



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

*La prueba por indicios puede permitir al juez determinar la existencia de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico y evitar de esta forma la formalización de un contrato de compra venta que tiene serios cuestionamientos, los cuales no permitirían decidir el otorgamiento de escritura pública a favor del demandante.*

Lima, veinticinco de abril de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número novecientos treinta y siete del año dos mil dieciocho, 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<sup>1</sup> interpuesto por los demandados: **Matilde Tello Llanos en nombre propio y en representación de Jenny Betsabe, Patricia Matilde y Manuel Junior Fallaque Tello; Ana María Fallaque de De la Cruz en nombre propio y en representación de Marco Antonio, Rosario Emperatriz, Walter Alberto, Carlos Quinto, Jorge Víctor, Alfredo Américo, Manuel Gilberto Fallaque Heredia; Juan Carlos y Pierina Fallaque Reyes,** contra la sentencia de vista de fecha trece de noviembre de dos mil diecisiete<sup>2</sup>, que confirmó la sentencia apelada de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis<sup>3</sup>, que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.

**II. ANTECEDENTES**

---

<sup>1</sup> Páginas 759.

<sup>2</sup> Páginas 600.

<sup>3</sup> Páginas 464.



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**1.- De la demanda:**

Mediante escrito de fecha siete de noviembre de dos mil once<sup>4</sup>, Eva Angélica Zegarra Díaz interpone demanda contra Manuel Gilberto Fallaque Morí, a fin que cumpla con otorgar la escritura pública de propiedad del bien inmueble ubicado en avenida Pio XII - manzana D.T - lote N° 8, 9, 10, 11, 12, 12 A de la urbanización Maranga - distrito de San Miguel - provincia y departamento de Lima, inscrito en la Ficha 168170 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Sustenta su pretensión en el hecho que la recurrente adquiere mediante contrato de compra venta del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa celebrado con Manuel Gilberto Fallaque Morí, la propiedad del bien inmueble sub litis que tiene una extensión superficial de 490 m<sup>2</sup>, cuyos linderos se encuentran detallados en el respectivo contrato de compra venta, siendo el precio de venta del inmueble la suma de US\$. 40,300.00, entregado en su totalidad en forma directa y en efectivo al demandado al momento de la suscripción del precitado instrumento.

También argumenta que el referido demandado al momento de realizar la venta del inmueble sub litis, indicó que el mismo lo había adquirido de sus anteriores propietarios Ana María Fallaque Heredia y su cónyuge Luis Felipe De la Cruz Casana mediante minuta de compra y venta de fecha diez de enero de mil novecientos ochenta y nueve; conforme se ha dejado constancia en la cláusula primera del precitado contrato de compra venta. Sin embargo, el demandado—vendedor, no ha cumplido con la formalización exigida, no obstante haberle requerido reiteradamente en forma verbal, para que cumpla con otorgar la escritura pública correspondiente, motivo por el cual, recurre al órgano jurisdiccional a fin que perfeccione la compra venta respectiva.

---

<sup>4</sup> Página 20



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**2.- Contestación de la demanda por: Matilde Tello Llanos en representación de Jenny Betsabe Fallaque Tello, Patricia Matilde Fallaque Tello y Manuel Junior Fallaque Tello:**

Por escrito del cinco de setiembre de dos mil doce<sup>5</sup>, los precitados emplazados contestan la demanda señalando que la supuesta compradora Eva Angélica Zegarra Díaz, al suscribir el supuesto contrato de compra venta materia de otorgamiento, tenía diecinueve años, seguramente recién había terminado secundaria, por lo que se debe investigar su solvencia económica para poder adquirir un inmueble en esa fecha por un valor de US\$. 40,300.00, siendo una persona que recién supuestamente comienza a trabajar y no puede ahorrar la cantidad que dice con que compró dicho inmueble, adjuntando el Reporte de Infocorp Plus Gold Financiero Personas, donde les reporta probabilidad de impago por debajo de promedio del mercado, en conclusión no es un cliente de solvencia económica, adjuntan también la ficha RENIEC, donde está su fecha de nacimiento veintisiete de febrero de mil novecientos setenta y uno.

También señalan que con relación al contrato de compra venta de fecha diecisiete agosto de mil novecientos noventa, celebrado en la ciudad de Chiquián, provincia de Bolognesi, departamento de Ancash supuestamente entre Manuel Gilberto Fallaque Morí, causante de los demandados, y Eva Angélica Zegarra Díaz, lo desconocen, rechazan y niegan categóricamente por no ajustarse a la verdad.

En cuanto a la Pericia Grafotécnica, de parte, al contrato de compra venta materia de litis, se le requerirá a la demandante presente el original, entonces su parte presentará documentos con la firma original de su difunto esposo, para que se realice dicha pericia, que les dará muchas luces.

---

<sup>5</sup> Páginas 155.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

**3.- Contestación de la demanda por: Marco Antonio Fallaque Heredia, Carlos Quinto Fallaque Heredia, Rosario Emperatriz Fallaque Heredia, y Alfredo Américo Fallaque Heredia:**

Mediante escrito del cinco de setiembre de dos mil doce<sup>6</sup>, los emplazados señalan que no es cierto que su Padre Manuel Gilberto Fallaque Morí haya transferido mediante compra venta el inmueble en litis, ya que el documento que sustenta esta supuesta transferencia habría sido falsificado, pues su padre, todas sus actividades lo realizó en la ciudad de Lima, por ello, debe de admitirse la cuestión probatoria, esto es, la tacha contra el referido contrato de compra venta.

Por otro lado, se debe rechazar la forma maliciosa de cómo la parte demandante viene actuando en este proceso, ya que al momento de iniciar el procedimiento de conciliación extrajudicial invita a este procedimiento a su padre que se encuentra fallecido, desde el cuatro de octubre de dos mil cinco, debiendo en todo caso emplazarse a todos los herederos legales a fin de tomar conocimiento oportuno de los hechos y documentos con los que ahora se pretende un otorgamiento de escritura.

Asimismo es falso que la parte demandante haya requerido la formalización del contrato de compra venta materia de litis, puesto que nunca se cursó una carta notarial solicitando la formalización, tampoco se requirió verbalmente ya que Eva Angélica Zegarra Díaz, nunca fue vista por la familia, nunca su padre hizo mención de esta persona, y es totalmente desconocida para su familia, así que, no se le vio en tratativas, negociaciones, visitando el terreno, yendo a su domicilio a conversar ni negociar formas de pago o precio del terreno, tampoco se le vio visitando a su padre para solicitarle que formalice la transferencia a la cual hace referencia, es por ello; que el contrato de compra venta no existió, el

---

<sup>6</sup> Páginas 180.



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

que han presentado presuntamente lo han hecho usando sellos y firma de un notario que ya falleció, queriendo con ello sorprender la buena fe del Juzgado.

**4.- Sentencia <sup>7</sup>**

Mediante resolución número treinta y uno del dos de agosto de dos mil dieciséis se declara **FUNDADA** la demanda de otorgamiento de escritura pública, argumentando el *a quo* en el segundo párrafo del cuarto considerando de la sentencia apelada “(...) *si bien los herederos del causante vendedor cuestionan la validez del documento que contiene el negocio jurídico, empero, teniendo en cuenta que la finalidad de la pretensión planteada es simplemente formalizar el acto jurídico celebrado por las partes y no modificarlo ni ampliarlo, ni tampoco determinar su validez, ni la correcta ejecución del pago, además que un documento conserva su valor mientras que judicialmente no se haya solicitado o declarado su invalidez, corresponde concluir que no existe impedimento legal justificado para que la parte demandada se niegue a formalizar dicho contrato, por lo tanto debe ampararse la acción instaurada*”.

**5.- Segunda instancia<sup>8</sup>:**

Por resolución de vista número cuatro del trece de noviembre de dos mil diecisiete el *ad quem* **confirma** la sentencia apelada, argumentado su decisión en los considerandos cuarto y quinto de la impugnada:

**Cuarto:** *En el presente caso de la copia legalizada del contrato de compraventa que tiene como fecha cierta el 17 de agosto de 1990 obrante de fojas 02 a fojas 04 se advierte que Manuel Gilberto Fallaque Mori transfirió a favor de Eva Angélica Zegarra Díaz el inmueble ubicado en la Avenida Pío XII Manzana D.T. Lotes N°s 08, 09, 10, 11, 12 y 12 A de la Urbanización Maranga Distrito de San Miguel Lima inscrito en la Ficha N° 168170 del Registro de la*

---

<sup>7</sup> Páginas 464.

<sup>8</sup> Páginas 600.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

*Propiedad Inmueble de Lima con un área de 490 metros cuadrados en los mismos términos que aparece en la referida minuta por el precio de US\$ 40,300.00 dólares que el comprador pagó en efectivo sin más constancia de entrega y recepción que las firmas de ambas partes al pie de dicho contrato desprendiéndose de su cláusula tercera que el precio de venta del inmueble se da por cancelado coligiéndose de acuerdo a lo previsto en el artículo 1412 del Código Civil corresponde cumplir a la parte emplazada con la formalidad requerida. **Quinto:** En cuanto a las alegaciones expuestas en el recurso de apelación debe precisarse que las mismas inciden en la supuesta falta de manifestación de voluntad del causante que suscribió el contrato, discusión que no resulta viable en este proceso, por su naturaleza no corresponde que sea analizada.*

**6.- Casación:**

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha cuatro de setiembre del año dos mil dieciocho<sup>9</sup> ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, por las causales de **Infracción normativa de los artículos VIII del Título Preliminar, 140, inciso 3, y 171 del Código Civil y del Principio de Legalidad de la Administración Pública**; al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ella en la decisión impugnada; y de manera excepcional por la causal de **infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado**.

**III. 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

---

<sup>9</sup> Página 48 del cuaderno de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

En ese sentido su fundamentación, por parte del casacionista, debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente, cuáles son los agravios que configuran la infracción normativa denunciada o el apartamiento del precedente judicial denunciado.

**SEGUNDO.-** El artículo 396 del Código Procesal Civil, dispone: “cuando se declara fundado el recurso de casación por *infracción de una norma de derecho material, la resolución impugnada deberá revocarse, integra o parcialmente, según corresponda; también se revocará la decisión si la infracción es de una norma procesal que, a su vez, es objeto de la decisión impugnada*”.

De Santo, refiriéndose a la clasificación de recursos negativos y recursos positivos, señala que los primeros son aquellos que solo hacen caer, anular, casar, dejar sin efecto una resolución judicial, es decir, el *iudicium rescindens*, dejando a otro tribunal el pronunciamiento de la nueva resolución. Recursos positivos son aquellos que además del aspecto negativo modifican, completan o sustituyen la resolución revocada o anulada, es decir, el *iudicium rescisorium*<sup>10</sup>.

En la mayoría de ordenamientos procesales actualmente se someten a un sistema de casación en el que se puede resolver el tema de fondo, siendo el reenvío una figura excepcional, en este último caso, cuando se plantea la nulidad de la sentencia por temas formales (*error in procedendo*).

---

<sup>10</sup> De Santo, Víctor. Tratado de los recursos. Editorial Universidad. Tomo I. Tercera Edición. Buenos Aires 2004. Pág. 117.



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Es así que en nuestro sistema, se admite que la Sala de Casación emita pronunciamiento sobre de fondo cuando declara fundado el recurso, expide la sentencia de reemplazo, ejercitando el *iudicium rescisorium*, y tiene la posibilidad de ordenar el reenvío en casos puntuales.

**TERCERO.-** También, debemos acotar que para impugnar se requiere de la existencia de un acto procesal donde se encuentre presente el *error*, este error la doctrina lo clasifica como error: ***in iudicando, in procedendo o in cogitando***<sup>11</sup>.

**Error in iudicando**, se refiere al error en el juicio para resolver el conflicto, se le conoce igualmente como el error de juzgamiento, error por infracción de normas de naturaleza sustancial, error por infracción de la ley. Se trata propiamente de los errores de naturaleza sustancial que presenta la sentencia, la norma material aplicada para resolver la litis es pasible de observación, el juez erró al aplicarla o interpretarla. En casación el error *in iudicando*, tiene relación con la infracción normativa de naturaleza sustantiva, el juez de mérito no ajustó su decisión a la norma material correspondiente, por tanto, nos encontramos frente a un error que contenido en la resolución judicial es susceptible de casación, por lo tanto, el error *in iudicando*, se convierte así en la causal de casación.

**Error in procedendo**, llamado también error de actividad o de procedimiento, error por defectos de forma, error por violación de normas de procedimiento o formales. Se trata de errores o vicios que no tiene que ver con el tema de fondo, no están relacionados con la solución propiamente de la litis, pero, que su existencia puede afectar de manera definitiva la decisión. Sostiene

---

<sup>11</sup> Ghirardi, Olsen. La Estructura Lógica del Razonamiento Judicial.





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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Couture<sup>12</sup> que este tipo de error consiste en la desviación o apartamiento de los medios señalados por el derecho procesal para su dirección del juicio. Agrega que este error compromete la forma de los actos, su estructura externa su modo natural de realizarse. En estos errores la infracción es igualmente normativa, pero recae en una norma de naturaleza procesal, de allí el nombre de error *in procedendo*. El error de naturaleza formal *per se* no afecta la decisión. Este error debe tener tal intensidad que sea capaz de convertir en nula la decisión tomada por el juez de grado, con lo cual tendríamos que no todos los *errores in procedendo* tienen la posibilidad de generar la rescisión de la decisión, sino solo aquellos referidos a normas que resultan esenciales para el procedimiento y que fueron omitidas (formalidades que resultan imprescindibles en el proceso). Por lo tanto, el *error in procedendo* para que se constituya en una causal de casación debe tener incidencia directa en la validez de la decisión judicial, es decir, debe haberse violentado o infraccionado la norma procesal de naturaleza imperativa de forma tal que convierta en ineficaz lo decidido (el error tenga el peso específico como para dañar lo decidido), de lo contrario este motivo debe rechazarse.

**Error in cogitando.** Se trata del error en el que **incurre el juez cuando al motivar o justificar las razones que lo llevan a tomar su decisión o al valorar la prueba afecta los principios lógicos (de no contradicción, tercero excluido, de identidad y de la razón suficiente) o las reglas de la experiencia.** Por lo que, la motivación de la sentencia será siempre coherente, no contradictoria, congruente, se requiere que la transmisión del pensamiento del juez sea entendida sin ningún problema. Cuando la sentencia presenta este tipo de problemas estamos frente al llamado error de logicidad, por lo cual se deduce que la sentencia no cumple con los parámetros mínimos de logicidad,

---

<sup>12</sup> Couture, Eduardo. Fundamentos del derecho procesal civil. Editorial Depalma. Buenos Aires 1985. Pág. 344.



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

aquí encontramos por ejemplo los problemas de motivación: aparente, insuficiente o defectuosa, entre otros supuestos<sup>13</sup>.

**CUARTO.-** En relación a la debida motivación de las resoluciones judiciales, esto es, la exigencia que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, ello en concordancia con el artículo 139°, numeral 5), de la Constitución Política del Perú, el mismo que prescribe que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión, lo que viene preceptuado además en el artículo 122°, numeral 3), del Código Procesal Civil y el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

La jurisprudencia nacional amplía el contenido de la motivación, señalando que una motivación comporta la justificación lógica, razonada<sup>14</sup> y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios de las partes; por tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la **motivación del hecho o in factum** (en el que se establezcan los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndose en los supuestos facticos de la norma) y la **motivación de derecho o in jure** (en el que se selecciona una norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma)<sup>15</sup>.

Consecuentemente, una resolución judicial se considera motivada cuando cumple con un doble contenido, fundamentos de hecho y de derecho.

**QUINTO.-** Ahora bien, respecto a la *valoración de la prueba y la motivación*, se tratan de conceptos diferentes, pero correlacionados. *Valorar la prueba* implica

---

<sup>13</sup> Casación N.º 2581-2007-Arequipa, publicada el 03/05/2008.

<sup>14</sup> Recurso N.º 1234/2006 del 25 de febrero de 2011. Tribunal Supremo de España, recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

<sup>15</sup> Casación N.º 128-2008-Apurímac.



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

realizar un trabajo cognitivo, racional, inductivo y deductivo por parte del juez respecto de los hechos del proceso, con ella se determina el resultado de toda actividad probatoria realizada por las partes, llegando a conclusiones que le sirven para resolver la litis. Con el trabajo de valoración de la prueba se llega a determinar la verdad o falsedad de los hechos importantes del proceso a partir de la actividad de las partes.

En cambio, *la motivación o justificación* es el mecanismo –normalmente escrita- del que se vale el juez para hacer saber el resultado del trabajo de valoración de la prueba. Con la motivación se hacen evidentes –se hacen saber- las razones que llevaron al juez a emitir las conclusiones probatorias objetivas (las racionales y objetivas, dejando de lado las subjetivas) realizadas en la valoración de la prueba a partir de la actividad de las partes.<sup>16</sup>

La valoración de los medios de prueba se encuentra relacionada con la motivación de las resoluciones judiciales, ésta constituye un principio y derecho de la función jurisdiccional. La motivación es esencial en los fallos, ya que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues a través de su aplicación efectiva se llega a una recta impartición de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto los errores que pueda haber cometido el juzgador. La verificación de una debida motivación sólo es posible si de las consideraciones de la sentencia se expresan las razones suficientes que sustentan la decisión, razones que justifiquen suficientemente el fallo, las cuales deben ser objetivas y completas; y, para la presentación de tales consideraciones se debe, atender a lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, en donde las consideraciones

---

<sup>16</sup> Casación N.º 4772-2009-Lima, voto en discordia de los Drs. Ticona Postigo y Palomino García.



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

deben ser extraídas de la evaluación de los hechos debidamente probados, lo cual supone una adecuada valoración de la prueba.<sup>17</sup>

Por consiguiente, una buena decisión judicial no solo requiere de una valoración adecuada del material probatorio, sino que además para complementar este trabajo valorativo se exige que esta sea traducida correctamente en la parte argumentativa –escrita- de la sentencia.<sup>18</sup> La motivación debe ser coherente con la valoración de la prueba, no se debe sostener ni menos ni más de lo que arroja el trabajo probatorio, de lo contrario encontraremos supuestos de motivación con defectos.

**SEXTO.-** También resulta pertinente citar lo previsto en el segundo párrafo, del artículo 220 del Código Civil sobre la alegación de la nulidad, en donde señala: *“Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta”*.

Por consiguiente, conforme a lo dispuesto en el ordenamiento legal, *la nulidad manifiesta* debe ser tomada en cuenta de oficio por el juez, aunque no haya sido alegada por las partes, y se debe someter al contradictorio, prueba e impugnación; y si bien, un proceso sumarísimo es breve y rápido, ello no exime 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 relativo a la validez del acto jurídico que se pretende formalizar, es decir, que no tenga un defecto de estructura que resulte manifiesta y de fácil comprobación. Además, teniendo en cuenta que la declaración de oficio de la nulidad manifiesta guarde relación directa con el derecho que pretende efectivizar la parte actora, ya que, aquél deriva justamente, del contrato que se considera manifiestamente nulo.

---

<sup>17</sup> Casación N.º 2408-2010-Lima.

<sup>18</sup> STC N.º 1230-2002-HC/TC.



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Asimismo, la flexibilización de los principios de congruencia procesal e iniciativa de parte encuentra justificación en la tutela de intereses generales que se ven perjudicados o afectados de forma manifiesta, sin embargo, nunca debe perderse de vista que flexibilizar los principios procesales, no debe significar en ningún caso afectar el derecho de defensa de las partes, puesto que cualquier pronunciamiento sobre la nulidad manifiesta debe ser siempre sometida al contradictorio.

*Juan Lohmann Luca de Tena*, 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. (...) 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>19</sup>.

De lo antes citado, también se debe tener en cuenta lo previsto en el artículo 219 del Código Civil:

*El acto jurídico es nulo:*

(...)

**4.- Cuando su fin sea ilícito.**

(...)

**8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar<sup>20</sup>, salvo que la ley establezca sanción diversa.**

---

<sup>19</sup> Juan Lohmann Luca de Tena. La nulidad manifiesta. Su declaración judicial e oficio, En: *Ius et Veritas*, Revista de los estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Numero 24 Lima, 2002, pág. 56 y 58.

<sup>20</sup> **Artículo V.-** Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SÉTIMO.-** De lo expuesto precedentemente, del análisis de los hechos y las pruebas aportadas en autos se aprecia que:

- La demanda es interpuesta el **siete de noviembre de dos mil once**, y la dirige contra Manuel Gilberto Fallaque Morí, quien falleció el cinco de octubre de dos mil cinco, con lo cual se aprecia que la demanda fue interpuesta seis años después del fallecimiento del demandado, conforme al acta de defunción a páginas cincuenta y tres.
- El contrato materia de formalización es de fecha **diecisiete de agosto de mil novecientos noventa**, solicitando la escritura pública luego de **veintiún años** de la supuesta transferencia y **después de seis años de la muerte del supuesto vendedor**, quien falleció el cinco de octubre de dos mil cinco.
- El contrato materia de transferencia fue suscrito en la ciudad de Chiquián, provincia de Bolognesi, departamento de Ancash, siendo que tanto el supuesto vendedor, Manuel Gilberto Fallaque Morí, radica en la ciudad de Lima y la supuesta compradora, Eva Angélica Zegarra Díaz, también radica en la ciudad de Lima; así como el bien materia de litis se ubica en la ciudad de Lima.
- La demandante compradora, **Eva Angélica Zegarra Díaz**, cuando compra el bien materia de litis por la suma de **US\$. 40,300.00**, tenía **diecinueve años de edad**, y según el reporte de Infocorp a páginas ciento cuarenta y tres, se verifica su estado financiero con situación de impago-protestos, en los años dos mil diez, dos mil once y en Sicom en los años dos mil diez, dos mil once y dos mil doce, donde se verifica la probabilidad de impago por debajo del promedio del mercado.
- Presentó copia legalizada del contrato materia de venta, legalización de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos noventa por el notario Pablo



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Velásquez Julca, siendo la misma fecha de la suscripción del contrato materia de litis.

- El bien materia de litis hasta la fecha se encuentra en posesión de la codemandada Matilde Tello Llanos, conforme a lo indicado en el numeral dos del escrito de contestación de demanda, a páginas ciento cincuenta y seis.
- El notario que legalizó el contrato de compra venta materia de litis, fue cesado en sus funciones mediante Resolución N.º 22-2000 del Colegio de Notarios de Ancash de fecha **nueve de octubre de dos mil**, conforme se aprecia del documento a páginas doscientos cinco, por haber sido condenado por la comisión del delito contra la fe pública-falsificación de documentos. Asimismo, por carta N.º 002-13-CNA-D, del siete de marzo de dos mil trece (página doscientos siete), el precitado colegio comunica que el aludido ex notario nunca cumplió con hacer entrega del archivo notarial, ni de los sellos, y es así que desde su cese a la actualidad, continúan presentándose documentos, tanto públicos como privados, supuestamente faccionados por dicho notario cuando estaban en ejercicio de la función, ante los Registros Públicos, principalmente de Lima, documentos que precisa que supuestamente son falsos.
- A páginas doscientos sesenta y siete obra el informe pericial de grafotecnia de parte, en donde el perito concluye que la firma a nombre de Manuel Gilberto Fallaque Morí, que aparece trazada en el contrato de compra venta de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos noventa, no proviene del puño gráfico de su titular, consecuentemente, es falsificada. (medio probatorio que fue rechazado por resolución número veinte a páginas trescientos veintiséis).
- En audiencia única del veinticuatro de setiembre de dos mil quince, a páginas cuatrocientos veintiuno, se dejó constancia la inasistencia de la parte



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

demandante, y por tanto, siendo que se admitió como medio de prueba de la parte demandada la exhibición del original del contrato de compra venta materia de otorgamiento, se dispuso tener presente en lo que fuere de ley.

- Dictamen pericial de grafotécnico de parte, a páginas quinientos quince, que fue ofrecido en el escrito de apelación, en donde el perito Andrés Begazo Álvarez, concluye que las firmas dubitadas a la persona de Manuel Gilberto Fallaque Morí, que aparece suscribiendo como vendedor en el documento denominado contrato de compra venta (...) de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos noventa, (...) no corresponden a los grafismos de su titular, y la impresión dactilar atribuida a dicha persona, aparece estampado al costado de la firma a su nombre en el documento cuestionado presenta características disímiles en cuanto a su tipología y sub tipología dactilar, (...), aunque para definir la identidad papilar plena, es necesario contar con el original del documento controvertido.

**OCTAVO.-** En esa línea de ideas, se verifica de la sentencia impugnada, que el *ad quem* al momento de emitir su fallo, no ha valorado en conjunto todas las pruebas aportadas en autos, ni el conjunto de medios de prueba e indicios señalados en el considerando sétimo de la presente sentencia, aun sin considerar los medios de prueba que no fueron admitidos, a fin de ejercer el control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, conforme a las facultades conferidas en el segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil, puesto que, si bien no fue materia de la pretensión postulada, ni señalado como hecho controvertido la nulidad del contrato materia de otorgamiento, empero, la parte demandada ha alegado desde la presentación de sus escritos de contestación de demanda la falta de validez del referido contrato, cuestionado la autenticidad de las firmas de su causante, así como en sus argumentos planteados en los escritos impugnatorios, sin que la parte actora haya contradicho nada al respecto, limitándose a señalar que haga valer su





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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

derecho en la vía que corresponde<sup>21</sup>, en ese sentido, se infiere que el argumento de la nulidad manifiesta fue expuesto por la parte demandada y fue puesto en conocimiento de la parte demandante de forma continua en el proceso, por lo que, se concluye que esta situación fue sometida al contradictorio, situación que debieron tener presente los juzgadores y, de oficio, resolver dicha cuestión, conforme a sus atribuciones previstas por ley.

**NOVENO.-** Siendo ello así, y a fin de salvaguardar los intereses generales de orden público, y no permitir que las decisiones de los tribunales, por el silencio de las partes, tengan apoyo y base fundamental en hechos delictivos, absurdo ético jurídico que es inadmisibles, este Colegiado analizará las pruebas aportadas y los hechos vertidos por las partes, a efectos de verificar la validez del contrato que se pretende formalizar de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos noventa, el mismo que corre en copia legalizada de la misma fecha de suscripción del referido contrato, teniendo al respecto los siguientes hechos que ratifican la invalidez del negocio jurídico que se busca formalizar:

*i)* El inmueble materia de compra venta se ubica en la avenida Pio XII - manzana D.T - lote No. 8, 9, 10, 11, 12, 12 A de la urbanización Maranga - distrito de San Miguel - provincia y departamento de Lima, inscrito en la Ficha 168170 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, sin embargo, el lugar de celebración del contrato y la legalización notarial de firmas se hizo en la ciudad de Chiquián, provincia de Bolognesi, departamento de Ancash, además las partes tienen domicilio real en Lima.

*ii)* La edad de la compradora a la fecha de la celebración del contrato de compra venta era de diecinueve años de edad, siendo poco probable que haya podido pagar a esa edad el precio pactado (US\$. 40,300.00).

---

<sup>21</sup> Escrito de páginas 226.



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

*iii)* Solo se presentó copia legalizada del contrato de compra venta, pese a la orden judicial de exhibir el contrato en original y la negativa de la demandante de realizarlo. Esta negativa es sospechosa y hace presumir que no exhibirla tiene un propósito, que es el evitar un peritaje en la firma original.

*iv)* La posesión del inmueble no la ejerce la supuesta compradora, sino la parte demandada, lo cual no es usual en las compras ventas reales, pues lo común es que el comprador al pago del precio, tome posesión del bien.

*v)* La participación sospechosa del notario Pablo Velásquez Julca quien legalizó la firma, ya que se trata de un notario cesado y con antecedentes negativos, lo cual afecta gravemente la fecha cierta que tendría en apariencia el contrato de compra de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos noventa.

*vi)* La formalización del contrato de compra venta se solicita veintiún años después de la supuesta suscripción y seis años después de la muerte del vendedor.

*vii)* Aun cuando hay otros medios de pruebas que ratifican la invalidez del contrato de compra venta, pero que no fueron admitidos, como son: la Resolución N.º 22-2000 del Colegio de Notarios de Ancash de fecha nueve de octubre de dos mil, la carta N.º 002-13-CNA-D, del siete de marzo de dos mil trece y las dos pericias de parte, esta Sala Suprema se encuentra en posición de asumir la invalidez del contrato que se pretende formalizar, aplicando para ello la facultad conferida en el artículo 220 del Código Civil.

**DÉCIMO.-** Por tanto, todos los hechos narrados precedentemente definitivamente hace presumir a este Colegiado que el contrato materia de otorgamiento es manifiestamente nulo, al haberse comprobado que tiene defectos de estructura que se vinculan con la finalidad ilícita, prevista en el inciso 4, del artículo 219, del Código Civil; así como ser contrario a las leyes



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

que interesan al orden público, conforme lo señal el numeral 8), del artículo 219, del Código Civil.

**DÉCIMO PRIMERO.-** En esas circunstancias, se incurre en manifiesto vicio procesal y afectación de las normas de carácter material, ya que, los argumentos vertidos en la sentencia recurrida y en la sentencia apelada, resultan ser errados, pues no se analizan todos los argumentos plasmados por la parte demandada, así como no se ha valorado en conjunto todas las pruebas aportadas y hechos que involucran la venta del referido bien inmueble; así como existe vulneración a la debida motivación de las resoluciones judiciales, al existir una motivación defectuosa, puesto que el razonamiento del *ad quem* y *a quo* han violado los principios lógicos y reglas de la experiencia, así como la vulneración a las normas analizadas. Motivo por los cuales se han infringido el artículo VIII del Título Preliminar, artículo 140, inciso 3, del Código Civil; además de lo previsto en el artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado. Consecuentemente, debe declararse fundado el recurso de casación y nula la sentencia de vista impugnada, así como nula la sentencia apelada, y actuando en sede de instancia debe declararse infundada la demanda, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**DECIMO SEGUNDO.-** Respecto a la causal denunciada del artículo 171 del Código Civil, no resulta relevante para la solución del caso, ya que la controversia se identifica con la nulidad del acto jurídico.

**IV. DECISIÓN**

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



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**a) Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandados: Matilde Tello Llanos en nombre propio y en representación de Jenny Betsabe, Patricia Matilde y Manuel Junior Fallaque Tello; Ana María Fallaque de De la Cruz en nombre propio y en representación de Marco Antonio, Rosario Emperatriz, Walter Alberto, Carlos Quinto, Jorge Víctor, Alfredo Américo, Manuel Gilberto Fallaque Heredia; Juan Carlos y Pierina Fallaque Reyes; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha trece de noviembre de dos mil diecisiete.

**b) Actuando en sede de instancia: *revocaron*** la sentencia de primera instancia de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis (fojas cuatrocientos sesenta y cuatro) que declaró fundada la demanda; y ***reformándola***, declararon **INFUNDADA** la demanda sobre otorgamiento de escritura pública.

**c) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Eva Angélica Zegarra Díaz sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**



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

**CASACIÓN Nº 937 - 2018  
LIMA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**ARRIOLA ESPINO**

MHR/CMC/Lva