



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

**CASACIÓN 867-2016  
LIMA  
MODIFICACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA**

**Sumilla:** Se incurre en motivación insuficiente cuando la interpretación de los contratos no se hace de acuerdo a los alcances y contenido de sus estipulaciones

Lima, dieciséis de enero  
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número ochocientos sesenta y siete – dos mil dieciséis, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

**I. ASUNTO:** -----

Se trata del recurso de casación, interpuesto **por el demandante Miguel Carlos Martínez Díaz**, a fojas ciento setenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, de fojas ciento cincuenta y seis, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **confirma** la sentencia apelada de fecha veintiséis de febrero de dos mil quince, de fojas ciento trece, que declara infundada la demanda. -----

**II. ANTECEDENTES:** -----

**DEMANDA** -----

Por escrito de fojas cuarenta y nueve, **Miguel Carlos Martínez Díaz** interpone la presente demanda, a fin que se modifique la Escritura Pública de Compra Venta de Derechos y Acciones de Bien Inmueble, de fecha nueve de marzo de dos mil. Como fundamentos de hecho señala: **a)** Que otorgó a Clementina Vergara Vilca la citada escritura pública, respecto al inmueble ubicado en la Calle 7 y Sub Estación, Manzana L, Lote 3, Lotización Pre Urbana Tipo Huerta Nievería Primera Etapa, Distrito de Lurigancho, inscrito en la Partida N° 43088068; **b)** En la cláusula segunda de la mencionada escritura pública se señala que transfiere a la demandada el nueve punto seis por ciento (9.6%) que representa noventa y seis metros cuadrados (96m<sup>2</sup>) del inmueble, que



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

**CASACIÓN 867-2016  
LIMA  
MODIFICACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA**

pertenece a uno de mayor extensión de un área de seis mil doscientos ochenta y dos metros cuadrados (6,282.00m<sup>2</sup>); **c)** Conforme se aprecia de la Escritura Pública, solo transfirió noventa y seis metros cuadrados (96m<sup>2</sup>) que representa el uno punto quinientos veintiocho por ciento (1.528%) del total del inmueble matriz y no el nueve punto seis por ciento (9.6%) como erróneamente se consignó en el instrumento público. -----

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** -----

Por escrito de fojas sesenta y seis, **Clementina Vergara Vilca** contesta la demanda y señala básicamente que en el contrato de compra venta se indicó que la venta es por el nueve punto seis por ciento (9.6%) de los derechos y acciones del inmueble matriz, que no son aceptados los noventa y seis metros cuadrados (96m<sup>2</sup>), puesto que en derechos y acciones se trata por porcentajes; que el porcentaje que adquirió fue transferido mediante contrato de compra venta de fecha cuatro de junio de dos mil trece, conforme consta en el Asiento C00016 de la Partida N° 43088068. -----

**PUNTOS CONTROVERTIDOS** -----

- 1) Determinar si como sostiene la parte demandante existe un error en la cláusula cuarta de la Escritura Pública de Compra Venta de Derechos y Acciones de Bien Inmueble, otorgada por Miguel Carlos Martínez Díaz a favor de Clementina Vergara Vilca ante notario público. -----
- 2) Determinar si como consecuencia del error en la cláusula cuarta de la Escritura Pública de Compra Venta de Derechos y Acciones de Bien Inmueble, corresponde declarar y disponer la modificación de dicha cláusula de la citada escritura pública, señalando que los noventa y seis metros cuadrados (96m<sup>2</sup>) vendidos a la demandada representan el uno punto quinientos veintiocho por ciento (1.528%) de los derechos y acciones del inmueble matriz y no nueve punto seis por ciento (9.6%) como se consigna. -----



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

**CASACIÓN 867-2016  
LIMA  
MODIFICACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA** -----

Culminado el trámite correspondiente, el juez mediante sentencia de fecha veintiséis de febrero de dos mil quince, de fojas ciento trece, declara infundada la demanda, al considerar que: **a)** De la Partida N° 43088068, se advierte que: **i)** El demandante era copropietario del inmueble en mérito a la Escritura Pública de fecha veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y uno; **ii)** El tres de agosto de dos mil once, se inscribió la transferencia del nueve punto seis por ciento (9.6%) de derechos y acciones a nombre de la demandada, quien lo ha transferido a favor de Daniel Huanca Vergara y otro en mérito a la Escritura Pública de fecha uno de junio de dos mil trece; **b)** Los contratos se regulan bajo el Principio *Pacta Sunt Servanda*; **c)** El demandante era solo copropietario del inmueble, no existiendo una división y partición; por lo que solo podía disponer de una cuota ideal del mismo y no de un área o extensión concreta como refiere; **d)** El artículo 977 del Código Civil, invocado en la Escritura Pública de fecha nueve de marzo de dos mil, faculta a que el copropietario pueda disponer de su cuota ideal; **e)** El demandante no ha acreditado que haya existido un error al consignar el porcentaje del bien objeto de la compra venta; **f)** Lo solicitado por el demandante contraviene el artículo 1361 del Código Civil, al modificar la voluntad de las partes. -----

**RECURSO DE APELACIÓN** -----

Por escrito de fojas ciento treinta y dos, **Miguel Carlos Martínez Díaz** interpone recurso de apelación contra la sentencia de primer grado y denuncia los siguientes agravios: **a)** Que no se ha valorado la escritura pública de compra venta, donde se detalla que lo realmente vendido solo fue noventa y seis metros cuadrados (96m<sup>2</sup>) de los derechos y acciones, que representa el uno punto quinientos veintiocho por ciento (1.528%) del total del inmueble matriz y no el nueve punto seis por cierto (9.6%) como erróneamente se consigno en el instrumento público; **b)** Se debió aplicar el artículo 204 del Código Civil; **c)** No se ha valorado el último párrafo del artículo 15 de la Ley de Conciliación Extrajudicial. -----



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

**CASACIÓN 867-2016  
LIMA  
MODIFICACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA** -----

Los jueces de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Lima, mediante sentencia de vista de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, de fojas ciento cincuenta y seis, confirman la sentencia apelada. Fundamentan su decisión en: **a)** Si el demandante advirtió la inexactitud del porcentaje que le correspondía a su alícuota como copropietario y no se ajustaba a lo que estaba vendiendo, no se puede entender como una categoría del error con fines de anulabilidad, dado que el mismo fue conocible por ambas partes al momento de la celebración hasta su inscripción y durante todo este tiempo e incluso aparece inscrito con ese mismo contenido en el Registro Público, mas aun si la demandada adquiriente ha dispuesto de las acciones y derechos que adquirió a favor de un tercero; **b)** Si las partes no pudieron lograr por acuerdo mutuo la modificación de la cláusula sétima que motiva el presente proceso, es porque su contenido responde a la voluntad real de las partes o por lo menos eso debe presumirse, en tanto no se demuestre lo contrario, conforme lo establece el artículo 1361 del Código Civil que señala: *“Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”*; **c)** El Juez no puede modificar los alcances de una relación jurídica patrimonial celebrada *inter partes* dentro de la cual se impone el principio que lo pactado obliga, más aún si desde la fecha de la celebración de la compra venta (nueve de marzo de dos mil) a la fecha de interposición de la demanda (treinta de enero de dos mil catorce) han pasado más de diez años, lo cual denota que el demandante, en su calidad de vendedor, no actuó con la rapidez e inmediatez necesaria para procurar la rectificación de un supuesto error que se habría producido. -----

**RECURSO DE CASACIÓN** -----

Mediante resolución de fecha dos de mayo de dos mil dieciséis, de fojas veinte del cuadernillo de casación, este Supremo Tribunal declaró procedente el



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

**CASACIÓN 867-2016  
LIMA  
MODIFICACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA**

recurso de su propósito interpuesto **por el demandante Miguel Carlos Martínez Díaz**, por la siguiente causal: -----

**i) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.** Alega que la sentencia de vista no se encuentra debidamente motivada, toda vez que dicha resolución debió emitirse no solo con el ordenamiento jurídico vigente, sino también con los propios hechos acreditados en el trámite del proceso, debiendo ser más objetivos al momento de resolver la controversia. -----

**ii) Infracción normativa del artículo 204 del Código Civil.** Señala que debió aplicarse dicho artículo, el cual señala que el error de cálculo no da lugar a la anulación del acto, sino solamente a la rectificación, salvo que consistiendo en un error sobre la cantidad haya sido determinante de la voluntad. -----

**iii) Infracción normativa del último párrafo del artículo 15 de la Ley de Conciliación Extrajudicial - Ley 26872.** Indica que debió aplicarse dicho artículo, que señala que la inasistencia de la parte invitada a la audiencia de conciliación produce en el proceso judicial, que se instaure, presunción legal relativa de verdad, sobre los hechos expuestos en el acta de conciliación y reproducidos en la demanda. -----

**iv) Infracción normativa del artículo 1361 del Código Civil.** Manifiesta que se ha interpretado erróneamente dicha norma, que señala que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos; en ese sentido, se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niega ello debe probarlo. -----

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:** -----

El tema en debate radica en determinar si la decisión adoptada por las instancias de mérito se encuentra debidamente motivada. -----



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

**CASACIÓN 867-2016  
LIMA  
MODIFICACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA**

**IV. FUNDAMENTOS:** -----

**PRIMERO.-** Al concurrir causales de infracción normativa por vicios *in iudicando e in procedendo*, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estado procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida. -----

**SEGUNDO.-** Cabe precisar que el principio denominado motivación de las resoluciones judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables, por cuanto, se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia, el mismo que concuerda con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y los artículos 122 incisos 3 y 4, y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil. -----

**TERCERO.-** El principio de motivación de las resoluciones judiciales tiene como vicio procesal dos manifestaciones: **1)** La falta de motivación y **2)** La defectuosa motivación, que a su vez se divide en tres agravios procesales: **a)** motivación aparente; **b)** motivación insuficiente; y **c)** motivación defectuosa en sentido estricto; siendo así y coincidiendo con la doctrina, se infiere que la motivación aparente, se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; la motivación *insuficiente*, se presenta cuando se vulnera el principio de la razón suficiente; y, la motivación defectuosa propiamente dicha, se presenta cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia. -----



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

**CASACIÓN 867-2016  
LIMA  
MODIFICACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA**

**CUARTO.-** Revisados los autos, se advierte que las instancias de mérito, al analizar la demanda incoada por el demandante y señalar de manera estricta que los contratos se regulan bajo el Principio del *Pacta Sunt Servanda* y como tal, la transferencia del nueve punto seis por ciento (9.6%) de derechos y acciones responde a la voluntad de las partes, constituye una motivación insuficiente, toda vez que no se ha tenido en cuenta que la interpretación de los contratos tiene que ver con los alcances y contenidos de sus estipulaciones, las mismas que tendrán lugar a interpretarse cuando: **a)** Sus términos sean oscuros o ambiguos; **b)** Cuando siendo claros sus términos, no se concilian con la naturaleza del contrato o con la verdadera intención de las partes que aparece manifestadas; y **c)** Cuando relacionando las cláusulas del contrato, surgen dudas acerca del alcance particular de alguna o algunas de ellas. -----

**QUINTO.-** En el presente caso, si bien las estipulaciones de la Escritura Pública de Compra Venta de Derechos y Acciones de fecha nueve de marzo de dos mil, resultan claras en sus términos, empero, éste no reflejaría la verdadera intención de las partes – y que se manifiesta con la acción instaurada – de modo que, de conformidad con el artículo 168 del Código Civil<sup>1</sup>, el contenido del acto jurídico en cuestión, debe interpretarse de acuerdo al principio de la buena fe, concordante con el artículo 204 del Código Civil, que señala: *“El error de cálculo no da lugar a la anulación del acto sino solamente a rectificación, salvo que consistiendo en un error sobre la cantidad haya sido determinante de la voluntad”*. -----

**SEXTO.-** En ese sentido, corresponde a las instancias de mérito, interpretar de manera sistemática, conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 169 del Código Civil, las cláusulas [primera y segunda] del aludido contrato de compra venta y determinar si efectivamente la intención del vendedor era transferir nueve punto seis por cierto (9.6%) de derechos y acciones, que representa noventa y seis metros cuadrados (96m<sup>2</sup>), cuando el total del área

---

<sup>1</sup> **Artículo 168:** El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.



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

**CASACIÓN 867-2016  
LIMA  
MODIFICACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA**

del terreno es de seis mil doscientos ochenta y dos metros cuadrados (6,282.00m<sup>2</sup>); correspondiendo precisar que lo expuesto precedentemente en modo alguno comporta la apreciación positiva por parte de este Tribunal de Casación respecto del tema en *litis*, sino que éste simplemente se limita a sancionar con nulidad una resolución que no expuso la debida motivación; fundamento por el que dicho agravio debe ser amparado; por consiguiente carece de objeto emitir pronunciamiento respecto a la infracción normativa material denunciada. -----

**V. DECISIÓN:**

Por los fundamentos expuestos y en aplicación de lo señalado por el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Miguel Carlos Martínez Díaz, a fojas ciento setenta y dos; **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, de fojas ciento cincuenta y seis; en consecuencia, **NULA** la misma; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha veintiséis de febrero de dos mil quince, de fojas ciento trece; **ORDENARON** que el juez de primera instancia emita nuevo fallo, conforme a los lineamientos expuestos en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Miguel Carlos Martínez Díaz contra Clementina Vergara Vilca, sobre Modificación de Escritura Pública; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo Sánchez Melgarejo, por licencia del Señor Juez Supremo Romero Díaz.  
**Ponente Señor De La Barra Barrera, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**