



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

Lima, veintiuno de marzo de dos mil trece.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número dos mil quinientos noventa y cuatro -dos mil doce, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el proceso de otorgamiento de escritura pública se ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas ciento cuarenta y nueve, por el accionante HANLI ZHOU, contra la sentencia de vista del veintitrés de marzo de dos mil doce, emitida por la Sala Mixta y Penal Liquidadora de Nasca-Corte Superior de Justicia de Ica, obrante a fojas ciento treinta y tres, que revoca la sentencia de fecha treinta de noviembre de dos mil once, corriente a fojas noventa y siete, y reformándola declara infundada la demanda.

II. ANTECEDENTES:

DEMANDA

Por escrito de fojas seis, Hanli Zhou interpone demanda de otorgamiento de escritura pública, a fin de que Ysmelda del Carmen Camargo Contreras cumpla con la formalidad de otorgar la escritura pública correspondiente al inmueble urbano ubicado en calle Fermín del Castillo sin número, signado como sub lote seis, del distrito y provincia de Nasca.

El demandante sostiene que el nueve de julio de dos mil siete, ha comprado la propiedad del inmueble; sin embargo, por problemas legales acordó con la demandada Ysmelda del Carmen Camargo Contreras que la Escritura Pública se efectúe a nombre de ella, y para acreditar ello se remite a la Cláusula Tercera del Contradocumento de fecha nueve de julio de dos mil siete, donde la propia demandada declarara expresamente que el inmueble adquirido de los vendedores le corresponde a Hanli Zhou, quien ha cancelado



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

el precio del inmueble.

Por resolución número tres, del dieciocho de marzo de dos mil diez, corriente a fojas cuarenta y ocho, se declaró en rebeldía a la demandada.

En la audiencia única de fecha diez de junio de dos mil once, corriente a fojas sesenta, se declara saneado el proceso; y se fijan como puntos controvertidos: 1.- Determinar si el demandante y la demandada han celebrado el contrato que en copia legalizada corre a fojas uno; y 2.- Determinar si procede ordenarle a la demandada otorgue al demandante la correspondiente Escritura Pública del contrato en mención.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Por resolución del treinta de noviembre de dos mil once, corriente a fojas noventa y siete, el Juez declara fundada la demanda y ordena que la demandada cumpla con otorgar la escritura pública correspondiente, considerando que el nueve de julio de dos mil siete, el demandante y la demandada Ysmelda del Carmen Camargo Contreras celebraron un contrato al que denominaron contradocumento, donde se indica que en esa misma fecha y ante Notario Público, Roger Federico Calderón Calderón y Roger Manelich Calderón Caico han vendido a favor de Ysmelda del Carmen Camargo Contreras el referido inmueble, señalando que el inmueble había sido comprado por Hanli Zhou.

RECURSO DE APELACIÓN

Mediante escrito del catorce de diciembre de dos mil once, corriente a fojas ciento tres, Ysmelda del Carmen Camargo Contreras se apersona al proceso y señala como agravios de apelación que nunca ha celebrado con el actor algún acto jurídico de compraventa; asimismo, sostiene que el documento que en copia simple obra en autos denominado "Contradocumento" en el cual se basa el Juez para amparar la demanda no tiene sustento legal, ni tiene existencia jurídica sustantiva, pues en ningún dispositivo del Código



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

Civil se encuentra como pretensión jurídica o acto jurídico; sin embargo, el juzgador le da visos de legalidad, pues en mérito a él esta ordenando que se otorgue la Escritura Pública, siendo que dicho documento no reúne las características de una compraventa.

SENTENCIA DE VISTA

Por resolución del veintitrés de marzo de dos mil doce, obrante a fojas ciento treinta y tres, la Sala Mixta y Penal Liquidadora de Nasca, de la Corte Superior de Justicia de Ica, revoca la sentencia apelada y reformándola declara infundada la demanda.

La Sala Superior fundamenta que la compraventa es un contrato consensual por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien por un precio y el comprador asume el deber de pagar el precio pactado, existiendo transferencia de propiedad de un bien; mientras que en el caso de autos el contradocumento contiene la declaración de las partes que lo suscriben, mediante el cual reconocen con fines probatorios la existencia de un acto simulado, en la contradecларación sólo se reconoce que el contrato primigenio es un acto simulado.

Así, el documento de fojas uno, denominado "contradocumento" no es precisamente un contrato de compraventa, sino una declaración de voluntad redactada por las partes con carácter secreto y destinado a demostrar que el acto adolece de simulación, no evidenciándose en el acuerdo contractual entre el demandante y la demandada que constituya un acto de compra venta; asimismo, sostiene que el acto simulado de compraventa ya fue elevado a Escritura Pública el nueve de julio de dos mil siete, el cual confiere a la emplazada la potestad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien; por tal razón no se le puede compeler a que otorgue Escritura Pública respecto de un bien de su propiedad que no ha sido transferido por ésta al demandante.



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

III. RECURSO DE CASACIÓN:

El accionante Hanli Zhou mediante escrito de fojas ciento cuarenta y nueve, interpone recurso de casación contra la citada sentencia de vista, que revocando la sentencia apelada declara infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.

Esta Sala Suprema mediante resolución calificatoria de fecha uno de agosto de dos mil doce, corriente a fojas veintiséis del cuaderno de casación, ha declarado **procedente** el recurso de casación por las infracciones normativas siguientes:

a) Infracción del artículo 122°, incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil.

Afirma que la Sala Superior no ha respondido a la exigencia de tutela jurisdiccional efectiva con sujeción al debido proceso, ya que el razonamiento empleado en forma escueta poco o nada cumple con la existencia del derecho en cuestión, que concordante con el artículo 139°, inciso 5, de la Constitución, representa un elemento procesal insustituible e inconvaleable, cuando la omisión es de pronunciamiento, ya que es deber del juzgador aplicar el derecho que corresponda, pero con la limitación que su análisis debe estar circunscrito a los hechos que sustentaban la pretensión, conforme lo dispone el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Señala además que se admite un recurso de un litisconsorte que no tenía legitimación sustancial en el tema sometido a debate judicial y además al haberse declarado rebelde a la demandada no se aplicaron las presunciones legales que el ordenamiento adjetivo prescribe.

b) Infracción normativa de los artículos 1412, 1401 y 1529 del Código Civil.

Alega que la Sala ha efectuado una interpretación inadecuada y restringida de los alcances del numeral 1412 primer párrafo del Código acotado cuando al invocarlo como fundamento jurídico, sesgadamente y sin tener en cuenta su contenido obvia implícitamente tener presente que dicho numeral alude entre otros aspectos de protocolización, debiendo tomar en



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

cuenta que no solo en nuestro ordenamiento sustantivo se refiere a documentos explícitos que tengan como membrete contrato de compraventa, porque es la propia Sala Superior quien define la conceptualización de contradocumento, indicando que es un acto por el que las partes reconocen por escrito y con fines probatorios la simulación total o parcial o la ocultación de un contrato. En tal sentido el *Ad quem* ha incurrido en una evidente incongruencia procesal por interpretación inadecuada de la ley, pues emerge del aludido contradocumento que en la tercera cláusula, existe una obligación implícita de transferir el inmueble, ya que incluso se señala que se dejó una garantía consistente en una letra de cambio por la suma de nueve mil quinientos dólares, entonces, se evidencia la obligación de transferir el inmueble no existiendo una evaluación integral del contenido contractual del contradocumento; y por ende tampoco aplica el artículo 1401 del Código Civil cuando señala que en caso de duda sobre la interpretación de las estipulaciones contractuales, se interpreta a favor de la otra parte.

La Sala Superior alude al artículo 1529 del Código acotado, precisando que por la compraventa existe obligación de transferir la propiedad de un bien, no se advierte que quien está en posesión del mismo desde la compraventa y suscripción del contradocumento cuya protocolización demandó es el recurrente; consecuentemente, dicho elemento de hecho corrobora complementariamente y redundante a favor de la interpretación errónea arribada por la Sala Superior, ya que el modo, forma, contenido y alcances del documento cuestionado, tiene los elementos exigibles de la compraventa.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate en sede casatoria consiste en determinar, por un lado si la resolución materia de impugnación infringe la garantía constitucional de motivación de las resoluciones, y por otro lado, si la sentencia de vista infringe las normas que regulan el contrato de compraventa, la interpretación de las estipulaciones contractuales y la exigencia del otorgamiento de escritura pública.



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

V. FUNDAMENTOS:

1. Que, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación por infracciones normativas de carácter procesal y de orden material; por lo que en primer lugar corresponde analizar la infracción normativa de naturaleza procesal, pues en caso que ésta sea fundada, resultaría innecesario pronunciarse respecto a la infracción normativa sustantiva.

2. Al respecto cabe indicar que la exigencia de motivación de las resoluciones judiciales constituye una garantía constitucional recogida por los artículos 50° inciso 6, y 122° inciso 3, del Código Procesal Civil, la cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, estando obligados los jueces a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorar las mismas racionalmente, consistiendo la falta de motivación no sólo en la falta de exposición de la línea de razonamiento que determina al juzgador a decidir la controversia, sino también en la no ponderación de los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla.

3. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional, ha señalado en el fundamento jurídico 7 de la sentencia recaída en el Expediente Nro.00728-2008-HC, que: *"(...) está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es sólo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque sólo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico."*



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

4. Así mismo, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 5° del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 50, inciso 6, y el artículo 122°, incisos 3° y 4° del Código Procesal Civil, y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, cuya contravención origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las citadas normas procesales. De igual manera integrando la esfera de la debida motivación se halla el principio de congruencia, cuya transgresión la constituye el llamado "vicio de incongruencia", que ha sido entendido como "desajuste" entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones.

5. Examinando la sentencia de vista corresponde señalar que reúne los requisitos previstos en el artículo 122°, incisos 3, y 4, del Código Procesal Civil, toda vez que hace mención de los puntos sobre los que versa la resolución, contiene fundamentos de hecho y de derecho que la sustentan; asimismo, se pronuncia sobre los dos puntos controvertidos y expresa de manera precisa la decisión. Además, cabe destacar que la invocación de un acto procesal viciado, que como tal contravenga al debido proceso, implica denunciar una nulidad que sea trascendente para el proceso, es decir, que quien la invoque acredite que el vicio le ocasiona un perjuicio que no puede subsanarse, sino con el acogimiento de la sanción de nulidad; que en el presente caso el recurrente no acredita estar perjudicado con el acto procesal viciado que denuncia, exigencia contenida en el artículo 174 del Código Procesal Civil, pues lo que ocurre en el caso de autos es la discrepancia del recurrente respecto al criterio interpretativo empleado por la sentencia de vista en cuanto a las cláusulas del denominado contradocumento; en consecuencia, este extremo del recurso es infundado.

6. Que, habiéndose desestimado la infracción procesal invocada, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la infracción normativa



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

sustantiva de los artículos 1401, 1412 y 1529 del Código Civil, que regulan la interpretación de las estipulaciones contractuales, la formalidad del otorgamiento de escritura pública y la definición de contrato de compraventa.

7. Que, en ese sentido corresponde en principio efectuar la distinción entre contrato de compraventa y contradocumento.

Así el artículo 1529 del Código Civil define 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".

En palabras del autor nacional Z. Mauro Ausejo el contrato de compraventa o *emptio venditio* "goza de los caracteres siguientes: es consensual –siendo excepcionalmente formal-, es sinalagmático o bilateral, es uno nominado, también es conmutativo –excepcionalmente aleatorio-, es oneroso, es uno de ejecución instantánea, y es uno principal". Asimismo sostiene que "La consensualidad del contrato de compraventa toca su existencia misma, su perfeccionamiento; de tal modo que si éste no se da no hay venta. Su ausencia conduce pues, a la inexistencia o a la nulidad del negocio jurídico. Como vemos, esta característica toca directamente a uno de los elementos esenciales del contrato: el consentimiento de las partes contratantes"¹.

En este orden de ideas el consentimiento debe versar sobre tres aspectos: a) La naturaleza del contrato. Las partes deben querer celebrar un contrato de compraventa, si uno cree estar celebrando una venta, y la otra una donación o cualquier otro contrato o negocio jurídico diferente a la *emptio venditio*, no hay contrato por cuanto no hay coincidencia en la naturaleza del contrato que quisieron celebrar.

b) El objeto de la prestación nacida de la obligación de dar creada por el contrato, esto es, el bien materia de la venta.

¹ Mauro Ausejo, Z. El Contrato de Compraventa en el Derecho Peruano. Primera Edición. Lima -Perú 2007. MFC Editores. Pág. 19



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

c) El precio. El consentimiento también debe extenderse al precio. Este debe de ser acordado en cuanto a su exigibilidad, forma de pago, monto, y debe ser necesariamente en dinero.

En tanto que según el profesor Anibal Torres Vásquez, el contradocumento es el acuerdo simulatorio que consta de dos declaraciones de voluntad: una declaración interna y una declaración externa, y si "*...el acuerdo simulatorio consta por escrito, al instrumento que contiene la declaración externa se le denomina documento (que es revelado a terceros) y al que contiene la declaración interna se le llama contradocumento (que está destinado a permanecer en secreto)*"².

8. Que, conforme al artículo 1401 de Código Civil "Las estipulaciones insertas en las cláusulas generales de contratación o en formularios redactados por una de las partes, se interpretan, en caso de duda, en favor de la otra".

Según el tratadista Manuel de la Puente y Lavalle "*El artículo 1401 del Código civil no es una norma interpretativa, en el sentido que no da pautas para efectuar la interpretación, sino que se limita a establecer las consecuencias que se derivan cuando se determina que la estipulación redactada por el predisponente da lugar a dudas. Consecuentemente, antes de aplicar el artículo 1401 es preciso interpretar cada estipulación, recurriendo para ello a las reglas hermenéuticas aplicables al caso (interpretación literal, lógica, histórica, sistemática y teleológica), tomando en consideración que (...) tal interpretación debe ser típica, dado el carácter abstracto y unilateral de las estipulaciones, aunque matizada con el criterio de la normalidad*"³

9. Que, en el presente caso el denominado "contradocumento" del nueve de julio de dos mil siete, obrante a fojas uno, celebrado por el ciudadano de nacionalidad China, Hanli Zhou con Ysmelda del Carmen Camargo

² Torres Vásquez, Anibal. Acto Jurídico. Tercera Edición, reimpresión 2008. Editorial Moreno. Lima -Perú. Pág. 583.

³ De la Puente y Lavalle, Manuel. El Contrato en General. Palestra Editores SAC. Segunda Edición. Segunda reimpresión 2007. Lima -Perú. Pág. 828



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

Contrerás contiene cuatro Cláusulas: Primera: señala que en la citada fecha Roger Federico Calderón Calderón y Roger Manelich Calderón Caico han vendido a favor de Ysmelda del Carmen Camargo Contreras el inmueble urbano ubicado en calle Fermin del Castillo s/n, sub lote 6, del distrito y provincia de Nasca, con un área de 196.14 metros cuadrados. Segunda: la escritura de compraventa se efectúa a nombre de Ysmelda del Carmen Camargo Contreras, pero el verdadero comprador es Hanli Zhou, toda vez que el dinero entregado en la compraventa de nueve mil quinientos dólares americanos y demás gastos han sido costeados y le corresponden a Hanli Zhou. Tercera: Ysmelda del Carmen Camargo Contreras declara expresamente que el inmueble adquirido de Roger Federico Calderón Calderón y Roger Manelich Calderón Caico le pertenece a Hanli Zhou, quien ha cancelado el precio total, y declara además que dicho inmueble no le corresponde no obstante encontrarse a su nombre y como garantía del mismo le entrega una letra de cambio por la suma de nueve mil quinientos dólares americanos a Hanli Zhou en garantía hasta que proceda a cambiar el nombre del comprador del referido inmueble y de la escritura pública en el plazo que él determine. Cuarta: interviene como testigo del contradocumento el abogado Álvaro Chincho Barrera.

10. Asimismo, en el proceso está determinado que el inmueble ha sido comprado por Ysmelda Camargo mediante escritura pública del nueve de julio de dos mil siete de sus anteriores propietarios Roger Federico Calderón Calderón y Roger Manelich Calderón Caico; compraventa que se encuentra inscrita en los Registros Públicos, en la Partida 11020593 que obra a fojas treinta, título que ha sido presentado el nueve de enero de dos mil ocho.

11. Que, la interpretación literal y sistemática de las cláusulas del denominado Contradocumento del nueve de julio de dos mil siete, lleva a concluir que en el caso de autos nos encontramos ante una simulación relativa (simulación sobre las personas), pues es evidente que Hanli Zhou se dispone a adquirir el inmueble, pero por razones personales no desea que el



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

bien figure como suyo frente a terceros, y por ello hace que aparezca como compradora Ysmelda del Carmen Camargo Contreras; consecuentemente, el acto jurídico celebrado por el demandante con la demandada no es un contrato de compraventa, sino una declaración secreta de quienes lo suscriben para demostrar que el acto de compraventa celebrado por Roger Federico Calderón Calderón y Roger Manelich Calderón Caico con Ysmelda del Carmen Camargo Contreras es simulado.

Cabe destacar que en el contradocumento están ausentes los elementos del contrato de compraventa, en tanto no está determinada la naturaleza del contrato, pues las partes no manifiestan querer celebrar un contrato de compraventa; ni objeto de la prestación, ya que no declaran claramente cual es el bien materia de la venta; ni determinan el precio a pagar.

12. En este sentido no resulta aplicable al caso lo previsto en el artículo 1401 del Código Civil en la medida que no existe duda sobre el contenido de las cláusulas contractuales; por lo que la sentencia de vista no incurre en infracción de la referida norma.

13. Asimismo, la sentencia de vista no infringe el artículo 1412 del Código Civil, ya que para que prospere la pretensión de otorgamiento de escritura pública esta debe ser planteada por el adquirente de un bien inmueble contra su inmediato transferente al amparo de la norma citada y sustentada en un documento privado; en ese sentido esta acción no tiene otro objeto que dar mayor seguridad a un acto jurídico o contrato que ya se ha celebrado.

En el presente caso el contradocumento no contiene una obligación de transferir la propiedad del inmueble, por lo que el accionante sobre la base de dicho documento no puede exigir a la demandada el otorgamiento de escritura pública, pues el deber de elevar la compraventa a escritura pública sólo le corresponde al vendedor; calidad que no tiene la emplazada, ya que es un hecho determinado en el proceso que el acto simulado de compraventa ya fue elevado a escritura pública e incluso inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, donde la demandada figura como propietaria del



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

**CAS N° 2594-2012
ICA**

inmueble, por lo que no se le puede compeler a otorgar escritura pública de un inmueble de su propiedad que no ha transferido al accionante.

14. Que, lo expuesto en los considerandos precedentes lleva a concluir que la sentencia de vista no incurre en las infracciones normativas denunciadas, por lo que este extremo del recurso debe ser desestimado.

VI. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema en aplicación de lo señalado por el artículo 397° del Código Procesal Civil: Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Hanli Zhou a fojas ciento cuarenta y nueve, contra la sentencia de vista del veintitrés de marzo del año dos mil doce; en los seguidos con Ysmelda del Carmen Camargo Contreras sobre otorgamiento de escritura pública; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y los devolvieron. Interviene como Juez Supremo ponente el señor Almenara Bryson.

SS.

**ALMENARA BRYSON
HUAMANI LLAMAS
ESTRELLA CAMA
CALDERÓN CASTILLO
CALDERÓN PUERTAS**

Jep'

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA