



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

*Se incurre en una motivación incongruente, al haber dejado incontestadas las pretensiones de la parte demandante en su recurso de apelación y desviado la decisión del marco del debate judicial.*

Lima, catorce de marzo de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número setecientos noventa del año dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Flor de María Pimentel Cisneros**, mediante escrito de fojas trescientos noventa y dos, contra la sentencia de vista de fecha 20 de noviembre de 2015, obrante a fojas trescientos ochenta y uno, que revoca la sentencia de primera instancia del 21 de agosto de 2014, de fojas trescientos quince, que declaró infundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, y reformándola, declara improcedente la demanda, en los seguidos con Maria Laura Rojas Luna de Soto y otro.

**II. ANTECEDENTES**

**1.- DEMANDA:**



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Mediante escrito de fecha 25 de junio de 2010, de fojas ciento tres, Flor de María Pimentel Cisneros interpone demanda de otorgamiento de escritura pública del departamento ubicado en el tercer piso y sus aires de la Calle Marinero Aparicio Robles N° 174 (actualmente con ingreso independiente con la numeración municipal 176) Urbanización Luis Germán Astete, San Miguel; acción que la dirige contra la sociedad conyugal conformada por los señores César Augusto Soto Arismendi y María Laura Rojas Luna de Soto, argumentando lo siguiente:

- Con fecha 30 de julio de 2003, celebró con los demandados un contrato de compra venta del departamento antes señalado, por el predio de US\$ 25,000.00 dólares, con la siguiente forma de pago:
  - Cuota inicial = US\$ 10,000.00 dólares fecha: 01 de agosto de 2003.
  - Saldo = US\$ 15,000.00 dólares, a ser pagado en 78 cuotas mensuales a partir del 30 de octubre de 2003 hasta el 30 de marzo de 2010.
  - Las 12 primeras cuotas por la suma de US\$ 150.00 dólares y a partir de la decimo tercera cuota hasta la cancelación del precio total, cada cuota por la suma de US\$ 200.00 dólares.
- El documento donde consta dicho contrato de compra venta fue extraviado, pero dicha compra venta igualmente consta a tenor del recibo de pago de la cuota inicial, suscrito por el señor César Augusto Arismendi; del recibo de pago de la primera cuota, suscrito igualmente por este señor, así como del tenor de los 76 recibos de pago correspondiente a 76 cuotas de pago de 77 cuotas restantes, suscritos en señal de pago por la esposa de éste, señora María Laura Rojas Luna. Efectivamente, tanto la cuota inicial como la primera cuota fueron pagados al señor César Augusto Soto Arismendi, pero debido a que este señor en el mes de noviembre sufriera una repentina



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

enfermedad de hemiplejía derecha y afasia, es que a partir de la segunda cuota los pagos se efectuaron a la esposa de éste, señora María Laura Rojas Luna.

- Debido a estos acontecimientos, con fecha 27 de julio de 2004, la señora María Laura Rojas Luna, esposa del señor César Augusto Soto Arismendi, suscribió una declaración jurada con firmas legalizadas mediante la cual se ratifica en todos los extremos el contrato de compraventa que celebró con su esposo, manifestando su total aceptación y conformidad.
- La recurrente señala que ha cumplido puntualmente con el pago de cada una de las cuotas estipuladas en el contrato de compra venta, siendo que incluso aceptó las exigencias de los demandados bajo la constante amenaza de no suscribir la correspondiente escritura pública de compra venta, solicitándole incluso que le pague a partir de la cuota 53 (febrero 2008) a un tipo de cambio de S/. 3.25 soles, cuando realmente el tipo de cambio estaba en un promedio de S/. 2.89 soles, lo cual accedió para evitar problemas como el presente.
- Al momento de efectuar el pago de la última cuota correspondiente al mes de marzo de 2010, los demandados se negaron a recibirlo, manifestando que su abogado le había aconsejado a no recibir el pago de la última cuota y renegociar el precio del inmueble, exigiéndole abusivamente un pago adicional.
- Ante tal negativa, procedió a consignar judicialmente el importe de US\$ 200.00 dólares, correspondiente a la última cuota (S/ 650.00 soles) y presentarla ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de San Miguel, mediante un proceso no contencioso de ofrecimiento de pago.
- Ha requerido a los demandados en forma verbal y mediante el correspondiente proceso de conciliación extrajudicial, para que cumplan con



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

otorgarle la respectiva escritura pública de compra venta del departamento indicado y sus aires, así como para que cumplan con efectuar la ampliación de la fábrica e independización del mismo, sin que hasta la fecha hayan cumplido con hacerlo.

- Señala que reside en dicho departamento y sus aires desde el mes de agosto de 2003, cumpliendo desde esa fecha con pagar puntualmente el porcentaje que le corresponde por los servicios de luz y agua, mediante pagos efectuados directamente a los demandados, así como el pago del porcentaje que le corresponde por impuesto predial de su departamento y arbitrios municipales.

**2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA:**

Por escrito de fecha 10 de enero de 2017, de fojas ciento cincuenta y uno, María Laura Rojas Luna de Soto contesta la demanda, indicando lo siguiente:

- Manifiesta que la recurrente acude a la instancia en calidad de copropietaria del bien en litigio, el mismo que fue adquirido dentro de la sociedad conyugal habida con César Augusto Soto Arismendi, tal y conforme figura en los Registros Públicos de Lima.
- Es falso lo que aduce la actora, puesto que nunca ha suscrito en la fecha que señala en el punto uno de sus fundamentos, un contrato de compra venta del bien inmueble de fecha 30 de julio de 2003, además que tampoco le consta que lo haya suscrito su cónyuge en las condiciones o acuerdos que ella refiere sobre dicho contrato, es decir, nunca se le ha mostrado original o copia de dicho documento, sino el simple dicho de la contraria, quien le aseguraba que existía y que lo haría llegar en su oportunidad.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

- Verificándose la no existencia del referido contrato de compra venta mencionado en el acápite anterior, se determina o confirma con lo aludido o manifestado por la actora al decir que dicho documento fue extraviado, pretendiendo con ello justificar su imposibilidad de exhibición a la que se había comprometido con la recurrente una vez que tomara conocimiento de la supuesta enajenación firmada por su cónyuge, es decir, no puede acreditar la existencia de dicho documento y aprovechándose de su buena fe “ crear otro” que lo reemplace como lo es la declaración jurada de fecha 27 de julio de 2004, con el ilícito propósito de obtener un lucro para así aprovecharse de los luctuosos acontecimientos por los cuales venía atravesando con su esposo, quien padece de la incapacidad física y mental producto de un derrame cerebral, ocurrido el 04 de noviembre de 2003, lo que le imposibilita a ejercer por su propia cuenta sus derechos que la ley le franquea, reiterando que la actora conocía de la condición de su esposo desde el inicio, lo que la hace actuar de manera maliciosa y premeditada para obtener un provecho patrimonial de forma ilícita.
- Debido a las circunstancias repentinas de la enfermedad de su esposo, conforme se describe en el punto anterior, es que la actora se aprovecha de su ignorancia, desesperación, buena fe y sobre todo de su estado de necesidad para con una serie de engaños hacerla incurrir en error y suscribir la declaración jurada de fecha 27 de julio de 2004, y otros compromisos con la creencia de la existencia del contrato de compra venta de fecha 30 de julio de 2003, obligándose y comprometiéndose de que le exhibiría el supuesto contrato y le entregaría una copia de este, por cuyo efecto, en la cláusula cuarta de dicha declaración jurada se reserva y condiciona, por concejo familiar, dicha declaración, que a la letra dice: “Que, desde ya se compromete a que en su oportunidad, una vez ratificado los acuerdos contenidos en el



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

contrato de compra venta de fecha 30 de julio de 2003”, es decir, que dicho compromiso estuvo siempre supeditado en la exhibición del contrato privado de compra venta del 30 de julio de 2003 pero como se puede verificar en realidad nunca existió.

- De otro lado, como bien dice la actora, en el punto quinto de su demanda, debido a estos acontecimientos, refiriéndose a la enfermedad de su cónyuge, es que se aprovecha de ello y con engaños le induce maliciosamente a suscribir al igual que otros documentos la declaración jurada del 27 de julio de 2004, que como reitera, no constituye o reviste la forma legal alguna de un contrato de compra venta con el cual se pueda amparar su maliciosa pretensión.
- Señala que con ánimo de buena fe siempre ha estado dispuesta a dar solución al conflicto surgido desde que se tomó conocimiento de la existencia del supuesto contrato de compra venta que menciona la contraria, manteniendo siempre una comunicación directa para darle solución al mismo sin poder llegar a un entendimiento por decisión de ésta, y la no exhibición del citado documento.

**3.- PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Mediante Resolución N° 07 del 12 de mayo de 2011, de fojas ciento setenta y uno, se fijaron como puntos controvertidos:

- 3.1. Determinar la existencia del contrato de compraventa, materia de la demanda.
- 3.2. Establecer si en este proceso, puede declararse la nulidad de los documentos presentados por la demandante.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

3.3. De establecer positivamente lo primero y negativamente el segundo punto controvertido, determinar si procede otorgar la escritura pública, materia de demanda.

**4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia, de fecha 21 de agosto de 2014, de fojas trescientos quince, declaró infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, por las siguientes razones:

- De la valoración de los medios probatorios, se tiene que a fojas tres – diez, se adjunta copia de la ficha de la Partida Registral con número 41128259, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima donde es de apreciarse que pertenece al inmueble sito en Calle Marinero Aparicio Robles, N° 174, Urbanización Capitán de Navío, AP. Luis Germán Astete, Distrito de San Miguel, de propiedad de los demandados.
- Asimismo, de fojas once a doce, obran copias certificadas denominadas “recibo”, donde se consigna en el primero que el demandado recibe de la demandante la cantidad de US\$ 10,000 dólares, por concepto de cancelación de la cuota inicial por la compra del departamento del bien materia de litigio, indicando de manera textual que se compromete a firmar la minuta correspondiente el lunes 04 de agosto de 2003, con su esposa María Laura Rojas Luna, suscribiendo supuestamente dicho documento el codemandado, al igual que el recibo de fojas doce que datan de fecha 01 de agosto y 31 de agosto de 2003. De otro lado, se adjuntan a fojas diecinueve, copias simples y certificadas de recibos de pagos por concepto de pagos del departamento, materia del proceso, suscritas únicamente por la demandada. De igual forma, sucede con las copias de los recibos por conceptos de energía eléctrica, impuestos de fojas noventa y seis a noventa y ocho.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

- A fojas dieciséis – diecisiete, obra el documento denominado declaración jurada suscrita por la parte codemandada María Laura Rojas Luna y la demandante, donde se consigna de manera expresa que la primera de las mencionadas, conjuntamente con su esposo, se compromete a suscribir la minuta y escritura pública.
- Tal como se puede colegir de los medios probatorios adjuntados por las partes, físicamente no existe contrato de compraventa del bien en litigio. Si bien es cierto, de las pruebas aportadas se puede generar un indicio sobre la existencia del contrato de compraventa, sin embargo no genera certeza de éste, ya que tal como se observa del primer recibo, como de la declaración jurada, se manifestó que se iba a suscribir un futuro contrato de compraventa del bien materia de litigio, hecho o fundamento que no puede reemplazar a un título físico o por escrito, ya que la presente pretensión tiene por finalidad dar formalidad únicamente al documento celebrado por las partes, más aún si el presente proceso tiene la vía procedimental sumarísima, en la que se restringe la actuación de la totalidad de los medios probatorios tanto típicos como atípicos, para poder revelar la existencia de dicho contrato, correspondiendo más bien, poder conllevar dicha pretensión dentro de una vía procedimental más lata donde exista un mejor caudal probatorio, pudiendo hasta solicitar que se suscriba una minuta mediante una obligación de hacer.
- Las demás pruebas y no glosadas no enervan los considerandos precedentes.

**5.- FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

La demandante interpone apelación mediante escrito de fecha 09 de setiembre de 2014, de fojas trescientos veintiséis, señalando lo siguiente:

- No ha evaluado de manera correcta todos y cada uno de los medios probatorios, pues el hecho de que en autos obren recibos de pagos, uno de cuota inicial y otros 77 recibos físicos originales firmados cada uno de ellos por los propios demandados, son indicios absolutos de la existencia de un contrato de compra venta, así este haya sido verbal.
- Lo que se indica en el recibo es que se iba a suscribir una minuta y la escritura pública respectiva, lo cual dista mucho de lo que es en concreto un contrato de compra venta, en razón que, mientras los primeros son documentos de corte notarial, lo segundo es un documento totalmente privado. Asimismo, el juzgador no ha merituado correctamente la declaración jurada de la demandada, desprendiéndose de la cláusula cuarta, la existencia de un contrato de compraventa de fecha 31 de julio de 2003.

**6.- SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de vista del 20 de noviembre de 2015, obrante a fojas trescientos ochenta y uno, revoca la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, y reformándola, la declara improcedente, bajo los siguientes argumentos:

- La parte demandante no ha acreditado la existencia del contrato escrito que deba protocolizarse, la demanda no resulta procedente por encontrarse inmersa dentro de la causal de improcedencia al contener un petitorio físicamente imposible.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Sin perjuicio de lo antes referido, señala que si bien es verdad, los recibos de pago de fojas once a noventa y ocho, podrían generar un indicio sobre la existencia del contrato de compraventa, sin embargo, para el Colegiado no genera certeza sobre su existencia, puesto que en el recibo de fojas once y en la cláusula cuarta de la declaración jurada, de fecha 27 de julio de 2004, de fojas dieciséis, se verifica el compromiso de suscribir a futuro la minuta o el contrato de compra venta del inmueble en conflicto, hecho que no puede reemplazar un documento físico o escrito cuya formalización es objeto del presente proceso, por lo que se deja a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer con arreglo a ley.

**7.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

El recurso de casación, de fojas trescientos noventa y dos, que interpone la demandante Flor de María Pimentel Cisneros, ha sido declarado **procedente**, mediante auto calificadorio, de fojas treinta y cinco del cuaderno de casación, del 26 de setiembre de 2016, por la causal que a continuación se detalla:

**a. Infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política del Estado y del artículo 1412 del Código Civil.**

Sostiene que la sentencia de vista adolece de una debida motivación y de falta de valoración de las pruebas, toda vez que, si bien es cierto, no existe un documento que contenga el contrato de compraventa del inmueble materia de litigio; sin embargo, hay indicios del compromiso de los demandados para transferir la propiedad en mención, que ahora se pide elevar a escritura pública.

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

En el caso de autos, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, consiste en determinar si la sentencia de vista ha infringido o no las reglas de la debida motivación.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

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

**SEGUNDO.-** Habiéndose declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal, relacionada al deber de los jueces de motivar las resoluciones judiciales, es necesario efectuar algunas precisiones en torno al derecho fundamental al debido proceso, y a una de sus manifestaciones, como es el derecho de obtener una resolución debidamente motivada y fundada en derecho.

**TERCERO.-** En principio, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal.

“En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...)”<sup>1</sup>.

Este derecho, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa”<sup>2</sup>.

**CUARTO.-** “El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva, estas están básicamente relacionadas con los

---

<sup>1</sup> Landa, César. Derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/\\$FILE/con\\_art12.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/$FILE/con_art12.pdf)

<sup>2</sup> Faúndez Ledesma, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las Garantías del Debido Proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, pág. 17.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”<sup>3</sup>.

**QUINTO.-** En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

**SEXTO.-** De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”*. A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos,

---

<sup>3</sup> EXP. N.° 02467-2012-PA/TC



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

ha establecido “*que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso*”<sup>4</sup>.

**SÉTIMO.-** Así, en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC, el Tribunal Constitucional ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: “*a) Inexistencia de motivación o motivación aparente.* 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 solo 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 solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico. *b) Falta de motivación interna del razonamiento.* La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección

---

<sup>4</sup> EXP. N.º 03433-2013-PA/TC LIMA SERVICIOS POSTALES DEL PERÚ S.A. - SERPOST S.A. Representado(a) por MARIELA ROXANA OJEDA CISNEROS - ABOGADA Y APODERADA JUDICIAL



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

lógica o desde su coherencia narrativa<sup>5</sup>. c) *La motivación sustancialmente incongruente*. El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)<sup>6</sup>. (El resaltado es nuestro).

Entonces, tenemos que dentro de 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 o sus argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva, cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente, la incongruencia por exceso, cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada y la incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de incongruencia, dado que en este caso el pronunciamiento judicial recae sobre*

---

<sup>6</sup> EXP. N.º 00728-2008-PHC/TC- LIMA GIULIANA LLAMOJA HILARES



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

*un aspecto que es ajeno a lo planteado por la parte, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación<sup>7</sup>.*

**OCTAVO.-** Revisada la sentencia de vista, materia de casación, se advierte que el Colegiado funda su decisión en que la parte demandante no ha acreditado la existencia de un contrato escrito que deba protocolizarse, por lo que, considera que la demanda es improcedente por contener un petitorio físicamente imposible.

Sin embargo, no ha expresado la norma jurídica sobre la cual sustenta la exigencia de probar la preexistencia de un contrato escrito para la procedencia de una demanda de otorgamiento de escritura pública, más aún, si lo que es materia de cuestionamiento es un acto jurídico de compraventa de bien inmueble, que no reviste de formalidad solemne para su validez; por el contrario, se rige bajo el principio de libertad de forma, consagrado en el artículo 143 del Código Civil y ello debió ser materia de análisis por el Colegiado.

Bajo ese contexto, y atendiendo a los agravios de apelación esgrimidos por la recurrente, se aprecia que ésta alegó en segunda instancia, que no hubo una adecuada valoración de los medios probatorios presentados por su parte, de los cuales, se generan indicios de la existencia de un contrato de compraventa- al menos- verbal, y por ende, del compromiso asumido por los demandados para transferir la propiedad en mención y sobre dicho extremo, la Sala Superior no ha emitido pronunciamiento alguno, a pesar de estar vinculado a los puntos materia de controversia fijados en el presente proceso; por el contrario, emitió una sentencia inhibitoria sin mayor sustento jurídico, que lógicamente, no resuelve el fondo de la controversia.

---

<sup>7</sup> CASACION N°.2813-10 LIMA. p.3.





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

No está demás resaltar que, si bien es cierto, durante años existieron dos corrientes muy marcadas en torno a la posibilidad o no de analizar los requisitos de validez del acto jurídico cuya formalidad se demanda, también lo es que el criterio mayoritario o el que cobró mayor fuerza era el de permitir dicha facultad a los Jueces- al no existir impedimento alguno-, de acuerdo a las alegaciones de las partes, y a los medios probatorios que colocaban como punto de debate justamente el verificar si el acto jurídico en litigio cumplía o no con los requisitos establecidos en el artículo 140 del Código Civil, y, a consideración de esta Sala Suprema, el Colegiado debió pronunciarse en torno a ello, más aún, si conforme se precisó líneas arriba, este extremo fue materia de agravio por parte de la recurrente en su recurso de apelación.

**NOVENO.-** Por tanto, atendiendo a los parámetros establecidos por el Tribunal Constitucional para colegir si una sentencia se encuentra o no debidamente motivada, se tiene que en el caso de autos, el Colegiado habría incurrido en una motivación incongruente, al haber dejado incontestadas las pretensiones de la parte demandante en su recurso de apelación y desviado la decisión del marco del debate judicial (incongruencia omisiva).

**V. DECISIÓN**

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 396 del Código Procesal Civil:

**5.1.** Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Flor de María Pimentel Cisneros**, mediante escrito de fojas trescientos noventa y dos; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 790-2016  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

contenida en la Resolución N° 08, del 20 de noviembre de 2015, de fojas trescientos ochenta y uno. **ORDENARON**, que la Sala Superior emita un nuevo pronunciamiento acorde a las consideraciones expuestas.

**5.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos con María Laura Rojas Luna de Soto y César Augusto Soto Arismendi, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Por licencia de la señora Jueza Suprema Tello Gilardi, integra esta Suprema Sala, el señor Juez Supremo De La Barra Barrera. Interviniendo como Ponente el señor Juez Supremo **Sánchez Melgarejo**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

*Ptc/Lva*