controversia<sup>101</sup>, además, la nulidad manifiesta constituye una circunstancia que debe ser tomada en cuenta por el Juez, aun cuando no haya sido alegada por la parte demandada, es decir, de oficio. Asimismo, con la modificación del Código Procesal Civil efectuada por la Ley N° 30293, publicada el 28 diciembre 2014, que entró en vigencia a los treinta días hábiles de su publicación, se ha eliminado la restricción del ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia en los procesos sumarísimos (artículos 374 y 559 del Código Procesal Civil), por lo que el derecho de defensa y, específicamente, el derecho a probar, de la parte que se ve perjudicada con la apreciación de oficio de la nulidad, no se vería comprometido por tal limitación, ello sumado a la forma en que debe ejercerse este poder que tiene el Juez, tema del que nos ocuparemos más adelante. Por lo demás, el hecho de que dentro de los procesos declarativos, el proceso sumarísimo -en atención a los plazos más cortos y al menor número de actos procesales- sea el más rápido, no releva al Juez de su deber de verificar que los componentes de un determinado negocio jurídico no vulneren en forma manifiesta las directrices del ordenamiento jurídico relativas a la validez de esta clase de actos.

**44.** En el proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública el control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar se circunscribirá a la nulidad manifiesta del mismo, circunstancia que podrá ser advertida de oficio por el Juez. El análisis de la nulidad no manifiesta y de la anulabilidad por alegación de la parte demandada, constituye un paso más atrevido que, este Supremo Tribunal, considera no posible, dado que la controversia se tornaría demasiado compleja y no permitiría su tramitación en la vía procedimental más corta que ha previsto nuestro ordenamiento procesal para los procesos civiles de cognición, ello sin perjuicio de que en el particular caso de la anulabilidad, la sentencia es constitutiva, es decir, no basta la mera alegación de la parte interesada, lo que abunda a favor de no realizar este análisis en el proceso de otorgamiento de escritura pública.

**45.** No obstante, la parte demandada puede petitionar en vía de acción la nulidad (no manifiesta) o la anulabilidad del referido negocio jurídico y, al amparo del artículo 320 del Código Procesal Civil<sup>102</sup>, puede solicitar la suspensión de la expedición de la sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública hasta que se resuelva el proceso de nulidad (no manifiesta) o anulabilidad del negocio jurídico, en cuyo caso el Juez deberá verificar si la referida solicitud cumple o no con los requisitos previstos en la precitada norma adjetiva. Cabe señalar que si una vez resuelto el proceso de nulidad o anulabilidad, el Juez del proceso de otorgamiento de escritura pública aprecia que en la solicitud de suspensión de la expedición de la sentencia ha existido temeridad o mala fe, podrá actuar conforme a lo establecido en los artículos 110<sup>103</sup> y 111 del Código Procesal Civil<sup>104</sup>, esto es, imponer a la parte demandada y/o a su abogado y/o apoderado, una multa no menor de cinco ni mayor de veinte Unidades de Referencia Procesal y, en caso, considere que el abogado ha actuado con temeridad o mala fe, remitirá copia de las actuaciones respectivas a la Presidencia de la Corte Superior, al Ministerio Público y al Colegio de Abogados correspondiente, para las sanciones a que pudiera haber lugar.

#### IV.6.2. Declaración de oficio de la invalidez y principios del proceso.-

**46.** Ya se ha determinado cuándo existe una nulidad manifiesta y que ésta puede ser apreciada de oficio por el Juez incluso en un proceso sumarísimo como el de otorgamiento de escritura pública. Corresponde, ahora, determinar en qué forma se ejerce este específico control de validez del negocio jurídico o, si se prefiere, en qué forma el Juez debe ejercer el poder que se le ha conferido por medio del segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil.

**47.** La facultad que tiene el Juez de apreciar de oficio la nulidad manifiesta de un determinado negocio jurídico, es decir, aun cuando la parte demandada no la haya alegado, podría entrar en colisión con algunos principios

que orientan el proceso judicial, como son: el principio dispositivo, el principio del contradictorio, el principio de congruencia y el principio de doble instancia.

**48.** El proceso judicial es un instrumento de realización de los derechos materiales de los justiciables, quienes someten sus conflictos de intereses o incertidumbres con relevancia jurídica, a la decisión de un Juez que representa al Estado, empero el uso de este instrumento no queda al arbitrio del Juez sino que éste ha de respetar una serie de principios y derechos que en su conjunto conforman lo que conocemos como debido proceso. Estos principios y derechos encuentran consagración en la Constitución y en las leyes, tal y como lo establece el artículo 138 de la Constitución Política de Estado: "*La potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes [...]*" [el resaltado es nuestro].

**49.** Uno de los principios que deben ser respetados por el juzgador a los efectos de resolver válidamente la controversia es el principio dispositivo, que se encuentra consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil según el cual: "*El proceso se promueve solo a iniciativa de parte, la que invocará interés y legitimidad para obrar [...]*". Por este principio se entiende que las facultades de iniciar el proceso

<sup>101</sup> De acuerdo con Montero Aroca: Mientras las excepciones procesales están referidas a la válida constitución de la relación jurídico procesal, las excepciones materiales están referidas al fondo de la controversia y buscan que la pretensión sea desestimada (MONTERO AROCA, Juan. "*El Nuevo Proceso Civil. Ley 1/2000*", Segunda edición, Tirant lo blanch, Valencia, 2001, p. 431). Los hechos que sustentan una excepción material pueden ser: (i) **Hechos impeditivos**: Que vienen a ser aquellos que "impiden desde el principio que los hechos constitutivos desplieguen su eficacia normal y, por tanto, que se produzca el efecto jurídico pedido por el demandante" (Íd., p. 432), en buena cuenta lo que aquí alega el demandado es que el derecho del demandante no llegó a nacer; un hecho impeditivo sería, por ejemplo, la nulidad del contrato. (ii) **Hechos extintivos**: En estos casos "los hechos constitutivos han existido y han desplegado sus eficacia normal, pero posteriormente se ha producido otro que hecho que ha suprimido esos efectos" (Íbid.), en buena cuenta lo que aquí alega el demandado es que el derecho del demandante nació pero al tiempo actual ya feneció; un hecho extintivo sería, por ejemplo, el pago. (iii) **Hechos excluyentes**: En estos casos también "se han producido los efectos de los hechos constitutivos, pero el demandado alega otros hechos, supuesto de la aplicación de una norma que le permite excluir dichos efectos. Frente al existente derecho del actor, existe otro contraderecho del demandado que puede excluir los efectos de aquél" (Íbid.), en buena cuenta lo que aquí alega el demandado es que si bien existe el derecho del demandante también existe un derecho a favor del demandado que le restaría efectos a aquél; un hecho excluyente sería, por ejemplo, la excepción de incumplimiento.

<sup>102</sup> **Artículo 320 del Código Procesal Civil**: "Se puede declarar la suspensión del proceso, de oficio o a pedido de parte, en los casos previstos legalmente o cuando a criterio del Juez sea necesario.

El Juez a pedido de parte, suspende la expedición de la sentencia en un proceso siempre que la pretensión planteada en él dependa directamente de lo que debe resolver en otro proceso en el que se haya planteado otra pretensión cuya dilucidación sea esencial y determinante para resolver la pretensión planteada por él. Para ello es necesario que las pretensiones sean conexas, a pesar de lo cual no puedan ser acumuladas, caso contrario, deberá disponerse su acumulación".

<sup>103</sup> **Artículo 110 del Código Procesal Civil**: "Las partes, sus Abogados, sus apoderados y los terceros legitimados responden por los perjuicios que causen con sus actuaciones procesales temerarias o de mala fe. Cuando en el proceso aparezca la prueba de tal conducta, el Juez, independientemente de las costas que correspondan, impondrá una multa no menor de cinco ni mayor de veinte Unidades de Referencia Procesal. Cuando no se pueda identificar al causante de los perjuicios, la responsabilidad será solidaria".

<sup>104</sup> **Artículo 111 del Código Procesal Civil**: "Además de lo dispuesto en el Artículo 110, cuando el Juez considere que el Abogado actúa o ha actuado con temeridad o mala fe, remitirá copia de las actuaciones respectivas a la Presidencia de la Corte Superior, al Ministerio Público y al Colegio de Abogados correspondiente, para las sanciones a que pudiera haber lugar".



judicial y de fijar los extremos de la controversia, no le corresponden al Poder Estatal sino a los particulares. En efecto, según este principio, "tanto el ejercicio de la acción como el desenvolvimiento de ella a través del proceso, así como los límites de dicha acción y la actividad misma del juez, están en gran medida regulados por la voluntad de las partes, esto es, que las partes, así como son dueñas de disponer de su propio derecho sustancial, así también disponen, si la ley no establece otra cosa, de la iniciación y del desenvolvimiento del proceso"<sup>105</sup>. Siendo así, el principio dispositivo guarda concordancia con la garantía de imparcialidad del Juez frente a los particulares.

**50.** Otro principio que inspira nuestro proceso judicial es el principio de contradictorio que se encuentra vinculado con el derecho de defensa consagrado en el inciso 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado que dice: "*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] 14. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso*". Según este principio, salvo que la ley establezca lo contrario, debe posibilitarse a ambas partes del proceso el plantear sus posiciones sobre toda cuestión que podría generar alguna controversia. "La razón de este principio consiste en el hecho de que en la función de realización de los intereses tutelados por el derecho hay que tomar en cuenta no sólo todo aquello que el actor, haciéndose iniciador del proceso, afirma, sostiene y prueba, sino también la posición del demandado, que tiene un interés perfectamente contrario al del actor. Sólo mediante el contraste de la posición del actor y de la posición del demandado podrá suministrarse al juez un exacto criterio de decisión, sobre la base del material de prueba y de las argumentaciones, en hecho y en derecho, que la una y la otra parte hayan desplegado en el desarrollo del proceso"<sup>106</sup>.

**51.** El principio de congruencia procesal ha sido recogido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el cual establece que: "*el juez debe aplicar el derecho que corresponde al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes*". De acuerdo con este principio debe existir correspondencia o identidad entre las pretensiones formuladas por las partes y lo resuelto por el Juez, de manera que no se incurra en una sentencia *extra petita*: cuando se concede algo distinto a lo pedido, es decir, cuando se resuelve sobre una pretensión que no ha sido discutida en el proceso; *infra petita*: cuando se omite resolver alguna pretensión; o *ultra petita*: cuando se concede más de lo pedido; pues cualquiera de estas situaciones conllevará la invalidez del pronunciamiento.

**52.** Finalmente, el principio de doble instancia, en el inciso 6 del artículo 138 de la Constitución Política del Estado: "*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] 6. La pluralidad de la instancia*"; y en el artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil que dice: "*El proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal distinta*". Este principio garantiza que las decisiones emitidas por un juez puedan ser materia de revisión por un órgano jerárquico superior.

**53.** Sobre la relación que existe entre el poder que tiene el juez de declarar de oficio la nulidad de un negocio jurídico y el principio de congruencia procesal se generó en nuestro medio un interesante debate entre dos reconocidos juristas. Por un lado, Juan Lohmann sostiene que la declaración de oficio de la nulidad de un negocio jurídico constituye una excepción al principio de congruencia procesal, lo que se justifica en atención a que la nulidad es de orden público, es decir, se encuentra fuera del ámbito dispositivo de las partes. Así, el referido autor señala que: "A la necesidad de proteger este orden público, las buenas costumbres y, a la postre, esos intereses superiores; y privar al acto jurídico de los efectos que negativamente podrían repercutir sobre todo ello, obedece el segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil como excepción al principio de congruencia entre petitorio y fallo"<sup>107</sup>. Y continúa diciendo que: "el artículo VII del Código Procesal Civil cede ocasionalmente su rigor cuando el petitorio y, en relación con él, los hechos invocados, no versan sobre derechos disponibles. La

regla de que el juez no puede apartarse de las peticiones de las partes no es plena ni irrestricta si esas peticiones van más allá de sus privativos intereses tutelables y disponibles"<sup>108</sup>. No obstante, el citado autor sostiene que la norma civil y la norma procesal no son contradictorias y podrían conciliarse si interpretamos la primera a la luz de la última y entendemos que "el juez puede declarar la nulidad que no forma parte del petitorio, pero no debe significar que resuelva sin discusión de las partes sobre el particular"<sup>109</sup>, ante ello "lo que el juez puede hacer es plantear de oficio la cuestión, pedir a las partes que formulen sus posiciones al respecto y, en su momento, si a su criterio hay nulidad, emitir declaración en la sentencia sobre ello, aunque no formara parte de las pretensiones". Y, en opinión del autor que venimos citando, el momento adecuado para que el Juez pueda traer a colación una posible nulidad no alegada por las partes es el de la audiencia de determinación de puntos controvertidos"<sup>110</sup>. Con todo, hay que enfatizar que para Juan Lohmann la nulidad que el Juez advierta de oficio puede ser declarada en la parte resolutive de la sentencia. Finalmente, el citado autor plantea importantes lineamientos en torno a la forma en que el Juez debe ejercer su facultad de declarar de oficio la nulidad de un negocio jurídico: "(i) que el Juez sea de primera instancia y tenga competencia si la nulidad hubiera sido demandada; (ii) que la causal de nulidad esté de manifiesto en el propio acto; (iii) que el acto esté directamente e inseparablemente relacionado con la controversia y que el pronunciamiento sobre su validez sea indispensable para la decisión sobre los puntos controvertidos; (iv) que las partes del proceso sean las mismas del acto, y si éste involucra a terceros que hayan sido debidamente emplazados; y, (v) que advertida la posible existencia de nulidad, mediante resolución debidamente motivada el juez lo notifique a las partes del proceso y litisconsortes, concediéndoles un plazo común vencido el cual se reanuda el plazo para sentenciar o, cuando corresponda, se procederá conforme al artículo 96 del Código Procesal Civil"<sup>111</sup>.

**54.** De otro lado, Eugenia Ariano manifiesta no estar de acuerdo con que la declaración de nulidad *ex officio* se haga en la parte resolutive de la sentencia, y sustenta su discrepancia en que el término "declarar" que aparece en el segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil no debe interpretarse como que el juez pueda introducir en su fallo un extremo que no fue objeto de demanda o de reconvencción"<sup>112</sup>, pues, "si así se hace se incurre, siempre, en vicio de extra petición, y como consecuencia la sentencia será nula (al menos en el extremo 'extra')"<sup>113</sup>. Para la citada autora, la congruencia de la sentencia, es decir, la correspondencia entre lo pedido y lo resuelto, no encuentra ninguna excepción, ni siquiera en materia de nulidad absoluta"<sup>114</sup>, lo que en realidad sucede es que "hay hechos (impeditivos, modificativos o extintivos), que aún cuando no alegados expresamente por la parte demandada, pueden (y deben) ser 'tenidos en cuenta' de todas maneras por el juez (justamente de oficio). Esos hechos configuran lo que la doctrina italiana llama, en expresión por demás elíptica (y equívoca), 'eccezioni rilevabili d'ufficio' o 'eccezioni in senso lato', por contraposición a las 'eccezioni in senso stretto' o 'excepciones' a secas. Uno de ellos es, justamente,

<sup>105</sup> ROCCO, Ugo. *Derecho Procesal Civil. Serie Clásicos del Derecho Procesal Civil*, Volumen I, Editorial Jurídica Universitaria, 2008, México, p. 322.

<sup>106</sup> *Id.*, p. 321.

<sup>107</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *Ob. cit.*, p. 58.

<sup>108</sup> *Id.*, p. 61.

<sup>109</sup> *Id.*, p. 60.

<sup>110</sup> *Ibid.*

<sup>111</sup> *Id.*, p. 63.

<sup>112</sup> ARIANO DEHO, Eugenia. *Ob. cit.*, p. 140-141.

<sup>113</sup> *Id.*, p. 141.

<sup>114</sup> *Id.*, pp. 142-143.

<sup>115</sup> *Id.*, p. 145.

la nulidad<sup>115</sup>. Por lo tanto, “la nulidad ex art. 219 CC constituye un hecho impeditivo de la pretensión actora que el juez puede ‘tener en cuenta’ de oficio, vale decir, sin que se precise de la expresa alegación de parte, a los efectos de desestimar (sólo) la demanda. Nada más”. Lo que lleva a la citada autora a proponer que el segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil se lea como si dijera: “el juez puede fundar sus fallos en la nulidad que le resulte manifiesta aunque no haya sido invocada<sup>116</sup>, y a concluir que el segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil no es una excepción a la regla de congruencia sino que es una excepción de la regla que las excepciones las plantea sólo el demandado<sup>117</sup>. En buena cuenta, lo que plantea la citada doctrina es que el Juez puede, de oficio, apreciar la nulidad manifiesta de un negocio jurídico y fundar su decisión sobre ésta, mas tal apreciación únicamente puede realizarse en la parte considerativa de la sentencia sin que sea posible emitir pronunciamiento sobre la nulidad manifiesta en la parte resolutive de la sentencia.

**55.** El tema de la forma en que el Juez debe ejercer el poder que le confiere el artículo 220 del Código Civil, incluso ha sido materia de debate en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, llevado a cabo en la ciudad de Lima, los días 26 y 27 de marzo de 2010, en donde se planteó el problema en los siguientes términos: “¿Puede el juez de oficio declarar la nulidad del acto jurídico de compraventa, al existir una causal manifiesta de nulidad, en un proceso en el cual se busca otorgarle eficacia al acto jurídico nulo, pero que todavía no ha sido declarado como tal?”<sup>118</sup>, y se formularon dos Ponencias: La primera establecía que: “El juez sí puede declarar de oficio la nulidad del acto jurídico en la parte resolutive de la sentencia, en la medida que haya tenido en cuenta como pautas a seguir que lo haya fijado como punto controvertido y que haya dado la posibilidad a las partes procesales para el contradictorio respectivo; sin que ello implique vulneración alguna al principio de congruencia procesal, habida cuenta que como todo principio, éste no es absoluto; por tanto admite excepciones, siendo una de ellas la facultad contenida en el artículo 220 del Código Civil<sup>119</sup>; y la segunda señalaba que: “El juez puede utilizar el argumento de la nulidad manifiesta, en la parte considerativa de la sentencia, a efecto de enervar la pretensión postulada, sustentada en el acto manifiestamente nulo, sin necesidad de declarar la nulidad del acto en la parte resolutive. La aplicación de esta norma debe hacerse de manera restrictiva, y sólo para aquellos supuestos de actos jurídicos manifiestamente contrarios al orden público y a las buenas costumbres, de acuerdo con el artículo 219, inciso 8) del Código Civil<sup>120</sup>. Adoptándose como conclusión plenaria, por mayoría, la primera ponencia.

**56.** Sobre el particular, en el sistema español se han planteado dos tesis<sup>121</sup>: **(i) la tesis civilista**, según la cual, el Juez, de oficio, puede declarar la nulidad del negocio jurídico en cualquier estado del proceso y a nivel de cualquier instancia, incluso a nivel de la Corte Suprema, y sin que sea necesario promover una actividad contradictoria entre las partes del proceso, a pesar de lo cual el pronunciamiento en torno a la nulidad del negocio jurídico adquiriría la calidad de cosa juzgada, y ello sería así en tanto que la nulidad opera por ministerio de la ley, de forma automática<sup>122</sup>. Los partidarios de esta tesis consideran que “si el contrato nulo accede al proceso el juez debe eliminarlo definitivamente del tráfico jurídico, declarando su nulidad sin necesidad de actuaciones procesales contradictorias entre las partes previas a la declaración, ni tampoco de otro proceso ulterior<sup>123</sup>. **(ii) la tesis procesalista** que, a su vez, presenta dos manifestaciones: **la primera**, según la cual, el Juez, de oficio, puede apreciar la nulidad del negocio jurídico, con eficacia *incidenter tantum*, limitándose a desestimar la demanda y dejando a salvo la posibilidad de que las partes puedan ejercitar la acción de nulidad en un proceso posterior en el que se observen todas las garantías procesales, mas no puede declarar la nulidad, pues esto contravendría el principio dispositivo y las garantías procesales de las partes; y **la segunda**, según la cual, el Juez, de oficio, podría declarar la nulidad del negocio jurídico, pero siempre que inserte el cauce contradictorio que permita a las partes debatir

sobre la nulidad, con lo cual la declaración de nulidad podría pasar en autoridad de cosa juzgada<sup>124</sup>.

**57.** Este Supremo Tribunal considera que la forma en que el Juez debe ejercer el poder que tiene para declarar de oficio una nulidad manifiesta debe ser aquella que logre conciliar en la mayor medida posible la tutela de los intereses generales que se ven perjudicados con la nulidad y la tutela de las garantías procesales de las partes del proceso, es decir, aquella que permita armonizar de mejor forma los postulados del Derecho sustantivo y del Derecho procesal. En esa línea consideramos que no puede acogerse la denominada tesis civilista que plantea que el Juez, de oficio, puede declarar la nulidad a nivel de cualquier instancia y sin necesidad de promover el contradictorio, pues tal solución si bien representa una amplia tutela para los intereses que se pueden ver perjudicados con la nulidad, vulnera importantes garantías procesales, tales como, el principio dispositivo, el principio del contradictorio, el principio de congruencia y el principio de doble instancia.

**58.** Por el contrario, la tesis procesalista, en sus dos manifestaciones, si intenta conciliar las dos tuteladas antes referidas, por lo que el criterio dirimente para optar por una u otra manifestación, debe ser otro, también digno de consideración, como es la economía procesal. Así, por un lado, tenemos el planteamiento según el cual el Juez, de oficio, no puede declarar la nulidad sino solo apreciar la misma y sobre la base de dicha apreciación desestimar la demanda, con lo cual si bien se ahorra el promover el contradictorio entre las partes, se deja abierta la posibilidad de que éstas puedan iniciar un nuevo proceso en el que se discuta la validez del negocio jurídico, con el contrasentido de que un nuevo juez tenga que verificar si la apreciación realizada en su oportunidad por otro juez se ajustó o no a derecho. Por otro lado, tenemos el planteamiento según el cual el Juez, de oficio, puede declarar (entiéndase, en el fallo) la nulidad pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes, con lo cual lo que se decida en torno a la nulidad, adquiriría la calidad de cosa juzgada y eliminaría la posibilidad de que se reabra el debate sobre dicha situación en otro proceso. Es en mérito a tales razones que este Supremo Tribunal se adhiere a este último planteamiento.

**59.** Este Supremo Tribunal considera que la asunción de esta tesis guarda concordancia con el segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil que hace referencia a que el Juez puede “declarar” la nulidad manifiesta, mas no hace referencia a que el Juez puede solo “apreciar” la nulidad manifiesta, asimismo, el planteamiento en cuestión es consecuente con que el ejercicio, de oficio, de un poder por parte del Juez debe previamente promover el contradictorio entre las partes. Es justamente la apertura de este incidente contradictorio lo que remedia en gran medida la posible vulneración no solo del principio de contradictorio, sino también del principio dispositivo y del principio de congruencia. En efecto, en relación al principio de congruencia, debemos decir que el artículo 219 del Código Civil y el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil podrían conciliarse si entendemos que “el juez puede declarar la nulidad que no forma parte del petitorio, pero no debe significar que resuelva sin discusión de las partes

<sup>116</sup> Íd., p. 149.

<sup>117</sup> Íd., p. 150.

<sup>118</sup> Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial. *Materia de lectura. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2010*, Lima, 2010, p. 645.

<sup>119</sup> *Ibid.*

<sup>120</sup> *Ibid.*

<sup>121</sup> MARCOS GONZÁLES, María. *La apreciación de oficio de la nulidad contractual y de las cláusulas abusivas*, Civitas, Navarra, 2011, pp. 19 y ss.

<sup>122</sup> Íd., principalmente, pp. 53-56.

<sup>123</sup> Así lo explica, aunque sin suscribirse a dicha tesis: Íd., p. 21.

<sup>124</sup> Íd., principalmente, pp. 56-68.

sobre el particular<sup>125</sup>; asimismo, debemos tener en cuenta que la declaración de oficio de la nulidad guarda relación directa con el derecho que pretende efectivizar el demandante, pues aquél deriva, precisamente, del contrato que se considera manifiestamente nulo, además, se ha posibilitado a las partes y, específicamente, a la parte demandante, el plantear argumentos de defensa y aportar medios probatorios relativos a la nulidad del negocio jurídico, finalmente, proscribe la posibilidad de que el Juez declare de oficio la nulidad manifiesta "permitiría que las decisiones de los tribunales, por el silencio de las partes, pudieran tener su apoyo y base fundamental en hechos torpes o delictivos, absurdo ético jurídico inadmisibles"<sup>126</sup>. En relación al principio dispositivo, cierto es que en virtud de éste corresponde a los particulares iniciar el proceso judicial y fijar los extremos de la controversia, empero, también es cierto que excepcionalmente le está permitido al Juez incorporar al debate situaciones o cuestiones no alegadas por las partes como, por ejemplo, la caducidad, la actuación de medios probatorios de oficio, la aplicación de la norma jurídica correcta (*iura novit curia*) y la nulidad manifiesta, máxime, si como sucede en este último caso, se ven comprometidos intereses públicos. Además, así como en el Tercer Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4664-2010-Puno), de fecha dieciocho de marzo de dos mil once, la flexibilización de determinados principios procesales (como el de iniciativa de parte, congruencia, formalidad y preclusión) encontró justificación en la especial tutela de las relaciones familiares, en el presente caso la flexibilización de los principios procesales de congruencia e iniciativa de parte encuentra justificación en la tutela de intereses generales que se ven perjudicados de forma manifiesta.

**60.** Luego, en relación al principio de contradictorio, ya está dicho que éste debe ser promovido por el Juez antes de que emita pronunciamiento sobre la nulidad, lo que significa que el Juez debe comunicar a las partes la posibilidad de fundar su decisión en la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, especificando la causal de nulidad y concediéndoles un plazo igual al que se tuvo para contestar la demanda, para que éstas (las partes) puedan formular sus posiciones al respecto y aportar los medios probatorios que juzguen pertinentes, siendo el momento adecuado para que el Juez traiga a colación una posible nulidad no alegada por las partes, el momento anterior al saneamiento del proceso, pues, es posible que se pueda plantear como argumento de defensa, por ejemplo, una excepción de cosa juzgada o una excepción de litispendencia, en caso de que en relación a la causal que pretende considerar el Juez ya exista un pronunciamiento firme o ésta se encuentre siendo discutida ante otro órgano jurisdiccional, respectivamente. La calificación de los medios probatorios y las excepciones procesales relativas a la nulidad manifiesta serán resueltas en la audiencia única o -en caso de que ésta haya sido suspendida, justamente, con ocasión de que durante su realización el Juez advirtió una posible nulidad manifiesta en el negocio jurídico que se pretende formalizar y promovió el contradictorio- en la continuación de la Audiencia única. Si el Juez advierte la posibilidad de fundar su decisión en la nulidad manifiesta del negocio jurídico, en un momento posterior al saneamiento del proceso, el Juez, igualmente, antes de emitir sentencia, comunicará a las partes tal posibilidad, especificando la causal de nulidad y concediéndoles un plazo igual al que se tuvo para contestar la demanda, para que éstas puedan formular sus posiciones al respecto y aportar los medios probatorios que juzguen pertinentes, los cuales han de estar referidos únicamente a la posible nulidad manifiesta del negocio jurídico; y, de ser necesario, el Juez fijará fecha para una audiencia complementaria en la que se resolverán las (posibles) excepciones procesales, se calificarán y actuarán los (posibles) medios probatorios (cabe reiterar que las actuaciones estarán referidas únicamente a la pretensión incorporada de oficio) y se emitirá sentencia, salvo que el Juez reserve su decisión por el plazo de ley.

**61.** Finalmente, a fin de no vulnerar el principio de la doble instancia, debe existir pronunciamiento de parte de las dos instancias de mérito, en relación a la posible

nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar. En consecuencia, si la instancia superior advierte una posible nulidad manifiesta, respecto de la cual la instancia inferior no ha emitido ningún pronunciamiento, se declarará la nulidad de la sentencia apelada, ordenándose que se promueva el contradictorio entre las partes en la forma antes señalada, esto es, concediéndoseles un plazo igual al que se tuvo para contestar la demanda, para que formulen sus posiciones al respecto y aporten los medios probatorios que juzguen pertinentes, y, de ser necesario, se cite a las partes a una audiencia complementaria. Si la posible nulidad manifiesta es advertida a nivel de la Corte Suprema, no habiendo, las instancias de mérito, emitido pronunciamiento sobre el particular, se declarará la nulidad de la sentencia de vista, la insubsistencia de la sentencia apelada y se ordenará que el Juez de primera instancia proceda conforme a lo antes señalado.

**62.** Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además, infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. 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.

**63.** Emitido un precedente vinculante éste ha de ser observado por todo órgano jurisdiccional, incluyendo a aquél que lo emitió. Sin embargo, existen técnicas que permiten inaplicar un precedente vinculante, siendo las más conocidas: **(i)** la técnica del *distinguishing*; y **(ii)** la técnica del *overruling*. La técnica del *distinguishing* "es la operación por la cual el juez del caso concreto declara que no considera aplicable un determinado precedente vinculante respecto de la situación en examen, porque no concurren los mismos presupuestos de hecho que han justificado la adopción de la regla que estaría obligado a aplicar"<sup>127</sup>; en buena cuenta, la técnica del *distinguishing* permite evadir el efecto vinculante de un precedente para un caso concreto sobre la base de la existencia de diferencias fácticas entre el caso que se resuelve y el caso que motivó la emisión del precedente vinculante, pero sin llegar a modificarlo. La técnica del *overruling* "no se refiere a un simple problema de aplicación del precedente judicial -no se satisface con la no ocurrencia de sus consecuencias en el caso concreto-, sino va más allá de eso, ya que representa una *abrogación* de la propia norma adscrita aceptada como precedente. El *overruling* se presenta como el resultado de un *discurso de justificación* en que resulta descartada la propia *validez* de la regla antes visualizada como correcta"<sup>128</sup>; en buena cuenta la técnica del *overruling* permite cambiar el precedente vinculante por uno nuevo, es decir, se modifica el precedente vinculante pero no solo eso, sino que, además, se impone un precedente vinculante que sustituye al anterior. A su vez, el *overruling* puede ser de dos clases: **(i)** *overruling* retroactivo; y **(ii)** *overruling* prospectivo. En el *overruling* retroactivo la nueva regla jurisprudencial se aplica a los casos anteriores a su emisión, al caso concreto que motivó su emisión y a los casos futuros. Mientras que en el *overruling* prospectivo el nuevo precedente vinculante se aplica sólo a los

<sup>125</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. Ob. cit., p. 60.

<sup>126</sup> STS de 31 de diciembre de 1979, citada por: MARCOS GONZÁLES, María. Ob. cit., p. 183.

<sup>127</sup> MORETTI, Francesca. *El precedente judicial en el sistema inglés*, En: GALGANO, Francesco (Coordinador). *Atlas de Derecho Privado Comparado*, Fondo Cultural del Notariado, Madrid, 2000, p. 45.

<sup>128</sup> BUSTAMANTE, Thomas de Rosa de. *Teoría del Precedente Judicial. La justificación y la aplicación de reglas jurisprudenciales*, Traducción de Juan Carlos Panes Solórzano y Brian L. Ragas Solórzano, Ediciones Legales, Lima, 2016, p. 398.

casos futuros mas no a los casos anteriores a su emisión y tampoco al caso concreto que motivó su emisión, entonces, el *overruling* prospectivo “se configura como la posibilidad de un juez de modificar un precedente, considerado inadecuado para regular cierto supuesto con relación a todos los casos que se presenten en el futuro, decidiendo, sin embargo, el caso en examen aplicando la regla superada”<sup>129</sup>. No obstante, conforme da cuenta Juan Monroy<sup>130</sup>, existen variantes del *overruling* prospectivo como son: (i) la derogación prospectiva prospectiva, que consiste en posponer los efectos de la nueva regla a una fecha futura determinada; y (ii) la derogación cuasi-prospectiva, la nueva regla se aplica al caso concreto que motivó su emisión y a los casos futuros. Con todo, en las *judicial departures*, es decir, en los casos de apartamiento de un precedente vinculante (*distinguishing; overruling*, etc.), “la decisión precedente debe ser apropiadamente semejante al caso subsecuente. En última instancia, el precedente y el caso a ser decidido deben plantear las mismas cuestiones jurídicas, y el caso precedente ya debe haber resuelto la cuestión”<sup>131</sup>.

**64.** El poder que tiene el Juez de declarar de oficio la nulidad manifiesta de un negocio jurídico, importa que aquél podrá declararla –siempre que se haya propiciado el contradictorio- aun cuando las partes no hayan alegado la nulidad manifiesta en sus escritos postulatorios o en sus recursos impugnatorios (apelación o casación), pues, justamente, se trata de una declaración oficiosa que busca evitar que se lesionen intereses indisponibles por las partes. Por lo tanto, en aplicación de la técnica del *overruling* debe quedar superada la *ratio decidendi* contenida en el fundamento 39 del Primer Pleno Casatorio Civil (Casación N° 1465-2007-Cajamarca), de fecha veintidós de enero de dos mil ocho, que establecía que: “Situación diferente se manifestaría si es que al momento de resolver la excepción el juzgador considere –en el ejercicio del control judicial que prevé el artículo 220º del Código Civil- que las transacciones extrajudiciales presentadas son inválidas o ineficaces; supuesto éste que no se ha considerado en ninguna de las instancias de mérito, no siendo alegada tampoco por la demandante, aspecto que desde nuestro punto de vista también resultaría discutible, toda vez que bien podría haberse demandado la nulidad o anulabilidad de la transacción mencionada [...] De igual guisa [la nulidad manifiesta] tampoco podría actuarse de manera oficiosa puesto que [...] en sede casatoria nacional no es admisible la aplicación del principio jurídico del *iura novit curia*, al ser la Casación un recurso extraordinario que sólo permite a la Corte de Casación la revisión de los casos denunciados específicamente bajo los supuestos del artículo 386º del Código Procesal Civil, especificidad que impide el ejercicio de la facultad general del juez de aplicar el citado principio”. En efecto, conforme a lo antes señalado, la Corte de Casación puede advertir una nulidad manifiesta aun cuando las instancias de mérito no la hayan advertido en su oportunidad (y, en consecuencia, no hayan emitido pronunciamiento sobre el particular) y aun cuando (la nulidad manifiesta) no haya sido invocada como agravio en el recurso de casación, en cuyo caso, la Corte de Casación en decisión motivada y con expresa indicación de la causal de nulidad que podría haberse configurado en la celebración del negocio jurídico, declarará la nulidad de la sentencia de vista, la insubsistencia de la sentencia apelada y ordenará que el Juez de primera instancia, previa promoción del contradictorio entre las partes, emita pronunciamiento sobre la posible nulidad manifiesta. En suma, en un proceso de otorgamiento de escritura pública y, en general, en cualquier proceso civil de cognición, el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señalada en el fundamento 60.

**65.** Por otro lado, en nuestro sistema jurídico, respecto a la forma en que el Juez debe ejercer el poder que le confiere el artículo 220 del Código Civil, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, se ha establecido como precedente vinculante (5.3.) que: “Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220º del Código Civil, sólo analizará

**dicha situación en la parte considerativa de la sentencia –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”** [el resaltado es nuestro]; de donde se tiene que el Juez no “declarará” la nulidad manifiesta, es decir, no emitirá pronunciamiento sobre el particular en la parte resolutive de la sentencia, sino que sólo la analizará en la parte considerativa, lo que conlleva a que aquello que se decida no tendrá la calidad de cosa juzgada, dejándose abierta la posibilidad de que se inicie un nuevo proceso en el que se peticione que se declare la validez del negocio jurídico que otro órgano jurisdiccional ya consideró manifiestamente nulo; asimismo, no se supedita el ejercicio del poder en cuestión a la promoción del contradictorio entre las partes. Pues bien, replanteado el tema de la forma en que el Juez debe ejercer el poder que le confiere el artículo 220 del Código Civil, se advierte que por las razones expuestas en los fundamentos 57, 58, 59 y 60, específicamente, por la necesidad de conciliar en la mayor medida posible la tutela de los intereses generales que se ven perjudicados con la nulidad y la tutela de las garantías procesales de las partes del proceso, las ventajas que, en coherencia y economía procesal, determina la “declaración” de la nulidad manifiesta, que posibilita que aquélla adquiera la calidad de cosa juzgada, la concordancia con la literalidad del artículo 220 del Código Civil que hace referencia a la “declaración” y no a la (sola) “apreciación”, la necesidad de propiciar el contradictorio entre las partes, etc.; este Supremo Tribunal considera que, en aplicación de la técnica del *overruling* que permite cambiar un precedente vinculante, corresponde modificar el citado precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: “Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220º del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”. En general, la declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición siempre que la invalidez del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes. Ciertamente es que el presente Pleno Casatorio se emite en un proceso de otorgamiento de escritura pública, mientras que el precedente vinculante (que se modifica) contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil fue emitido en un proceso de desalojo, sin embargo, no puede perderse de vista que ambos llegan a ocuparse de la forma en que el Juez debe ejercer el poder que le confiere el artículo 220 del Código Civil, ambos han establecido el lineamiento en cuestión en el marco de un proceso sumarísimo y no existe razón alguna que justifique un trato diferenciado para el ejercicio del referido poder, esto es, que el mismo sea ejercido de una forma en el proceso (sumarísimo) de desalojo y de

<sup>129</sup> MATTEI, Ugo. *Stare decisis en los Estados Unidos*, En: GALGANO, Francesco (Coordinador). *Atlas de Derecho Privado Comparado*, ob. cit., p. 60.

<sup>130</sup> MONROY GÁLVEZ, Juan. *Apuntes sobre la doctrina del precedente y su influencia en el civil law*, Disponible en: <[www.iusdem.org.pe/webhechos/QUARTA/12.RTF](http://www.iusdem.org.pe/webhechos/QUARTA/12.RTF)> p. 24 del documento (Consulta: 15/07/16).

<sup>131</sup> SUMMERS, Robert y ENG, Svein. “Departures from precedent”, In: MACCORMICK, Neil y SUMMERS, Robert. *Interpreting precedents – A Comparative Study*, Aldershot, Ashgate, p. 521, citados por BUSTAMANTE, Thomas da Rosa de. Ob. cit., pp. 397-398.

otra forma en el proceso (sumarísimo) de otorgamiento de escritura pública.

66. Finalmente, cabe señalar que los precitados cambios en los precedentes vinculantes serán de aplicación para los casos en los que aún no existe cosa juzgada, es decir, no afectarán lo decidido conforme a los precedentes vinculantes preexistentes.

#### IV.7. Casos específicos sobre otorgamiento de escritura pública

##### IV.7.1. El otorgamiento de escritura pública del contrato de compraventa.-

67. 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 éste se obliga a pagar su precio en dinero. En efecto, tratándose de un bien inmueble, la transferencia de la propiedad se producirá con el solo acuerdo entre las partes sobre el bien y el precio, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario (interpretación sistemática de los artículos 949 y 1529 del Código Civil), mientras que tratándose de un bien mueble, sí se genera una obligación de transferir la propiedad que se ejecutará con la entrega del bien (interpretación sistemática de los artículos 947 y 1529 del Código Civil). Como se ha visto, este contrato genera una serie de efectos obligacionales, tales 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 del bien (artículo 1551 del Código Civil), la obligación de formalizar el contrato (artículo 1549 del Código Civil), etc.

68. Es el cumplimiento de una de estas específicas obligaciones (la de formalizar el contrato) lo que constituye la pretensión más usual en los procesos de otorgamiento de escritura pública, de ahí la necesidad de analizar el fundamento y la viabilidad de esta pretensión. El artículo 1412 del Código Civil, que sustenta la pretensión de otorgamiento de escritura pública, establece que: **"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"** [el resaltado es nuestro]. Pues bien, el contrato de compraventa no es una cuya celebración deba observar una determinada forma bajo sanción de nulidad (forma solemne legal) y si las partes no se han impuesto la observancia de una determinada forma para su celebración (forma solemne convencional), puede ser celebrado en cualquier forma. En este caso la obligación de elevar a escritura pública el contrato puede derivar de la autonomía privada de las partes, en caso de que hayan previsto dicha obligación en el programa contractual, pero aun cuando las partes no la hayan previsto, tal obligación viene impuesta por ley, específicamente, por el artículo 1549 del Código Civil que establece que: **"Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien"**. Así es, esta obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad que tiene a su cargo el vendedor supone la realización de aquellos actos que le permitan al comprador ejercitar a plenitud su derecho de propiedad<sup>132</sup>, esto es, que le permitan usar, disfrutar, disponer, reivindicar y oponer el derecho adquirido, de manera que entre tales actos se encuentran: la entrega del bien y el otorgamiento de la escritura pública, pues ésta es necesaria para el acceso al Registro Público, instrumento que permitirá que el derecho subjetivo en cuestión alcance la mayor oponibilidad. En similar sentido se ha dicho que "la obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad impuesta por el artículo 1549 del Código Civil, lejos de ser asimilada a la *necesitas* de completar dicha transferencia (o a la de producirla o a la de entregar el bien), debe ser asimilada a la *necesitas* de realizar todos los actos necesarios para otorgar oponibilidad a la propiedad transferida"<sup>133</sup>, y uno de esos actos, sin duda el principal, es el otorgamiento de escritura pública, presupuesto necesario para el acceso al Registro Público.

##### IV.7.2. El otorgamiento de escritura pública del contrato de donación y del contrato de anticresis.-

69. El contrato de donación es aquél por medio del cual un sujeto (denominado donante) transfiere o se obliga a transferir gratuitamente la propiedad de un bien (artículo 1621 del Código Civil). Transfiere, en caso de tratarse de un bien inmueble, y se obliga a transferir, en caso de tratarse de un bien mueble. Aunque este contrato sea, al igual que el contrato de compraventa, un contrato traslativo de dominio; el contrato de donación y el contrato de compraventa presentan, entre otras, una importante diferencia, aquél constituye un contrato con forma vinculada, específicamente, con forma solemne legal, es decir, un contrato que, por imposición de una norma, debe observar una específica forma para que se considere válidamente celebrado.

70. De acuerdo con el artículo 1624 del Código Civil<sup>134</sup>, si el bien materia de transferencia es un bien mueble y su valor supera el 25% de la Unidad Impositiva Tributaria, vigente al momento de la celebración del contrato, éste se deberá hacer por escrito de fecha cierta, bajo sanción de nulidad; y de acuerdo con el artículo 1625 del Código Civil<sup>135</sup>, si el bien materia de transferencia es un bien inmueble, el contrato de donación deberá celebrarse por escritura pública, bajo sanción de nulidad. Luego, si de acuerdo con el artículo 1412 del Código Civil, que sustenta la pretensión de otorgamiento de escritura pública, las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública siempre que ésta no constituya forma solemne (legal o convencional) para la celebración del contrato, entonces, no resulta viable que se pretenda el otorgamiento de escritura pública de una minuta de donación inmobiliaria, ya que aquélla (la escritura pública) constituye una forma solemne legal, por lo que al no haberse observado dicha forma el referido contrato de donación es un contrato nulo (artículo 219.6 del Código Civil<sup>136</sup>) que, como tal, no produce ningún efecto jurídico y, por lo tanto, la demanda incurriría en causal de improcedencia por petitivo jurídicamente imposible, prevista, actualmente, en el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil<sup>137</sup>. Sobre el particular existe uniformidad a nivel jurisprudencial, véase, por ejemplo, la Casación 1188-2009-La Libertad: **"Quinto: Que, con relación a la forma que debe guardarse en la celebración de los actos de donación, el artículo 1621 del Código Civil establece que en esta clase de actos jurídicos el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien y el artículo 1625 del citado texto material señala que 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, coligiéndose de ello que el legislador estableció una formalidad ad solemnitatem para la celebración de este acto jurídico, que consiste en el otorgamiento de la escritura pública en la que concurren ambas voluntades, la del donante, que se obliga a transferir la propiedad de un**

<sup>132</sup> ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*, Tomo II, Gaceta Jurídica, Lima, 1998, p. 65.

<sup>133</sup> ESCOBAR ROZAS, Freddy. *El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el código civil peruano*, En: *Ius et veritas*, Revista de los estudiantes de la facultad de Derecho de la PUCP, Número 25, Lima, 2002, pp. 264-265.

<sup>134</sup> **Artículo 1624 del Código Civil.**- "Si el valor de los bienes muebles excede el límite fijado en el artículo 1623, la donación se deberá hacer por escrito de fecha cierta, bajo sanción de nulidad [...]."

<sup>135</sup> **Artículo 1625 del Código Civil.**- "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".

<sup>136</sup> **Artículo 219 del Código Civil:** "El acto jurídico es nulo: [...] 6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad".

<sup>137</sup> **Artículo 427 del Código Procesal Civil.**- "El Juez declara improcedente la demanda cuando: [...] 5. El petitivo fuese jurídica o físicamente imposible".

bien y la del donatario que se traduce en la aceptación de la liberalidad, acorde con lo establecido en el artículo 1351 del Código Civil que señala que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial y el artículo 1352 según el cual los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.

**Sexto:** Por consiguiente, la posibilidad señalada en el artículo 1412 del Código Sustantivo de compelerse entre las partes de un acuerdo a llenar las formalidades que exige la ley respecto de un contrato de donación, no resulta de aplicación a este caso habida cuenta que no existe por parte del demandado una manifestación de voluntad al ser dicho acto un acto jurídico unilateral; máxime si en este caso ha existido contradicción desde el inicio del presente proceso, además, por cuanto esta norma sirve para dar forma al acto constituido y no para constituir el acto mismo, razón por la cual la pretensión planteada deviene en un imposible jurídico a tenor de lo dispuesto en el artículo 427 numeral 6) del Código Procesal Civil, no apreciándose por consiguiente la interpretación errónea de la norma denunciada<sup>138</sup>.

**71.** Respecto del contrato de anticresis que es aquél por medio del cual el deudor o un tercero se obliga a entregar un inmueble al acreedor en garantía del crédito (es decir, de su realización) a fin de que el acreedor perciba los frutos, imputándolos a los intereses y gastos, y luego al capital<sup>139</sup> (artículos 1091<sup>139</sup> y 1093 del Código Civil<sup>140</sup>); debe arribarse a la misma conclusión, pues este contrato, al igual que el contrato de donación inmobiliaria, también debe ser celebrado por escritura pública, bajo sanción de nulidad (artículo 1092 del Código Civil), es decir, la escritura pública constituye forma solemne legal para celebración del contrato de anticresis. Luego, si de acuerdo con el artículo 1412 del Código Civil, que sustenta la pretensión de otorgamiento de escritura pública, las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública siempre que ésta no constituya forma solemne (legal o convencional) para la celebración del contrato, entonces, no resulta viable que se pretenda el otorgamiento de escritura pública de una minuta de anticresis, ya que, al no haberse celebrado por escritura pública, el referido contrato de anticresis es un contrato nulo (artículo 219.6 del Código) que, como tal, no produce ningún efecto jurídico y, por lo tanto, la demanda incurriría en causal de improcedencia por petitorio jurídicamente imposible, prevista, actualmente, en el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil.

#### IV.8. Control de eficacia del acto que se pretende elevar a escritura pública.-

**72.** En las líneas precedentes hemos visto que en los procesos de otorgamiento de escritura pública el Juez debe realizar un específico control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, es decir, debe constatar que éste no incurra en una nulidad manifiesta. Pero éste no es el único control que puede realizar el Juez, quien podrá, además, realizar un control de eficacia del negocio jurídico o, en otras palabras, deberá verificar que la obligación de formalizar el contrato resulte exigible, pues el resultado de este control determinará el amparo o rechazo de la pretensión de otorgamiento de escritura pública. A continuación, y sin que se pretenda realizar una relación taxativa, se enunciarán algunos supuestos que podrán ser analizados dentro del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar.

##### IV.8.1. La condición suspensiva, el plazo suspensivo y el otorgamiento de escritura pública.-

**73.** Una de las circunstancias que se deben tener en cuenta en el control de eficacia (o exigibilidad) es la presencia de alguna condición suspensiva o plazo suspensivo en el contrato que se pretende formalizar.

**74.** La condición y el plazo son mecanismos o instrumentos de autonomía privada, es decir, de ese poder que le permite a los sujetos regular sus propios intereses<sup>141</sup>; instrumentos que las partes pueden insertar o no en el programa contractual y que, si lo hacen, influirán sobre

los efectos del contrato de manera conforme a los planes y a los intereses de aquellas<sup>142</sup>. La condición y el plazo inciden en la eficacia del contrato, no en su existencia, ni en su vinculabilidad, ni en su validez. El contrato sujeto a condición o a plazo, es un contrato que ha cumplido su procedimiento de formación, es un contrato que vincula a las partes y genera deberes instrumentales a cargo de las partes y, es además, un contrato válido, a menos que su validez se vea perjudicada por un defecto de la condición<sup>143</sup>, como alguno de aquellos previstos en los artículos 171<sup>144</sup> y 172<sup>145</sup> del Código Civil.

**75.** La condición es un evento futuro e incierto de cuya verificación se hace depender la eficacia del contrato. Podemos distinguir entre condición suspensiva y condición resolutoria: **(i)** La condición suspensiva es aquella que determina que el contrato no produzca sus efectos (o alguno de ellos) sino hasta que se verifique el evento futuro e incierto puesto como condición, recién a partir de este momento el contrato producirá sus efectos (o alguno en particular): el contrato ineficaz deviene en eficaz; **(ii)** La condición resolutoria es aquella que determina que el contrato deje de producir sus efectos una vez que se haya verificado el evento futuro e incierto puesto como condición: el contrato eficaz deviene en ineficaz. En este momento nos interesa detenernos en la primera, es decir, en la condición suspensiva.

**76.** Dentro del control de eficacia (o exigibilidad) en los procesos de otorgamiento de escritura pública, es posible analizar la presencia de una condición suspensiva en el programa contractual, siempre que la parte demandada alegue la falta de verificación del evento futuro e incierto puesto como condición. Como se ha visto, la condición suspensiva puede determinar que el contrato no produzca ninguno de sus efectos o solamente alguno de ellos como podría ser la obligación de elevar a escritura pública el contrato. Respecto a esta última posibilidad es usual encontrar que las partes han convenido que la obligación de elevar a escritura pública el contrato, que tiene a su cargo una parte, se ejecutará una vez que la otra parte haya ejecutado una contraprestación a su cargo (por ejemplo, se supedita la obligación de elevar a escritura pública el contrato, que tiene a su cargo el vendedor, al hecho de que el comprador pague el precio de venta o una parte del mismo). Recuérdese que la condición suspensiva "tutela contra el riesgo que un evento, esperado por las partes (o por una parte) como de su propio interés, no se verifique o se verifique demasiado tarde"<sup>146</sup> y, en este caso, ese evento sería el recibir la contraprestación (por ejemplo, el pago del precio).

**77.** Pues bien, si lo que se ha supeditado a una condición suspensiva es el efecto específico consistente en la obligación de elevar a escritura pública el contrato y el demandante no logra acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar (artículo 427.2 del Código Procesal Civil).

<sup>138</sup> GAZZONI, Francesco. Ob. cit., p. 1190.

<sup>139</sup> **Artículo 1091 del Código Civil:** "Por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotar y percibir sus frutos".

<sup>140</sup> **Artículo 1093 del Código Civil:** "La renta del inmueble se aplica al pago de los intereses y gastos, y el saldo al capital".

<sup>141</sup> BETTI, Emilio. Ob. cit., pp. 57-59.

<sup>142</sup> ROPPO, Vincenzo. Ob. cit., p. 594.

<sup>143</sup> Cfr. ROPPO, Vincenzo. Ob. cit., p. 564.

<sup>144</sup> **Artículo 171 del Código Civil.-** "La condición suspensiva ilícita y la física o jurídicamente imposible invalidan el acto. La condición resolutoria ilícita y la física o jurídicamente imposible se consideran no puestas".

<sup>145</sup> **Artículo 172 del Código Civil.-** "Es nulo el acto jurídico cuyos efectos están subordinados a condición suspensiva que dependa de la exclusiva voluntad del deudor".

<sup>146</sup> ROPPO, Vincenzo. Ob. cit., p. 565.

78. Cabe precisar que un contrato sujeto a alguna condición puede acceder al Registro Público (lo que presupone que aquél haya sido elevado a escritura pública, es decir, que esta específica obligación no haya sido supeditada a la verificación de algún evento ulterior), posibilidad que guarda concordancia con lo establecido en el inciso 4 del artículo 2019 del Código Civil según el cual: “Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: [...] 4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados”, y en el primer párrafo del artículo 173 del citado cuerpo normativo de acuerdo con el cual: “Pendiente la condición suspensiva, el adquirente puede realizar actos conservatorios”.

79. El plazo es un evento futuro y cierto de cuyo acaecimiento se hace depender la eficacia del contrato. Podemos distinguir entre plazo suspensivo y plazo resolutorio: (i) El plazo suspensivo es aquél que determina que el contrato no produzca sus efectos sino hasta que llegue el evento futuro y cierto establecido por las partes, recién a partir de este momento el contrato producirá sus efectos: el contrato ineficaz deviene en eficaz; (ii) El plazo resolutorio es aquél que determina que el contrato deje de producir sus efectos cuando llegue el evento futuro y cierto establecido por las partes: el contrato eficaz deviene en ineficaz.

80. Nos interesa detenernos en el primero, es decir, en el plazo suspensivo, y precisar una ulterior diferencia: entre plazo del negocio jurídico y plazo de cumplimiento (o plazo de la obligación). El plazo del negocio jurídico determina el momento del nacimiento o de la extinción de una obligación (o de un efecto en general), en tanto que el plazo de cumplimiento indica el momento en que debe ser ejecutada la prestación relativa a una obligación ya surgida<sup>147</sup>, por ejemplo, cuando las partes establecen que la prestación de elevar a escritura pública el contrato que suscriben debe ser ejecutada dentro de seis meses, en este caso la obligación ya surgió y el deudor (vendedor), si el plazo es en su favor, puede liberarse en el período correspondiente al tiempo intermedio, o sea hasta la expiración del sexto mes<sup>148</sup>. El plazo de cumplimiento puede ser estipulado en beneficio del deudor, del acreedor o de ambos. Si es en beneficio del deudor, éste puede ejecutar la prestación antes del vencimiento del plazo pero el acreedor no podrá exigirla sino al vencimiento. Si es en beneficio del acreedor, éste podrá exigir la ejecución de la prestación aun antes del vencimiento del plazo sin que el deudor pueda rehusarse y a su vez este último no podrá ejecutar la prestación si el acreedor no lo acepta. Si el plazo es en beneficio de ambos, ni el deudor podrá ejecutar la prestación antes del vencimiento del plazo, ni el acreedor podrá exigirla antes<sup>149</sup>. El plazo se presume estipulado a favor del deudor, salvo que se pruebe que lo ha sido a favor del acreedor o de ambos (artículo 179 del Código Civil).

81. Dentro del control de eficacia (o exigibilidad) en los procesos de otorgamiento de escritura pública, es posible analizar la presencia de un plazo suspensivo o la de un plazo de cumplimiento en el programa contractual, situaciones que incluso pueden ser apreciadas de oficio por el Juez. Pues bien, si todos los efectos del contrato (entre ellos, la obligación de formalizarlo) se encuentran sujetos a un plazo suspensivo que aún no ha vencido, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar (artículo 427.2 del Código Procesal Civil). Si la obligación de elevar a escritura pública el contrato se encuentra sujeta a un plazo de cumplimiento que aún no ha vencido y que, además, ha sido estipulado en beneficio del deudor (vendedor), y a menos que éste exprese su voluntad de renunciar a dicho beneficio, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar (artículo 427.2 del Código Procesal Civil).

#### IV.8.2. La excepción de incumplimiento y el otorgamiento de escritura pública.-

82. Otra de las circunstancias que se deben tener en cuenta en el control de eficacia (o exigibilidad) es el posible ejercicio legítimo de la excepción de incumplimiento.

83. No obstante, es pertinente recordar que la posibilidad

de analizar el ejercicio legítimo de la excepción de incumplimiento dentro de un proceso de otorgamiento de escritura pública, ha merecido pronunciamientos contradictorios a nivel jurisprudencial. Así, por un lado, encontramos, por ejemplo, la Casación N° 4553-2013- Del Santa: “[...] 4.3. Es de recordar y precisar que este caso, lo que discute es “determinar si es procedente el otorgamiento de la escritura pública, a favor de la parte demandante, respecto del bien inmueble adjudicado por la emplazada, según el documento de formalización de adjudicación, ubicado en el lote veintiuno, manzana m-5, de la urbanización popular bella mar, sector iv, segunda etapa, nuevo Chimbote” 4.4. en ese sentido, la indicada pretensión se tramita en un proceso de cognición sumaria (por contemplar plazos más breves, menor cantidad de actos procesales y la concentración de las audiencias en una sola, denominada audiencia única, en la que no hay posibilidad de una mayor amplitud del contradictorio), en donde no se puede cuestionar la validez del acto jurídico, pues el objeto del juicio probatorio es darle formalidad al acto existente, sea por mandato de la ley o por convenio entre las partes. Ello es así, porque la pretensión de otorgamiento de escritura pública (mal llamado proceso u procedimiento), prevista en el artículo 1412 del código civil, es la consecuencia jurídica de formalizar el acto jurídico celebrado. 4.5. en este caso, se pretende dar formalidad al “documento de formalización de adjudicación” del veintisiete de noviembre de dos mil ocho, cuya existencia está demostrada, y corroborada con las propias afirmaciones de la demandada; quien ha reconocido la existencia de esa obligación contenida en el documento citado; por lo que el acto requiere ser dotado de las garantías de seguridad necesaria para el tráfico jurídico y que pueda ser oponible a terceros; sin que en este proceso se puedan analizar los elementos de validez del mismo, tales como la manifestación de voluntad de agente, representante de la caja, para celebrar la “formalización de adjudicación”, ni la forma de pago del precio del objeto de la compraventa. 4.6. si bien, en los puntos controvertidos se fijó “determinar si la parte demandante ha cumplido con el pago del precio del lote materia de litis y si ha seguido el procedimiento establecido por la entidad demandada para la adquisición y adjudicación”; aquello carece de relevancia fáctica y jurídica, para resolver la pretensión propuesta; que en todo caso, la parte que se considere perjudicado con el acto jurídico del que emana la obligación de formalización, lo deberá cuestionar vía acción, en otro proceso”. De donde se tiene que se acoge el criterio según el cual en un proceso de otorgamiento de escritura pública no se puede discutir la excepción de incumplimiento, criterio que se sustenta en las siguientes razones: (i) En los procesos de otorgamiento de escritura pública sólo se busca dotar a un determinado acto de las garantías de seguridad necesarias para el tráfico jurídico y que pueda ser oponible a terceros; (ii) determinar si la parte ha cumplido con el pago del precio de venta, carece de relevancia fáctica y jurídica para resolver la pretensión propuesta; (iii) la parte que se considera perjudicada con el acto jurídico del que emana la obligación de formalización, lo deberá cuestionar vía acción, en otro proceso.

84. Y, por otro lado, encontramos, por ejemplo, la Casación N° 943-2005-Lima: “Séptimo: que, si bien el contrato de compraventa genera la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien conforme al artículo 1529, sin embargo la misma norma también establece que es obligación del comprador pagar el precio en dinero; situación que en el caso de autos no ha sido acreditado por el demandante, quien no ha cancelado el precio ni parte del mismo; resultando de obligación en el

<sup>147</sup> BIGLIAZZI GERI, Lina; BRECCIA, Humberto; BUSNELLI, Francesco; NATOLI, Ugo. Ob. cit., p. 969.

<sup>148</sup> Ibid.

<sup>149</sup> TORRES VÁSQUEZ, Anibal. Acto Jurídico, pp. 495-496.

caso de autos el precepto contenido en el artículo 1426 del código civil que establece que en los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho a suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento. **Octavo:** que, la norma acotada debe ser interpretada en concordancia con el principio de la buena fe a que se refiere el artículo 1362 del código civil, en virtud del cual los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes; debiendo entenderse que se configura la excepción de incumplimiento a que se refiere el artículo 1426 del código civil cuando la parte que solicita el cumplimiento de la obligación no ha cumplido con su obligación o con una parte sustantiva de la misma que lo legitime a solicitar la contraprestación a cargo de la otra, no resultando acorde con el principio de la buena fe contractual que el actor haya solicitado el otorgamiento de la escritura pública sin siquiera haber cancelado parte del precio ni haber solicitado la consignación del mismo. **Noveno:** que en consecuencia, se ha incurrido en inaplicación de lo preceptuado en el artículo 1426 del código civil, así como de los artículos 1529 y 1558 del mismo código respecto de la obligación del comprador de pagar el precio del bien no resultando procedente la demanda de otorgamiento de escritura pública formulada por el actor, quien no ha cumplido con su obligación o con parte sustantiva de la misma que lo legitime para solicitar de su contraparte el perfeccionamiento de la transferencia [...]. De donde se tiene que se acoge el criterio según el cual en un proceso de otorgamiento de escritura pública sí se puede discutir la excepción de incumplimiento, criterio que se sustenta en las siguientes razones: (i) si bien el contrato de compraventa genera la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, también genera la obligación del comprador de pagar el precio en dinero; (ii) si el demandante no ha cancelado el precio ni parte del mismo, resulta de aplicación el artículo 1426 del Código Civil que establece que en los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho a suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento; (iii) no resulta procedente la demanda de otorgamiento de escritura pública formulada por el demandante cuando éste no ha cumplido con su obligación de pagar el precio de venta, pues solo esto lo legitima para solicitar de su contraparte el perfeccionamiento de la transferencia. Por lo tanto, corresponde uniformizar los criterios sobre el particular.

**85.** La excepción de incumplimiento o *exceptio non adimpleti contractus* "es un poder de autotutela que tiene por efecto legitimar la suspensión de la ejecución de la prestación a cargo de uno de los contratantes, mientras el otro contratante no cumpla su obligación"<sup>150</sup> o garantice cumplirla (artículo 1426 del Código Civil). Así, si bien el excepcionante se encuentra en situación de incumplimiento, la misma encuentra justificación al ser un modo legítimo de reacción contra el demandante quien también se encuentra en situación de incumplimiento.

**86.** La excepción de incumplimiento constituye, entonces, un instrumento que resulta idóneo "para contrarrestar las acciones de cumplimiento, de ejecución en forma específica, de resolución del contrato, y más en general de toda acción que el otro contratante pueda realizar contra el excepcionante sobre el presupuesto de su incumplimiento"<sup>151</sup>.

**87.** La excepción de incumplimiento tiene como requisitos: (i) la existencia de un contrato con prestaciones recíprocas; (ii) la exigibilidad de ambas prestaciones; (iii) la falta de cumplimiento de ambas prestaciones; y (iv) el ejercicio no opuesto a la buena fe<sup>152</sup>. Para el ejercicio legítimo de la excepción de incumplimiento se precisa, entonces, de la presencia de un contrato que reporte tanto un beneficio como un sacrificio para cada una de las partes, que al momento del requerimiento de la ejecución de la prestación, tanto ésta como la contraprestación resulten exigibles, que ninguna de las prestaciones haya sido cumplida y que el ejercicio de la excepción no sea contrario a la buena fe que debe estar presente incluso en la etapa de ejecución del contrato (artículo 1362 del

Código Civil<sup>153</sup>), lo que significa, entre otras cosas, que no se puede hacer valer la excepción en cuestión frente a un incumplimiento de escasa importancia. Conviene precisar que por incumplimiento debemos entender la "inexistente o inexacta ejecución de la prestación debida. Éste se distingue principalmente en incumplimiento total (la prestación es del todo no ejecutada) y cumplimiento inexacto (la prestación es cuantitativamente o cualitativamente inexacta)"<sup>154</sup>. Dentro del cumplimiento inexacto encontramos al cumplimiento defectuoso, el cumplimiento parcial y el cumplimiento tardío. La excepción de incumplimiento puede hacerse valer tanto frente a un incumplimiento total como frente a un cumplimiento inexacto (artículo 1220<sup>155</sup>, 1221 del Código Civil<sup>156</sup>), siempre que se altere gravemente la proporcionalidad o el equilibrio entre las prestaciones (artículo 1362 del Código Civil).

**88.** Este Supremo Tribunal considera que en los contratos relativos a la transferencia de la propiedad, a la constitución de un derecho real y, en general, a la transferencia o constitución de cualquier derecho susceptible de acceder al Registro Público a los efectos de ganar mayor oponibilidad, la obligación de elevar a escritura pública el contrato, constituye, salvo pacto en contrario, una obligación principal, por aplicación analógica del artículo 1549 del Código Civil, por lo que el cumplimiento de tal obligación puede suspenderse legítimamente en caso de que la contraparte haya a su vez incumplido una obligación principal a su cargo. Así, por ejemplo, en el caso del contrato de compraventa tenemos que el comprador asume la obligación de pagar el precio de venta (artículo 1558 del Código Civil), mientras que el vendedor asume, entre otras, la obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad que -como hemos visto- se traduce en la realización de aquellos actos dirigidos a que el derecho transferido obtenga mayor oponibilidad, entre los cuales encontramos el otorgamiento de escritura pública. Es más, el propio Código Civil cataloga a esta obligación como una de carácter esencial o principal: "**Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien**" [el resaltado es nuestro]. Luego, si el comprador (demandante) peticona la formalización del contrato sin haber cumplido su obligación de pagar el precio, resulta legítimo que el vendedor (demandado) suspenda el cumplimiento de aquella obligación hasta que el comprador cumpla o garantice cumplir la obligación que le corresponde. En ese mismo sentido se ha dicho que: "Considerando que el otorgamiento de escritura pública es un acto que otorga oponibilidad a la adquisición del comprador, este es, guste o no, un deber legal y esencial, en consecuencia el vendedor

<sup>150</sup> BIANCA, Massimo. *Diritto Civile*. V. La Responsabilità, Giuffrè Editore, Milano, 1994, p. 339.

<sup>151</sup> BIANCA, Massimo. *La Responsabilità*, ob. cit., p. 342.

<sup>152</sup> Cfr. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general*, Segunda Parte - Tomo IV, Volumen XV, En: *Para leer el Código Civil*, Fondo Editorial PUCP, Lima, 1996, pp. 233-240; MORALES HERVIAS, Rómulo. *Patologías y Remedios del Contrato*, Jurista Editores, Lima, 2011, p. 275.

<sup>153</sup> **Artículo 1362 del Código Civil:** "Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes".

<sup>154</sup> BIANCA, Massimo. *La Responsabilità*, ob. cit., p. 1.

<sup>155</sup> **Artículo 1220 del Código Civil:** "Se entiende efectuado el pago sólo cuando se ha ejecutado íntegramente la prestación".

<sup>156</sup> **Artículo 1221 del Código Civil:** "No puede compelerse al acreedor a recibir parcialmente la prestación objeto de la obligación, a menos que la ley o el contrato lo autoricen.

Sin embargo, cuando la deuda tiene una parte líquida y otra ilíquida, puede exigirse el pago de la primera, sin esperar que se liquide la segunda".



puede negarse a otorgar la escritura pública si no se ha cumplido con el pago del precio<sup>157</sup>.

**89.** Con todo, dentro del control de eficacia (o exigibilidad) en los procesos de otorgamiento de escritura pública, el Juez podrá analizar el ejercicio de la excepción de incumplimiento, la misma que -en tanto excepción material y no procesal- será analizada al resolver el fondo de la controversia. Pues bien, en caso de advertirse el ejercicio legítimo de una excepción de incumplimiento, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar (artículo 427.2 del Código Procesal Civil).

#### IV.8.3. La resolución por incumplimiento y el otorgamiento de escritura pública.-

**90.** Otra de las circunstancias que se deben tener en cuenta en el control de eficacia (o exigibilidad) es la posible resolución del contrato que se pretende elevar a escritura pública.

**91.** Es pertinente recordar que la posibilidad de analizar la resolución del contrato que se pretende formalizar, dentro de un proceso de otorgamiento de escritura pública, ha merecido pronunciamientos contradictorios a nivel jurisprudencial. Así, por un lado, encontramos, por ejemplo, la Casación N° 2496-2005-Lima: “[...] **7)** En la Ejecutoria Suprema obrante a fojas seiscientos veinticuatro, se ha establecido que no es materia de decisión en procesos como el presente, la determinación del cumplimiento del pago, pues la finalidad de la pretensión planteada es simplemente formalizar el acto constituido y no modificarlo ni ampliarlo, ni tampoco determinar la correcta ejecución del pago. **8)** En el contrato de compraventa del referido bien, no se constata que se haya condicionado el otorgamiento de la escritura pública a su realización o que se haya suspendido su cumplimiento ante el incumplimiento de la parte contraria previa comunicación cursada para dicho efecto. **Quinto.-** De lo expuesto, se llega a la convicción de que no siendo el tema decidendum el establecer en este proceso la presunta falta de pago en que habrían incurrido los demandados respecto del precio del bien sub litis, carece de objeto dilucidar la alegada resolución del contrato de compraventa sub materia [...] **Undécimo.-** Finalmente, en cuanto a la denuncia casatoria referida a la inaplicación del artículo 1430 del Código Civil, el recurrente señala, que en representación de sus mandantes comunicó a los actores que el contrato sub materia había quedado resuelto por falta de pago, en virtud de encontrarse adeudado treinticuatro letras de cambio y que por dicha razón -sostiene- que debían desocupar el inmueble sub litis, pues a consecuencia de la resolución producida el contrato había fenecido, siendo que al dirimirse la litis no se ha tenido en cuenta la carta notarial de fecha dieciséis de mayo del dos mil uno, mediante la cual se resolvió el referido contrato por falta de pago. **Duodécimo.-** El numeral 1430 del Código Sustantivo antes mencionado, señala que ‘puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria’. **Décimo Tercero.-** sin embargo, dicha norma es impertinente para dirimir la litis, pues como se ha referido precedentemente el tema decidendum de la presente litis consiste en determinar si resulta procedente o no formalizar el acto constituido, consistente en la compraventa del bien sub litis a que se refiere el instrumental de fojas cuatro y siguiente. Por lo que no se encuentra discusión la alegada resolución del mencionado contrato. Por consiguiente, el recurso de casación debe desestimarse por infundado”. De donde se tiene que se acoge el criterio según el cual en un proceso de otorgamiento de escritura pública no es posible analizar la resolución del contrato que se pretende formalizar, criterio que se sustenta en las siguientes razones: **(i)** el objeto litigioso en los procesos de otorgamiento de escritura pública consiste en determinar si resulta procedente o no formalizar un determinado acto; **(ii)** no se encuentra en discusión la resolución del contrato, cuestión que deberá ventilarse en otro proceso. **92.** Y, por otro lado, encontramos, por ejemplo, la Casación N° 3795-2014-Lima: “**Sexto.-** En efecto, como

el petitorio se ciñe a lograr la formalización respectiva y la naturaleza de proceso es uno sumarísimo, y por ende breve y específico, no cabe discutir la validez del acto jurídico, pues ello representaría pronunciarse sobre algo que no se ha controvertido y que solo podría serlo por la vía del proceso de conocimiento. Ello, no solo significaría una vulneración de la vía procedimental, sino además una modificación del petitum que es un tema que corresponde a decidir a las partes, conforme lo dispone el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil. **Séptimo.-** De lo expuesto se colige: 1. Que el otorgamiento de escritura pública supone la existencia de un acto jurídico previo. 2. Que aquí no se discute la validez del acto jurídico, sino simplemente la exigencia de la formalidad emergida del convenio o de la ley. 3. No cabe tampoco aquí examinar supuestos de falta de pago, pues aquí no se controvierte la invalidez manifiesta del propio acto jurídico, sino el cumplimiento de las obligaciones que emergen de éste. **Octavo.-** Sin embargo, que ello sea así no significa que el juez deba formalizar todo documento que se le presenta; por el contrario, también en este caso le corresponde verificar que el acto jurídico que se pretende formalizar tenga visos de verosimilitud, pues sería absurdo solicitar que se cumpla con una formalidad que manifiestamente no se condice con la realidad y que además podría generar una situación de favorecimiento a la parte que lo pide, por ejemplo, en orden de prelación de acreencia o, incluso, antes o con la inscripción registral, la posibilidad de realizar transferencias con mala fe que parezcan protegidas por la fe del registro. **Noveno.-** Por tanto, corresponde al juez, en los casos de demanda de otorgamiento de escritura pública, hacer un examen en grado de probabilidad –somero y exterior para no invadir esfera que no es materia de pronunciamiento- de la existencia del presupuesto básico para lograr la formalidad, esto es, un contrato. Dicho análisis le advertirá la presencia de los requisitos del acto jurídico y los propios del contrato que se pretende formalizar. **Décimo.-** No cabría, por ejemplo, formalizar una compraventa cuando no aparece en la minuta respectiva qué bien se transfiere (porque el artículo 1529 del Código Civil exige para la compraventa la presencia de bien y precio) o cuando el acto jurídico es solemnísimamente y exige para su validez la propia Escritura Pública porque siendo la forma consustancial al acto jurídico, al no existir aquella no existe ésta. En estos casos la nulidad tiene que ser evidente y debe reflejarse con absoluta certeza o, como la doctrina ha señalado, “cuando la causal que la produce se encuentre al descubierto de manera clara y patente”, es decir, “cuando no existe lugar a dudas sobre su existencia, es visible, patente, ostensible, advertible a simple vista”. Lo mismo puede decirse en la resolución del contrato, cuando opera la cláusula resolutoria y ello fluye sin cortapisa de los actuados; en esas circunstancias, no será posible otorgar la escritura pública, pues entonces se estaría perfeccionando un contrato que ha dejado de ser eficaz por efecto sobreviniente (artículo 1371 del Código Civil). En ambos supuestos, la nulidad o resolución debe ser patente, lo que implica que no debe generar incertidumbre alguna, pues de no ser así se estaría ventilando en un sumarísimo algo que corresponde ser evaluado en otro tipo de procesos”. De donde se tiene que se acoge el criterio según el cual en un proceso de otorgamiento de escritura pública sí es posible analizar la resolución del contrato que se pretende formalizar, criterio que se sustenta en las siguientes razones: **(i)** el hecho de que un proceso sumarísimo (como el de otorgamiento de escritura pública) no sea el espacio idóneo para discutir la validez del negocio jurídico no significa que el juez debe formalizar todo documento que se le presenta; **(ii)** el juez puede tener en cuenta la nulidad si es que esta resulta ser evidente y se refleja con absoluta certeza, lo

<sup>157</sup> CALLE TAGUCHE, Ricardo. El contrato: Su celebración y forma. Reflexiones en torno a una sentencia en casación. En: *Diálogo con la jurisprudencia*, Número 161, febrero, 2012, p. 59.

mismo puede decirse en la resolución del contrato; en estas circunstancias, no será posible otorgar la escritura pública, pues se estaría perfeccionando un contrato que ha dejado de ser eficaz; **(iii)** la nulidad y la resolución deben ser patentes, lo que implica que no debe generar incertidumbre alguna, pues de no ser así se estaría ventilando en un sumarisimo algo que corresponde ser evaluado en otro tipo de procesos. Por lo tanto, corresponde uniformizar los criterios sobre el particular.

**93.** La resolución por incumplimiento es un instrumento que busca reparar el equilibrio entre las prestaciones que se ha visto afectado por un específico evento sobrevenido como es el incumplimiento, es decir, la inexistente o inexacta ejecución de una de las prestaciones. En nuestro sistema jurídico la resolución por incumplimiento puede ser judicial o de derecho, es decir, extrajudicial. En el primer caso, la resolución se produce por sentencia, es decir, por pronunciamiento del juez (artículo 1428 del Código Civil<sup>158</sup>); y, en el segundo caso, la resolución se produce por negocio jurídico unilateral, es decir, por declaración de voluntad del acreedor y siempre que concurren los requisitos dispuestos por ley<sup>159</sup>, específicamente, por los artículos 1429<sup>160</sup> y 1430 del Código Civil<sup>161</sup>, resolución por intimación y resolución por cláusula resolutoria expresa, respectivamente. De acuerdo con el artículo 1429 del Código Civil, para que opere la resolución por intimación se precisa que la declaración del acreedor: **(i)** se dirija vía carta notarial; **(ii)** contenga un requerimiento de cumplimiento de la prestación; **(iii)** contenga un plazo concedido para el cumplimiento que no puede ser menor de quince días; **(iv)** contenga un apercibimiento en el sentido de que en caso de no ejecutarse la prestación en el plazo concedido la resolución operará de pleno derecho. Y de acuerdo con el artículo 1430 del Código Civil, para que opere la resolución por cláusula resolutoria expresa se precisa que: **(i)** en el programa contractual las partes hayan estipulado que el incumplimiento de alguna o algunas específicas prestaciones a cargo de una de las partes permitiría a la otra resolver el contrato; **(ii)** la parte que sufrió el incumplimiento comunique a la otra su decisión de valerse de la cláusula resolutoria prevista en el programa contractual.

**94.** La resolución por incumplimiento tiene como presupuestos: **(i)** un contrato con prestaciones recíprocas; **(ii)** un incumplimiento importante; **(iii)** la ausencia de circunstancias que justifiquen el incumplimiento; y **(iv)** la legitimación para resolver el contrato. Para que opere la resolución por incumplimiento se precisa, entonces, de la presencia de un contrato que reporte tanto un beneficio como un sacrificio para cada una de las partes; que el incumplimiento, esto es, tanto el incumplimiento total como el cumplimiento inexacto (cumplimiento parcial, tardío o defectuoso), sea uno importante o relevante, es decir, que la prestación incumplida afecte gravemente la economía del contrato y el interés que tenía el acreedor en el cumplimiento de la prestación insatisfecha, cabe precisar que este específico presupuesto no se exigirá para la actuación de la resolución por cláusula resolutoria expresa toda vez que "la correspondiente valoración ya ha sido hecha por las partes, que pactando la cláusula han considerado ese tal incumplimiento, previsto por ella, indudablemente idóneo para determinar la resolución"<sup>162</sup>; que no concorra algún hecho que haya justificado el incumplimiento del deudor como podría ser la falta de cooperación del acreedor o la tolerancia de éste hacia el incumplimiento<sup>163</sup>; y, finalmente, que el acreedor haya cumplido la prestación a su cargo o al menos haya garantizado su cumplimiento.

**95.** Este Supremo Tribunal, acorde con la normativa sobre la materia, considera que en tanto la resolución por incumplimiento puede producirse por vía judicial como extrajudicial, a los efectos de desestimar una demanda de otorgamiento de escritura pública no se precisa que se acredite la existencia de una sentencia firme que haya declarado resuelto el contrato que se pretende formalizar, sino que es suficiente que se acredite que el acreedor (demandado) actuó alguno de los mecanismos específicos de resolución extrajudicial (la resolución por intimación o la resolución por cláusula resolutoria expresa), y que en tal actuación concurrirían los requisitos dispuestos por ley, específicamente, por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, respectivamente.

**96.** En los casos de resolución judicial del contrato, si el demandado acredita la existencia de un pronunciamiento judicial firme que, con anterioridad, ha declarado la resolución (o la rescisión) del contrato que se pretende formalizar, la demanda será declarada infundada.

**97.** En los casos en que el demandado alegue que se ha producido la resolución extrajudicial del contrato, el Juez analizará en la parte considerativa de la sentencia si concurren los requisitos dispuestos por ley, o pactados por las partes, para la resolución extrajudicial y, de ser así, declarará improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin pronunciarse sobre la resolución extrajudicial del contrato. Si el Juez advierte que no concurren tales requisitos, declarará fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin pronunciarse sobre la resolución extrajudicial del contrato.

**98.** En los casos en los que paralelamente exista en trámite un proceso de resolución contractual respecto del contrato que se pretende formalizar por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública, la parte interesada, al amparo del artículo 320 del Código Procesal Civil, podrá solicitar la suspensión de la expedición de la sentencia en este último proceso hasta que se resuelva el primero, en cuyo caso el Juez deberá verificar si la referida solicitud cumple o no con los requisitos previstos en la precitada norma adjetiva.

## VII. Análisis del caso

1. Conforme se ha mencionado precedentemente, en forma excepcional, al amparo del artículo 392-A del Código Procesal Civil, se ha concedido el recurso de casación por la causal de infracción normativa de los artículos 1549 y 1412 del Código Civil, es decir, se ha concedido el recurso de casación por infracción de normas de carácter material.
2. No obstante, este Supremo Tribunal considera necesario recordar que por encima de cualquier análisis posterior, corresponde evaluar si la decisión jurisdiccional cuestionada se ha emitido respetando las garantías mínimas que informan el debido proceso. En efecto, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil dispone que: "*Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso*". Por lo tanto, el Juez en su calidad de director del proceso debe velar por la observancia del debido proceso, la tutela jurisdiccional y el derecho de defensa de las partes que, como derechos fundamentales, aparecen consagrados en los incisos 3 y 14 del

<sup>158</sup> **Artículo 1428 del Código Civil:** "En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.

A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación".

<sup>159</sup> Cfr. ROPPO, Vincenzo. Ob. cit., p. 862.

<sup>160</sup> **Artículo 1429 del Código Civil:** "En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios".

<sup>161</sup> **Artículo 1430 del Código Civil:** "Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria".

<sup>162</sup> ROPPO, Vincenzo. Ob. cit., p. 885.

<sup>163</sup> Íd., p. 878.

artículo 139 de la Constitución Política del Perú: “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional [...] 14. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso [...]*”.

3. Esto encuentra respaldo, además, en los artículos 171 y 176 del Código Procesal Civil en mérito de los cuales, el Juzgador puede, de oficio, declarar cualquier nulidad insubsanable que se haya producido durante la tramitación del proceso y reponer el mismo al estado que corresponda. En efecto, el mencionado artículo 171 señala que: “*La nulidad se sanciona sólo por causa establecida en la ley. Sin embargo, puede declararse cuando el acto procesal careciera de los requisitos indispensables para la obtención de su finalidad*”; y, a su turno, el artículo 176, en su párrafo final, prescribe que: “*Los jueces sólo declararán de oficio las nulidades insubsanables, mediante resolución motivada, reponiendo el proceso al estado que corresponda*”.
4. Conforme a lo reseñado precedentemente, en el presente caso tenemos que, por medio de su escrito de demanda, los demandantes, Jubert Alberto Barrios Carpio y su cónyuge Liliana Amanda Mejía García, peticionan como **pretensión principal**: que los demandados Ángel Gabriel Collantes Arimuya y Rosa Estrella Reátegui Marín, cumplan con otorgar la escritura pública del contrato de compraventa del inmueble ubicado en el PROMUVI II – SIGLO XXI – Manzana “H”, Lote 10 – Pampa Inalámbrica, del Distrito y Provincia de Ilo, celebrado el 26 de agosto del 2008; como **primera pretensión accesorio**: que se ordene la inscripción de la transferencia a favor de los demandantes en la Partida N° PO8014826 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Ilo; y como **segunda pretensión accesorio**: que se ordene el pago de costas y costos del proceso. Demanda que fue declarada improcedente por la sentencia contenida en la resolución número ocho, de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce, porque se consideró que el contrato de compraventa que se pretendía formalizar sería un contrato manifiestamente nulo ya que el inmueble materia de venta era un bien social que pertenece a la sociedad conyugal conformada por Ángel Gabriel Collantes Arimuya y Rosa Estrella Reátegui Marín, mientras que el referido contrato únicamente aparece suscrito por la codemandante, Liliana Amanda Mejía García (como parte compradora) y por el codemandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya (como parte vendedora), mas no por la codemandada Rosa Estrella Reátegui Marín, situación que, a **criterio del A quo**, conlleva a que la celebración del contrato que se pretende formalizar haya incurrido en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 6 del artículo 219 del Código Civil, es decir, falta de manifestación de voluntad (la de la cónyuge) e inobservancia de la formalidad solemne (la intervención de ambos cónyuges), respectivamente. Esta decisión fue confirmada por la sentencia de vista contenida en la resolución número veinte, de fecha dos de octubre de dos mil quince.
5. Como puede verse, y aun cuando no se haga referencia explícita al mismo, el Juez ha desestimado la demanda sobre la base del ejercicio (ciertamente irregular) del poder conferido por el artículo 220 del Código Civil, pues de oficio –los demandados no la alegaron y es más fueron declarados rebeldes- ha apreciado la nulidad del contrato que se pretendía formalizar. Sin embargo, conforme se ha señalado en los fundamentos precedentes, al no habersele concedido a la parte demandante la posibilidad de plantear argumentos y aportar medios probatorios relativos a las causales de nulidad por las que finalmente se desestimó la demanda, se ha vulnerado su derecho de defensa. Cabe precisar que el hecho de que se haya observado la necesidad de promover el contradictorio entre las partes, sin haber emitido ningún juicio sobre la configurabilidad o no de la nulidad manifiesta que han apreciado las instancias de mérito, no puede llevar a considerar que este Supremo Tribunal coincide con la posición adoptada en tales instancias, pues, lo cierto es que al no haberse respetado las garantías procesales en cuestión, no puede aún emitirse un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, lo que se hará, de ser el caso, en su oportunidad.
6. Sin perjuicio de lo anterior, también es necesario recordar que para que las partes puedan ejercitar su derecho de defensa es imprescindible que tomen conocimiento de los distintos actos que se suscitan dentro del proceso, debiendo tenerse presente, sobre el particular, que el artículo 155 del Código Procesal Civil señala: “*El acto de notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales. Las resoluciones judiciales sólo producen efectos en virtud de notificación hecha con arreglo a lo dispuesto en este Código [...]*”.
7. De la revisión de los actuados se advierte que se ha realizado el emplazamiento de los codemandados Ángel Gabriel Collantes Arimuya y Rosa Estrella Reátegui Marín, en la dirección que el primero de los mencionados señaló en el contrato que se pretende formalizar (fs. 12-13), esto es, en: *Av. Elmer Faucett, Manzana L – Lote 16, Urbanización Aeropuerto, Callao*, dirección que -cabe mencionarlo- si bien se ha consignado en la parte introductoria del contrato, no ha sido señalada como domicilio negocial (artículo 34 del Código Civil). Sin embargo, por escrito de fojas 143, las cédulas de notificación dirigidas a dicha dirección y que contenían la sentencia de primera instancia, fueron devueltas por el señor Arnulfo Renán López Coras, señalando que no conoce a los mencionados codemandados, que estos nunca han residido en dicha dirección y que ésta le corresponde al domicilio de sus padres: Lucinda Coraz Loayza y Arnulfo López Minaya, adjuntando a su escrito copia de un recibo de agua y otro de luz, de marzo y febrero del 2015 (fs. 122 y 123), respectivamente (fechas contemporáneas a aquélla en que se practicó la notificación), y en los que, efectivamente, aparece como titular del inmueble ubicado en la referida dirección la señora Lucinda Coraz Loayza; asimismo, adjunto las fichas de inscripción RENIEC de ambos codemandados (fs. 120 y 121), figurando como dirección de la codemandada Rosa Estrella Reátegui Marín: *Juan Pablo II, Mz. N, Lt. 1, Callao* (desde el 19.12.03); y como dirección del codemandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya: *Asentamiento Humano Bocanegra Mz. G-7, Lt. 06, Sector 05, Callao* (desde el 24.09.98).
8. La codemandada Rosa Estrella Reátegui Marín se apersonó al proceso y no dedujo ninguna posible nulidad, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 176 del Código Procesal Civil, de haber existido, aquélla habría quedado convalidada. Sin embargo, no ha sucedido lo propio con el codemandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya quien en ningún momento se ha apersonado al proceso, y no podría entenderse que la convalidación respecto de la codemandada Rosa Estrella Reátegui Marín alcanza también a éste, pues, el artículo 65 del Código adjetivo establece que si la sociedad conyugal es demandada la representación recae sobre todos los que la integran.
9. La irregularidad en las notificaciones al codemandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya, se hace tanto más manifiesta si tomamos en cuenta las siguientes circunstancias: (i) las divergencias que se advierten respecto de las características del inmueble en el que se habrían practicado las notificaciones y que aparecen consignadas en los

cargos de notificación (véase: cargos corrientes a fojas 47 vuelta, 64 vuelta, 71 vuelta, 82 vuelta, 113 vuelta y 117 vuelta); (ii) la forma en que se proveyó el escrito de devolución de cédulas de notificación presentado por el señor Arnulfo Renán López Coras, en donde, además, solicitó que se dejen de practicar notificaciones en su dirección; pues, por medio de la resolución número doce, de fecha trece de abril de dos mil quince, corriente a fojas 145, se dispuso: “No ha lugar a lo solicitado”, por haber sido presentado el referido escrito por un sujeto que no es parte en el proceso; cuando lo que correspondía era correrse traslado a la parte demandante para que absuelva lo concerniente a dicha devolución; (iii) no obra en autos cargo de notificación dirigida al codemandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya, conteniendo la sentencia de vista, de fecha dos de octubre de dos mil quince, corriente de fojas 208 a 211; solo se advierten los cargos de notificación del referido acto procesal dirigido a los codemandados (véase: cargos de fojas 215 y 216) y a la codemandada Rosa Estrella Reátegui Marín, esta última notificación se practicó en la dirección que ella misma señalara al apersonarse al proceso (véase: cargo de fojas 217).

10. En consecuencia, a fin de no vulnerar el derecho de defensa del codemandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya y evitar posibles nulidades, deberá emplazarse a éste en la dirección: *Asentamiento Humano Bocanegra Mz. G-7, Lt. 06, Sector 05, Callao*, que es la que figura en su ficha de inscripción RENIEC.
11. Sobre el derecho de defensa el Tribunal Constitucional, en el fundamento 6 de la sentencia de fecha treinta de julio de dos mil quince, emitida en el Expediente Número 2738-2014-PHC/TC, ha señalado que: “31. *La defensa de una persona es un elemento también clave de la configuración de la tutela procesal efectiva, puesto que un proceso no puede considerarse como respetuoso de la persona si no se le permite la posibilidad de presentar sus argumentos, estrategia y elementos de respaldo jurídico necesarios. Así, la defensa también es un derecho-regla de la tutela procesal efectiva [...]*”. Asimismo, en el fundamento 3 de la sentencia de fecha diez de enero de dos mil catorce, emitida en el Expediente Número 748-2012-PA/TC, ha sostenido que: “3. *El derecho de defensa se encuentra reconocido en el artículo 139.14 de la Constitución, cuyo texto establece [e]l principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso. Al respecto, en la STC 5871-2005-PA/TC este Tribunal ha sostenido que el derecho de defensa (...) se proyecta (...) como un principio de contradicción de los actos procesales que pudieran repercutir en la situación jurídica de algunas de las partes de un proceso o de un tercero con interés (...). La observancia y respeto del derecho de defensa es consustancial a la idea de un debido proceso, propio de una democracia constitucional que tiene en el respeto de la dignidad humana al primero de sus valores. Por su propia naturaleza, el derecho de defensa es un derecho que atraviesa transversalmente a todo el proceso judicial, cualquiera sea su materia. La posibilidad de su ejercicio presupone, en lo que aquí interesa, que quienes participan en un proceso judicial para la determinación de sus derechos y obligaciones jurídicas tengan conocimiento, previo y oportuno, de los diferentes actos procesales que los pudieran afectar, a fin de que tengan la oportunidad de ejercer, según la etapa procesal de que se trate, los derechos procesales que correspondan*”.
12. Ciertamente es que en el presente caso se ha concedido el recurso de casación por infracción de normas de carácter material (artículos 1549 y 1412 del Código Civil), empero, también es cierto que no se puede soslayar la evidente vulneración del derecho de defensa tanto de la parte demandante (al no habersele dado la oportunidad de plantear

argumentos y aportar medios probatorios relativos a las causales de nulidad por las que finalmente se desestimó su demanda), como de uno de los codemandados (al no habersele notificado con arreglo a ley los actos del proceso), más aún si la situación de indefensión de las referidas partes se ha debido a la negligencia del propio órgano jurisdiccional (que no promovió el contradictorio y que no verificó que los actos de notificación hayan sido regulares), siendo deber de este Supremo Tribunal, como de todo órgano jurisdiccional, el garantizar el pleno respeto de los principios y garantías procesales, por lo que, en forma excepcional, corresponde amparar el recurso de casación por las causales de infracción normativa de los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, al encontrarse comprometida la validez del presente proceso como consecuencia de la vulneración del derecho al debido proceso y, específicamente, del derecho de defensa, tanto de la parte demandante, como de uno de los codemandados, situación que conlleva a una nulidad insubsanable, resultando de aplicación lo dispuesto en los precitados artículos 171 y 176 del Código Procesal Civil, careciendo de objeto, por ahora, emitir pronunciamiento sobre una posible afectación de las normas de carácter material (artículos 1549 y 1412 del Código Civil). Por tales consideraciones:

#### VIII. DECISIÓN

**PRIMERO.-** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Liliana Amanda Mejía García, interpone recurso de casación, de fecha veintisiete de octubre de dos mil quince, obrante de fojas 222 a 227; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha dos de octubre de dos mil quince, obrante de fojas 208 a 211; **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce, obrante de fojas 83 a 87, y **NULO** todo lo actuado hasta el emplazamiento del codemandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya; **ORDENARON** que el *A quo*, reponga la causa al estado que corresponda y proceda conforme a las consideraciones precedentes.

**SEGUNDO.-** Asimismo, declararon que **CONSTITUYEN PRECEDENTE JUDICIAL VINCULANTE** las siguientes reglas:

1. El proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública es un proceso plenario rápido, en tanto no presenta limitaciones en torno a las alegaciones que podrían formular las partes o a los medios probatorios que podrían aportar en relación al fondo de la controversia, sin perjuicio de las restricciones impuestas por el artículo 559 del Código Procesal Civil.
2. En un proceso de otorgamiento de escritura pública el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señalada en el fundamento 60. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además, infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. 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.
3. La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y

que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes.

4. La nulidad manifiesta es aquélla que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquélla que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil.
5. La demanda por medio de la cual se peticiona el otorgamiento de escritura pública de un negocio jurídico que, precisamente, debe revestir esta última forma bajo sanción de nulidad, será declarada improcedente por petitorio jurídicamente imposible.
6. Dentro del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, y sin perjuicio de que se puedan considerar otros supuestos, se tendrán en cuenta los siguientes:

Si la obligación de elevar a escritura pública el negocio jurídico se encuentra supeditada a una condición suspensiva y el demandante no logra acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar.

Si todos los efectos del negocio jurídico se encuentran sujetos a un plazo suspensivo que aún no ha vencido, la demanda de otorgamiento de escritura pública será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar.

Si la obligación de elevar a escritura pública un negocio jurídico, se encontrara sujeta a plazo de cumplimiento que aún no ha vencido y que, además, ha sido estipulado en beneficio del deudor, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar, a menos que exprese su voluntad de renunciar a dicho beneficio.

En los procesos de otorgamiento de escritura pública el Juez podrá analizar el ejercicio de la excepción de incumplimiento, y de advertirse que la excepción en cuestión es amparable, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar. Se procederá del mismo modo cuando el incumplimiento se invoque como argumento de defensa.

En los casos en que el demandado alegue que se ha producido la resolución extrajudicial del contrato, el Juez analizará en la parte considerativa de la sentencia si concurren los requisitos de ley, o pactados por las partes, para ello, y, de ser así, declarará improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin declarar la resolución del contrato. Si el Juez advierte que no concurren tales requisitos, declarará fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin pronunciarse sobre la resolución extrajudicial del contrato. En ambos supuestos, el Juez no se pronunciará en el fallo sobre la resolución extrajudicial del contrato.

7. Se modifica la *ratio decidendi* contenida en el fundamento 39 del Primer Pleno Casatorio Civil (Casación N° 1465-2007-Cajamarca), de fecha veintidós de enero de dos mil ocho, debiendo entenderse en lo sucesivo que la Corte de Casación puede advertir una nulidad manifiesta aun cuando las instancias de mérito no la hayan advertido en su oportunidad, y aun cuando no haya sido invocada como agravio en el recurso de casación, en cuyo caso, en decisión motivada y con expresa indicación de la causal de nulidad que podría haberse configurado en la celebración del negocio

jurídico, se declarará la nulidad de la sentencia de vista, la insubsistencia de la sentencia apelada y se ordenará que el Juez de primera instancia, previa promoción del contradictorio entre las partes, emita pronunciamiento sobre la posible nulidad manifiesta.

8. Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

**TERCERO.- DISPUSIERON LA PUBLICACIÓN** de la presente sentencia en el Diario Oficial "El Peruano" y en la página web del Poder Judicial, teniendo efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir del día siguiente de su publicación. En los seguidos por Jubert Alberto Barrios Carpio y Liliana Amanda Mejía García contra Ángel Gabriel Collantes Arimuya y Rosa Estrella Reátegui Marín, sobre otorgamiento de escritura pública.

SS.

**ENRIQUE JAVIER MENDOZA RAMIREZ**

**JANET OFELIA TELLO GILARDI**

**CARMEN JULIA CABELLO MATAMALA**

**COLUMBA MARIA DEL SOCORRO**

**MELANIA DEL CARPIO RODRIGUEZ**

**FRANCISCO MIRANDA MOLINA**

**DIANA LILY RODRIGUEZ CHAVEZ**

**CARLOS ALBERTO CALDERON PUERTAS**

**ULISES AUGUSTO YAYA ZUMAETA**

**JOSE FELIPE DE LA BARRA BARRERA**

**VICTOR RAUL MALCA GUAYLUPO**

1° JUZGADO CIVIL - Sede Qhapaq Ñan

EXPEDIENTE : 00780-2017-0-0601-JR-CI-01  
MATERIA : EJECUCION DE ACTA DE CONCILIACION  
JUEZ : LUIS A. CASTILLO CABRERA  
ESPECIALISTA : KATYA LOPEZ LEON  
DEMANDADO : QUISPE QUISPE, FRANCISCO NICOLAS  
QUISPE PLASENCIA, NICOLAS  
BARRO QUISPE, SANDRA VICTORIA  
QUISPE PLASENCIA, HORMECINDA  
DEMANDANTE : CALUA MARCELO, ROSARIO DEL PILAR



## **RESOLUCIÓN NÚMERO UNO**

Cajamarca, veintitrés de Agosto

Del año dos mil diecisiete.

### **I. AUTOS Y VISTOS:**

Se ha dado cuenta con la demanda y anexos que anteceden para calificar.

### **II. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Mediante escrito de folios siete a diez, la recurrente *Rosario del Pilar Calua Marcelo*, acude ante este órgano jurisdiccional para interponer demanda sobre Ejecución del Acta del Conciliación Extrajudicial, a fin de que se ejecute el acta de conciliación de fecha veintidós de mayo del año en curso y los demandados *Nicolás Quispe Plasencia, Hormecinda Quispe Plasencia, Francisco Nicolás Quispe Quispe y Sandra Victoria Narro Quispe*, cumplan con otorgarle la respectiva escritura pública de transferencia de dominio del predio rústico Chilango, ubicado en el distrito de Magdalena, con un área en metros cuadrados de 2,932.39; amparando su pretensión en los fundamentos de hecho y de derecho que expone, ofreciendo los medios probatorios para tal fin.

**SEGUNDO:** Se tiene como uno de los anexos de la demanda la copia legalizada del Acta de Conciliación N° 053-2017-C-JUS-CENCOAB-CAJAMARCA (ACUERDO TOTAL), en cuya cláusula SEGUNDA, se indica que las partes reconocen haber vendido el terreno rústico denominado Chilango, ubicado en el distrito de Magdalena, comprensión de Cajamarca, venta realizada mediante documento de contrato privado de compra venta, realizada ante el primer Juzgado de Paz del Distrito de Magdalena,

comprometiéndose, como figura en la cláusula CUARTA, a realizar el otorgamiento de la escritura pública con la respectiva aclaración de medidas y linderos, el día 29 de mayo del 2017, a horas 10:00 am, ante la Notaría Pública del Dr. Flaminio Gilberto Vigo Saldaña, otorgamiento que se realizaría a favor de la solicitante (se entiende de la conciliación); acuerdo que según la demandante no ha sido cumplido, razón por la cual ha optado por ejecutar la aludida acta de conciliación extrajudicial a efectos de lograr que se compela a la demandada a cumplir su compromiso de otorgar la escritura pública de la compraventa realizada, en su defecto, que sea el Juez quien tenga que suscribir la escritura pública, previo apercibimiento de ello.

**TERCERO:** Al respecto, es verdad que la referida acta de conciliación extrajudicial contiene el compromiso de los demandados de otorgar la escritura pública de la compra venta realizada entre ellos y la demandante, lo que se entiende como una obligación de hacer cuyo incumplimiento ha ameritado la búsqueda de tutela en vía jurisdiccional para lograr su ejecutabilidad; y ello, en la medida que el artículo 688° del Código Procesal Civil prevé que las actas de conciliación, *de acuerdo a ley*, tienen mérito ejecutivo. Sin embargo, también es verdad que con fecha 18 de enero de 2017 se ha publicado en el diario Oficial El Peruano la Casación N° 4442-2015- MOQUEGUA, que contiene el Noveno Pleno Casatorio Civil llevado a cabo por el Pleno de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, en donde, con carácter vinculante, se ha resuelto que *“(...) En un proceso de otorgamiento de escritura pública el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señala en el fundamento 60. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará además, infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. 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...”* (Parte Resolutive, punto dos).

**CUARTO:** Cabe advertir que, aun cuando dicho punto resolutive vinculante de la sentencia casatoria otorga una suerte de discrecionalidad al Juez para que “pueda” declarar de oficio una nulidad manifiesta del acto jurídico que se pretende formalizar, empero, la última parte de dicha decisión pone en relieve que, en verdad se trata de una exigencia al magistrado para que, en los procesos de otorgamiento de escritura pública, evalúe, de oficio, la validez del acto jurídico, ya que por ello se indica

claramente 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”*

**QUINTO:** Ahora bien, dicha exigencia, -y la subsecuente posibilidad de declarar de oficio una nulidad *manifiesta*, o no declararla-, tiene que hacerse siempre y cuando se *haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señala en el fundamento 60<sup>1</sup>*; y ello, naturalmente sólo es posible en los procesos de cognición (llamados procesos “plenarios rápidos”; fundamento 19 parte *in fine*) como lo es el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, en donde hay una etapa probatoria “*y que no tiene legalmente impuestas limitaciones en torno a las alegaciones que podrían formular las partes o a los medios probatorios que podrían aportar en relación al fondo de la controversia*” (fundamento 19). Cosa que no sucede en los procesos de índole ejecutivo como el presente, en donde no se tiene un contexto probatorio propiamente definido y por ende tampoco permitiría al Juez cumplir con aquella exigencia de verificación de validez del acto jurídico, que prevé la sentencia del Pleno Casatorio.

**SEXTO:** Con este razonamiento no pretendemos de ninguna manera cuestionar de manera liminar la validez del acto jurídico contenido en la conciliación extrajudicial que se pretende ejecutar, sino simplemente se pone en autos la no posibilidad de admitirse a trámite la demanda, pues, de lo contrario, ello implicaría propiciar una riesgosa vía alternativa para que los justiciables, con el ánimo de esquivar los efectos de la sentencia vinculante antes invocada, recurran a los procesos ejecutivos para lograr la formalización de un acto jurídico mediante el otorgamiento de la escritura pública, no permitiendo así a los jueces que cumplan con el mandato vinculante de corroborar la validez de dicho acto jurídico, pues en los procesos ejecutivos, a diferencia de los procesos de cognición, no es posible hacer ello.

**SÉTIMO:** Por tal razón, concluimos que la presente demanda ejecutiva no puede ser admitida a trámite por falta de interés para obrar de la demandante y, también para dar cumplimiento -o, en todo caso no contravenir- a las reglas del precedente judicial vinculante; decisión que de ningún modo restringe o limita el derecho de tutela

---

<sup>1</sup> Fundamento 60: *“(…) Luego, en relación al principio de contradictorio, ya está dicho que éste debe ser promovido por el Juez antes de que emita pronunciamiento sobre la nulidad, lo que significa que el Juez debe comunicar a las partes la posibilidad de fundar su decisión en la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, especificando la causal de nulidad y concediéndoles un plazo igual al que se tuvo para contestar la demanda, para que éstas (las partes) puedan formular sus posiciones al respecto y aportar los medios probatorios que juzguen pertinentes...”*



jurisdiccional, ya que queda a salvo el derecho de acción de la demandante para hacerlo valer en la vía plenaria rápida que corresponde, en donde existen las garantías procesales suficientes para cumplir con los mandatos de la Corte Suprema de Justicia de la República.

**DECISIÓN:**

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con el artículo 427° inciso 2 del Código Procesal Civil, **SE RESUELVE: declarar IMPROCEDENTE** la demanda de Ejecución de Acta de Conciliación, presentada por *Rosario del Pilar Calua Marcelo*, quedando a salvo su derecho para hacerlo valer en la vía cognitiva que corresponda. En consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente, **ARCHÍVESE** este expediente en la forma de ley, previa DEVOLUCIÓN de anexos a la parte interesada. **NOTIFÍQUESE** con arreglo a ley.- Se atiende en la fecha debido a las recargadas labores del despacho.

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

**CASACIÓN 2816-2016  
ICA  
INTERDICTO DE RETENER**

**SUMILLA:** *La parte demandada no ha cuestionado la exigibilidad de la Conciliación Extrajudicial conforme a lo establecido en los artículos 455 y 447 del Código Procesal Civil, por lo tanto ha convalidado la inexigibilidad de dicho requisito previo, todo ello concordante con el Principio de Celeridad Procesal, a través del cual se persigue la obtención de una justicia oportuna, sin dilaciones, debiendo la Sala pronunciarse respecto al fondo de la controversia.*

Lima, veintiocho de junio  
de dos mil diecisiete.-

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

**LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil ochocientos dieciséis – dos mil dieciséis, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y, producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

-----  
Se trata del recurso de casación interpuesto por la Urbanizadora Santa Rosa del Palmar Sociedad Anónima Cerrada a fojas cuatrocientos diecisiete, contra la resolución de vista de fojas trescientos noventa y dos, de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que revoca la resolución apelada de fojas trescientos sesenta, de fecha veintiocho de abril de dos mil dieciséis, que declara infundada la demanda sobre Interdicto de Retener; y reformándola, declara improcedente la misma; en los seguidos por la Urbanizadora Santa Rosa del Palmar Sociedad Anónima Cerrada contra la Asociación de Vivienda Los Jardines de Villa Ica I y IV Etapa. -----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

-----  
Por resolución de fecha ocho de setiembre de dos mil dieciséis, que obra a fojas cuarenta y uno del cuadernillo de casación, se declaró procedente el presente recurso, por las causales de: **I) Infracción normativa de carácter**

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

**CASACIÓN 2816-2016**  
**ICA**  
**INTERDICTO DE RETENER**

**material de los artículos 7 y 7-A de la Ley número 26872**, alegando que si bien en la primera de dichas disposiciones normativas se indica que son materia de conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes, no se ha tenido en cuenta que la segunda señala que no procede la conciliación en las demás pretensiones que no sean de libre disposición, siendo que hasta el quince de agosto de dos mil trece, fecha en que se interpuso la demanda, no existía un listado que detallara cuáles eran con precisión las causales que debían ser sometidas a conciliación extrajudicial, ya que dicho listado recién se hizo público el veintitrés de setiembre de dos mil trece. Asimismo, al ser la demandante propietaria del inmueble cuya posesión era perturbada, no correspondía someter a conciliación dicha controversia en cuanto no era posible material ni jurídicamente invitar a la parte agresora, lo cual pondría en peligro la integridad de los representantes de la demandante; **II) Infracción normativa material del artículo 109 de la Constitución Política del Perú**, alegando que la Sala Superior señala que la pretensión de Interdicto de Retener es materia conciliable porque así se ha establecido en la Directiva número 001-2013-JUS/DGDP-DCMA, la cual fue publicada recién el veintitrés de setiembre de dos mil trece, esto es, un mes después de interpuesta la presente demanda, fecha en la cual no existía dispositivo legal alguno que obligara a conciliar dicha materia; y **III) En forma procedente excepcionalmente por las causales de infracción normativa de carácter procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.** -----

**ANTECEDENTES:** -----

----

Por escrito de fojas cincuenta y cinco, la Urbanizadora Santa Rosa del Palmar Sociedad Anónima Cerrada interpone demanda de Interdicto de Retener en contra de la Asociación de Vivienda Los Jardines de Villa de Ica I y IV Etapa, sobre el inmueble ubicado en Manzana “C” de la Urbanización Santa Rosa del Palmar de Cachiche, del distrito, provincia y departamento de Ica, que forma parte de la lotización inscrita en los Asientos B-3 y B-4 de la Partida Electrónica número 02005241. Como **fundamentos de hecho** señala que es propietaria del inmueble descrito y posee el mismo, con actividades de guardianía. Con

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

**CASACIÓN 2816-2016**  
**ICA**  
**INTERDICTO DE RETENER**

fecha siete, ocho, trece y veintitrés de julio de dos mil trece, el demandado y otras personas han pretendido tomar posesión del inmueble, amenazando a trabajadores de su representada. No requiere de conciliación extrajudicial de conformidad al artículo 7-A inciso I) de la Ley número 26872 - Ley de Conciliación, en cuanto no es necesario ello en las pretensiones que no sean de libre disposición de las partes, como es el caso de autos, en que la posesión solamente es inherente a su representada en calidad de propietaria. -----

-----

Mediante sentencia de primera instancia el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, declara **infundada** la demanda sobre Interdicto de Retener bajo los siguientes argumentos: Que, de los medios probatorios aportados por la parte demandante no se aprecia la presencia de terceros en el inmueble, así como actos que perturben la posesión del demandante, en esta misma argumentación se encuentra la copia certificada de denuncia de cuyo tenor se tiene el Acta Presencial de fojas treinta y cinco, donde fácilmente se puede concluir que el demandante mantiene la posesión del predio materia de *litis*. Que si bien es cierto se ha probado la posesión del demandante sobre el predio materia de *litis*, empero no se ha probado la existencia de actos perturbatorios, por lo que tampoco puede utilizarse el mecanismo de las pruebas de oficio para suplir dicha deficiencia, más aun cuando las pruebas deben ser ofertadas por las partes.

Apelada que fue la sentencia, se emitió la sentencia de vista que la **revoca** y reformándola declara la nulidad de todo lo actuado por invalidez de la relación jurídica procesal y por ende **improcedente** la demanda, bajo los siguientes argumentos: Del reexamen efectuado a la Ley de Conciliación, regulada por la Ley número 26872 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo número 014-2008-JUS, queda claro que dentro del marco normativo vigente es necesario que al momento de postular una demanda se cumpla con adjuntar el Acta de Conciliación, el mismo que se encuentra considerado como un

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

**CASACIÓN 2816-2016**  
**ICA**  
**INTERDICTO DE RETENER**

requisito de procedibilidad, dado que, el demandante debe cumplir con acudir a la conciliación extrajudicial previo a la interposición de una demanda, su omisión conlleva una serie de consecuencias negativas para aquellos justiciables que pretenden obtener tutela jurisdiccional sin antes cumplir con el requisito previo de la conciliación. El Interdicto de Retener, por su propia naturaleza es objeto de libre disposición y por ende constituye una materia conciliable (Según la Directiva número 001-2013-JUS/DGDP-DCMA aprobada mediante Resolución Directoral número 145-2013-JUS/DGDPAJ emitida por el Ministerio de Justicia, las acciones interdictales son materias conciliables), por lo mismo que si el recurrente pretendía que el demandado cese en los actos perturbatorios en la posesión que afirma detentar respecto al inmueble *sub litis*, previamente debió cumplir con lo que disponía el artículo 6 de la Ley número 26872 - Ley de Conciliación, más cuando dicha pretensión interdictal no se halla en los supuestos contenidos en el artículo 7-A de la Ley número 26872 – Ley de Conciliación, modificado por la Ley número 29990, que eventualmente podría permitir recurrir directamente al órgano jurisdiccional pidiendo tutela. -----

-----

**FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:** -----

----

**PRIMERO.**- Que, conforme a las causales de casación declaradas procedentes en el auto calificadorio, la presente resolución debe circunscribirse a delimitar en primer término, si se han infringido las normas que garantiza el debido proceso, así como el deber de motivación del que deben estar dotadas las resoluciones judiciales; es necesario precisar que el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento legal en el que se dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y obtener una

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

**CASACIÓN 2816-2016**  
**ICA**  
**INTERDICTO DE RETENER**

sentencia debidamente motivada que decida la causa dentro del plazo preestablecido en la ley procesal. -----

**SEGUNDO.**- Que, dentro del cúmulo de manifestaciones del derecho de contradicción una de las más importantes está constituida por el derecho de defensa. Este derecho es ante todo uno de carácter abstracto, no requiere de contenido y es puramente procesal, basta con conceder real y legalmente al emplazado la oportunidad de apersonarse, contestar, probar, alegar e impugnar a lo largo de todo el proceso para considerar que el referido derecho de defensa está presente. -----

**TERCERO.**- Que, el derecho de defensa se puede manifestar entre otras, a través de: *La defensa previa*, que es aquella defensa que se interpone cuando no se ha cumplido con un requisito de procedibilidad, es decir que la ley dispone que deben satisfacerse previamente determinados requisitos sin los cuales no es posible iniciar válidamente el proceso civil. -----

**CUARTO.**- Que, por lo general el proceso se inicia sin necesidad de cumplir previamente con requisitos directamente relacionados con el hecho demandado. Pero hay casos excepcionales, sin embargo, en los que la ley dispone que deban satisfacerse previamente determinados requisitos, sin los cuales no es posible iniciar válidamente el proceso civil. No obstante, si no se observaran tales requisitos, es posible interponer un medio de defensa al cual se le denomina *defensa previa*. -----

**QUINTO.**- Que, para Carrión Lugo, las defensas previas constituyen medios procesales a través de los cuales el demandado solicita la suspensión del proceso hasta que el actor realice la actividad que el derecho sustantivo prevé

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

**CASACIÓN 2816-2016**  
**ICA**  
**INTERDICTO DE RETENER**

como acto previo al planteamiento de la demanda. Según Monroy Gálvez, la defensa previa es aquella que sin constituir un cuestionamiento a la pretensión y tampoco a la relación procesal, contiene un pedido para que el proceso se suspenda hasta tanto el demandante no realice o ejecute un acto previo. La defensa previa no ataca la pretensión, solo dilata al proceso y su eficacia, a veces incluso de manera definitiva. -----  
-----

**SEXTO.**- Que, en el derecho comparado las defensas previas responden al nombre de defensas temporarias. A ellas De Santo las define como las defensas reguladas en las leyes sustantivas que pueden plantearse como excepciones previas, que por su origen y naturaleza no extinguen la pretensión cuando dilatan temporariamente su examen. -----  
-----

**SÉTIMO.**- Que, entonces, en determinados casos, antes del inicio del proceso civil se debe cumplir con el requisito de procedibilidad establecido en la ley sustantiva (entiéndase por esta al Código Civil), ya que su no cumplimiento originaría que la formulación de una defensa previa suspenda el proceso hasta que se cumpla con dicho requisito. -----  
-----

**OCTAVO.**- Que, estando a lo precedentemente mencionado no podemos dejar de tomar en cuenta que el artículo 455 del Código Procesal Civil, señala que las defensas previas se proponen y se tramitan como las excepciones por lo que será de aplicación el artículo 447 del mismo cuerpo legal, el mismo que dispone que las excepciones se proponen conjunta y únicamente dentro del plazo previsto en cada procedimiento, sustanciándose en cuaderno separado sin suspender la tramitación del principal. -----  
-----

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

**CASACIÓN 2816-2016**  
**ICA**  
**INTERDICTO DE RETENER**

**NOVENO.**- Que, siendo ello así, y al haberse declarado rebelde la parte demandada conforme se advierte de la resolución de fojas ciento veinticinco, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil trece; en consecuencia, no ha cuestionado la exigibilidad de la conciliación extrajudicial conforme a lo establecido en los artículos 455 y 447 del Código Procesal Civil, por lo tanto ha convalidado la inexigibilidad de dicho requisito previo, todo ello concordante con el Principio de Celeridad Procesal, a través del cual se persigue la obtención de una justicia oportuna, sin dilaciones, debiendo la Sala pronunciarse respecto al fondo de la controversia; y habiéndose estimado la causal procesal no resulta necesario emitir pronunciamiento respecto a las demás causales denunciadas. -----

**DECISIÓN:** -----

----

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Urbanizadora Santa Rosa del Palmar Sociedad Anónima Cerrada a fojas cuatrocientos diecisiete; por consiguiente, **CASARON** la resolución de vista de fojas trescientos noventa y dos, de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica; **ORDENARON** se emita nueva resolución en concordancia con las consideraciones expuestas en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Urbanizadora Santa Rosa del Palmar Sociedad Anónima Cerrada contra la Asociación de Vivienda Los Jardines de Villa Ica I y IV Etapa, sobre Interdicto de Retener; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia del Juez Supremo Señor Miranda Molina. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**



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

**CASACIÓN 2816-2016  
ICA  
INTERDICTO DE RETENER**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**