



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

**CASACIÓN 4303-2015  
JUNÍN  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

**SUMILLA:** *Ambas instancias de mérito han inaplicado el artículo 245 inciso 2 del Código Procesal Civil, conforme al cual el documento denominado "Escritura Judicial de Compra y Venta" (sic) habría adquirido fecha cierta al haberse presentado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación de Accolla el treinta y uno de enero de dos mil ocho, no siendo relevante para el propósito contenido en el petitorio de la demanda, si tal funcionario estaba o no en capacidad de cumplir las funciones notariales a que aludía durante la vigencia de la norma del referido artículo 58 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.*

Lima, diez de octubre  
de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número cuatro mil trescientos tres - dos mil

quince, y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.--

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Eda Nancy Travezaño Chamorro y Orlando Mayta Ramírez a fojas ciento noventa y ocho, contra la sentencia de vista de fojas ciento treinta y siete, de fecha once de agosto de dos mil quince, emitida por la Primera Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que confirma la sentencia apelada de fojas ciento treinta y siete, de fecha ocho de abril de dos mil quince, que declara fundada la tacha formulada contra el medio probatorio referido al documento denominado "Escritura Pública Judicial de Compraventa" del bien inmueble *sub litis*; e infundada la demanda; en los seguidos por Eda Nancy Travezaño Chamorro y otro contra el Banco de Crédito del Perú y otro, sobre Tercería de Propiedad.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema mediante resolución de fojas setenta y cinco del presente cuadernillo, de fecha trece de enero de dos mil dieciséis, ha estimado procedente el recurso de casación referido por la causal de infracción normativa de derecho procesal, en relación a los incisos 2, 3, 5 e *in fine* del artículo 245 del Código Procesal Civil. Los recurrentes denuncian: Infracción normativa procesal de los incisos 2, 3, 5 e *in fine* del



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

**CASACIÓN 4303-2015  
JUNÍN  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

artículo 245 del Código Procesal Civil, sosteniendo que el documento denominado “Declaración Judicial de Compraventa” que ha sido tachado por las instancias inferiores, ha sido calificado como tal sin exigir causal de nulidad que así lo sancione, frente a la falta de formalidad de la citada Escritura Pública imperfecta, en consideración a lo expuesto por el artículo 58 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; por lo tanto, no puede desconocerse los efectos jurídicos que genera el referido documento objeto de tacha para demostrar su pretensión, a lo que debe sumarse la valoración del documento “Ratificación de Compraventa”, celebrada ante un Notario Público de la Provincia de Jauja, como es de verse de la octava cláusula de la Escritura Pública de Compraventa de fecha treinta y uno de octubre de dos mil ocho, que confirma la retracción del tiempo al primer documento descrito y que confirma su fecha cierta.-----

**CONSIDERANDO:-----**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas uno del expediente principal, Orlando Mayta Ramírez y Eda Nancy Travezaño Chamorro interponen demanda de Tercería de Propiedad, solicitando que se levante el embargo en forma de inscripción recaído sobre el inmueble ubicado en el Jirón 1 de Mayo número 800, Distrito de Acolla, Provincia de Jauja, Departamento de Junín, por ser de su propiedad. Como fundamentos de su demanda sostienen que mediante resolución de fecha diez de agosto de dos mil doce, recaída en el Expediente número 190-2012, el Cuarto Juzgado de Paz Letrado de Huancayo ordenó que se trabe medida cautelar de embargo, en forma de inscripción, sobre el predio antes mencionado, el cual pertenece a los recurrentes en mérito a la Escritura de Compraventa celebrada el treinta y uno de enero de dos mil ocho, efectuada



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

**CASACIÓN 4303-2015  
JUNÍN  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

con Rómulo Torres Magro (anterior propietario), siendo que el proceso fue iniciado con fecha posterior a su adquisición.-----

**SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el Juez de la causa, mediante sentencia de fojas ciento treinta y siete, de fecha ocho de abril de dos mil quince, declara fundada la tacha formulada por el Banco de Crédito del Perú contra el medio probatorio referido al documento denominado “Escritura Pública Judicial de Compraventa” del bien inmueble materia de proceso; y asimismo, declara infundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene que el Distrito de Acolla, sede del Juzgado de Paz de Segunda Nominación se encuentra a cinco kilómetros de la ciudad de Jauja, lugar de residencia del Notario Público Arturo Quispealaya Cerrón, por lo que no habiéndose cumplido con un requisito exigido por la ley, es pertinente amparar la tacha formulada contra el documento constituido por la Escritura Pública Judicial de Compraventa, de fecha treinta y uno de enero de dos mil ocho ante el Juez de Paz de Segunda Nominación del Distrito de Acolla, por no tener las características de una escritura imperfecta; por ende, no constituye un instrumento otorgado por Jueces de Paz en ejercicio de sus funciones; en resumidas cuentas no constituye instrumento público a tenor de lo prescrito en los incisos 1 y 2 del artículo 235 del Código Procesal Civil. Habiéndose determinado y establecido que el tracto sucesivo en el que basan su propiedad los terceristas es un documento denominado “Escritura Judicial de Compraventa”, el mismo que no tiene las características de un documento público, ni las particularidades de un documento privado de fecha cierta (ello, en virtud de la tacha declarada fundada); es menester determinar si dicho título es oponible a la medida cautelar interpuesta en autos, teniendo en cuenta que ésta ha sido dictada mediante la resolución de fecha diez de agosto de dos mil doce y se ha efectivizado el once de enero de dos mil trece, con su respectiva anotación registral. Dado que el Juez de Paz mencionado no contaba con facultades notariales, así como la inobservancia de un requisito exigido por la



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

**CASACIÓN 4303-2015  
JUNÍN  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

ley, dicho documento no constituye un instrumento expedido por funcionario en el ejercicio de sus funciones y, por ende, no constituye documento público y mucho menos un documento privado de fecha cierta, ya que el citado Juez de Paz no pudo haber certificado la fecha ni legalizado las firmas de los celebrantes del acto jurídico de compraventa contenido en dicho documento. En ese sentido, el citado documento constituye simplemente un documento privado que contiene el acto jurídico celebrado por Rómulo Torres Magro en calidad de vendedor, con Orlando Mayta Ramírez y Eda Nancy Travezaño Chamorro, en calidad de compradores, respecto del bien inmueble materia de desafectación, y es con esas características y con esa calidad que debe apreciarse y meritarse en autos. Si bien es cierto, el documento denominado Escritura Judicial de Compraventa ha sido presentado en copia certificada por Notario Público, sin embargo la legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público, ello a tenor de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 236 del Código Procesal Civil. En tal virtud, se concluye que los documentos analizados, no dan la seguridad de que la fecha de transferencia de propiedad haya sido la citada en el documento privado denominado "Escritura Judicial de Compraventa" de fojas once y doce, y que, por el contrario, crea dudas respecto a la indubitabilidad del título presentado por los demandantes, ya que no resulta lógico que habiendo adquirido la propiedad del bien *sub litis* el treinta y uno de enero de dos mil ocho, más de cinco años después, es decir el treinta y uno de octubre de dos mil trece, recién se esté elevando a Escritura Pública dicho documento privado, con las características, particularidades y certidumbre que deriva de dicho instrumento público.-----

**TERCERO.-** Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas ciento treinta y siete, de fecha once de agosto de dos mil quince, la confirma. Como sustento de su decisión manifiesta que está debidamente acreditado que entre el Distrito de Acolla y la Notaría de Jauja,





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

**CASACIÓN 4303-2015  
JUNÍN  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

existen cinco kilómetros de distancia; en ese sentido, el Juez de Paz del referido distrito al momento de celebrar el documento denominado “Escritura Judicial de Compraventa”, y darle fecha cierta, no estaba habilitado para realizar funciones como notario. Por lo tanto, el Juez de Paz de Acolla, al haberse avocado a un asunto del cual no era competente, ha usurpado funciones del Notario de Jauja; en consecuencia, el documento elaborado por él, y la fecha cierta dada, debido a dicha incompetencia, no puede surtir efectos jurídicos; sostener lo contrario sería prevaricar creando una excepción a la regla establecida por el artículo 68 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ya que se estaría incumpliendo con la obligación prevista en el artículo 38 de la Constitución Política del Perú. En ese sentido, el documento presentado por el tercerista para sustentar la presunta titularidad del bien inmueble materia de litigio carece de eficacia probatoria, pues resulta manifiesta la ausencia de una formalidad esencial, la cual estaría constituida por el hecho concreto de haber sido expedido por persona sin competencia para tal efecto. En consecuencia, dicho documento no puede ser considerado como una escritura imperfecta de fecha cierta. Por las razones expuestas, la tacha propuesta por el codemandado Banco de Crédito del Perú resulta fundada. En ese entender, el documento presentado por el tercerista sería un documento privado que tendría eficacia probatoria respecto a la acreditación del contrato de compraventa celebrado con el codemandado Rómulo Torres Magro; sin embargo, éste no tendría fecha cierta, pues este atributo sólo es reconocido a aquellos actos jurídicos donde intervienen ciertos funcionarios a quienes el Estado les ha otorgado o delegado la facultad de dotar de autenticidad y fuerza legal a los instrumentos que autorizan (fe pública); competencia que el Juez de Paz del Distrito de Acolla no tenía. El artículo 535 del Código Procesal Civil prescribe que el demandante debe probar su derecho con documento público o privado de fecha cierta; en el presente caso el documento con el cual el demandante sustenta su derecho carece de este



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

**CASACIÓN 4303-2015  
JUNÍN  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

requisito, por lo cual, el contrato de compraventa presentado por la parte actora no es oponible al embargo inscrito en el bien inmueble ubicado en el Centro Poblado, Segundo y Cuarto Cuartel, Manzana G5, Lote 6, Sector Segundo Cuartel del Distrito de Acolla, Provincia de Jauja, Departamento de Junín, inscrito en la Partida número 16048334.-----

**CUARTO.-** En cuanto a las alegaciones postuladas en el recurso de casación bajo estudio, conviene comenzar absolviendo la denuncia de infracción de la norma contenida en el artículo 245 inciso 2 del Código Procesal Civil, según la cual un documento adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en un proceso desde el momento en que ha sido presentado ante funcionario público.-----

**QUINTO.-** Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 535 del Código Procesal Civil, la demanda de Tercería de Propiedad se admite si, además de cumplir con los requisitos del artículo 424 del Código Procesal Civil, el demandante prueba el derecho invocado con documento público o privado de fecha cierta. En tal sentido, de conformidad con las normas precitadas, correspondía a las instancias de mérito verificar si la demanda postulada cumplía con tales requisitos y, especialmente, si adjuntaba o no documento público o documento privado de fecha cierta para sustentar su derecho de propiedad invocado, teniendo en consideración, además, lo prescrito por el artículo 245 inciso 2 del Código Procesal Civil. No obstante, si bien resulta razonable la descalificación del documento denominado “Escritura Judicial de Compraventa” como documento público, ya que el Juez de Paz de Segunda Nominación de Acolla no estaba premunido de las facultades a que se contrae el artículo 58 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, es decir, otorgar escrituras imperfectas y cumplir funciones notariales, no está justificado el juicio efectuado tanto por el Juez como por la Sala Superior, en el sentido de negar al documento su calidad de documento de fecha cierta, siendo inconsistentes los argumentos invocados al respecto; así por ejemplo, el



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

**CASACIÓN 4303-2015  
JUNÍN  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Juez señala (ver considerando décimo sexto, apartado C, de su sentencia): *“en ese sentido y dado que el Juez de Paz mencionado no contaba con facultades notariales dada la inobservancia de un requisito exigido por la ley, dicho documento no constituye un instrumento expedido por funcionario en el ejercicio de sus funciones y por ende no constituye documento público y mucho menos un documento privado de fecha cierta, ya que el citado Juez de Paz no pudo haber certificado la fecha ni legalizar las firmas de los celebrantes del acto jurídico de compraventa contenido en dicho documento”*. Por su parte, la Sala Superior manifiesta (ver apartado número veintiuno de su sentencia), que *“no tendría fecha cierta pues tal atributo sólo es reconocido a aquellos actos jurídicos donde intervienen ciertos funcionarios a quienes el Estado les ha otorgado o delegado la facultad de dotar de autenticidad y fuerza legal a los instrumentos que autorizan (fe pública); competencia que el Juez de Paz del Distrito de Acolla no tenía”*.-----

**SEXTO.-** Se advierte que ambas instancias de mérito han inaplicado la norma del artículo 245 inciso 2 del Código Procesal Civil, conforme a la cual el documento denominado “Escritura Judicial de Compra” habría adquirido fecha cierta al haberse presentado ante el Juez de Paz de Segunda Nominación de Acolla el treinta y uno de enero de dos mil ocho, no siendo relevante, para el propósito contenido en el petitorio de la demanda, si tal funcionario estaba o no en capacidad de cumplir las funciones notariales a que aludía durante su vigencia la norma del referido artículo 58 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Siempre y cuando se acredite que el Juez se encuentra en ejercicio de sus funciones.-----

**SÉTIMO.-** Por otro lado, en lo referente a la tacha formulada por la entidad demandada contra el documento en mención (“Escritura Judicial de Compraventa”), las instancias de mérito la han amparado bajo la invocación del artículo 243 del Código Procesal Civil; sin embargo, no han precisado la formalidad esencial de la que carece y cuya ausencia es sancionada con



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

**CASACIÓN 4303-2015  
JUNÍN  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

nulidad, tal como establece dicha norma. Vale decir, no han identificado la causal de nulidad establecida en la ley que tornaría ineficaz dicho documento como medio probatorio. Ello importa que no existe razonabilidad en la decisión que ambas instancias de mérito han adoptado en este extremo.-----

**OCTAVO.-** Sin perjuicio de lo anterior, el Juez de la causa está en el deber de velar por la legalidad de la certificación de fecha cierta del documento presentado por la parte demandante, debiendo tomar las providencias respectivas, esto es, oficiar al funcionario que lo otorgó o a la entidad correspondiente, para que informe sobre su autenticidad. Ello, de conformidad con lo determinado por el numeral segundo, apartado dos, de los temas vinculantes contenidos en la Sentencia Casatoria número 3671-14, Pleno Casatorio sobre Tercería de Propiedad.-----

**NOVENO.-** Por consiguiente, estando a las consideraciones que anteceden se aprecia que se ha verificado la infracción de la norma contenida en el artículo 245 inciso 2 del Código Procesal Civil, en consecuencia, se debe declarar la nulidad de ambas sentencia de mérito, de conformidad con lo establecido por el artículo 396 inciso 3 del Código Procesal Civil, correspondiendo al *A quo* renovar el acto procesal viciado, es decir, emitir nueva sentencia, previo diligenciamiento de trámite indicado en el considerando octavo de la presente resolución, en cuanto corresponda.-----

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 inciso 3 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Eda Nancy Travezaño Chamorro y Orlando Mayta Ramírez a fojas ciento noventa y ocho; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento treinta y siete, de fecha once de agosto de dos mil quince, emitida por la Primera Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; en consecuencia, **NULA** la misma; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de





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

**CASACIÓN 4303-2015  
JUNÍN  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

fojas ciento treinta y siete, de fecha ocho de abril de dos mil quince, que declara fundada la tacha formulada contra el medio probatorio referido al documento denominado “Escritura Pública Judicial de Compraventa” del bien inmueble *sub litis*; e infundada la demanda; **ORDENARON** que el Juez de la causa expida nuevo fallo con arreglo a ley y conforme a lo señalado en la presente resolución, previo diligenciamiento de trámite indicado en el considerando octavo de la presente resolución, en cuanto corresponda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Eda Nancy Travezaño Chamorro y otro contra el Banco de Crédito del Perú y otro, sobre Tercería de Propiedad; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo De La Barra Barrera, por licencia del Señor Juez Supremo Romero Díaz. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**

*Fac/Cbs/Jja*