



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SUMILLA:** "Se incurre en infracción al deber de motivar cuando los órganos de justicia no evalúan en forma conjunta y razonada los medios probatorios admitidos en el proceso, restringiendo su evaluación a la valoración aislada de un solo medio probatorio. Así también, cuando no explica las razones del porqué en un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública no puede dilucidarse la existencia o no de un contrato de compra venta cuando tal asunto se fijó como punto controvertido y de acuerdo a lo previsto por el Artículo 1412° del Código Civil en la contratación prima el principio de consensualidad".

Lima, veintidós de junio  
de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número dos mil novecientos cincuenta - dos mil quince en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, procede a emitir la siguiente sentencia: -----

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

En el presente proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública, la pretensora Estefanía Doris Gil Calzado ha interpuesto Recurso de Casación<sup>1</sup> contra la Sentencia de Vista expedida mediante Resolución número trece de fecha dieciocho de mayo de dos mil quince<sup>2</sup>, que confirma la sentencia apelada de primera instancia emitida mediante Resolución número ocho de fecha veintinueve de diciembre de dos mil catorce<sup>3</sup>, que declaró infundada la demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública. -----

**II.- REFERENCIAS DEL PROCESO:** -----

**2.1. Demanda:** -----

<sup>1</sup> Escrito Inserto de folios 257 a 260.

<sup>2</sup> Inserta de folios 249 a 252.

<sup>3</sup> Inserta de folios 188 a 191.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

El diez de diciembre de dos mil trece<sup>4</sup> Estefanía Doris Gil Calzado acude al órgano jurisdiccional interponiendo demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, planteando como pretensión que la demandada Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo y Central de Huacho le otorgue la Escritura Pública de los Puestos números 5, 6 y 7 Letra H, incluyendo sus aires, que se encuentran dentro del inmueble denominado Mercado Central ubicado en la Calle Mercado Sur sin número, Oficina de Administración del Mercado Central (*referencia interior del Mercado Central – Lado Sur*) Distrito de Huacho. Expone como fundamentos principales de su petitorio lo siguiente: **a)** Es propietaria de los Puestos mencionados, los que se encuentran dentro del inmueble de mayor extensión denominado Mercado Central, ubicado en el Jirón La Merced, Jirón Atahualpa, Calle Adán Acevedo y Calle Mercado Sur del Distrito de Huacho, Provincia de Huaura, Departamento de Lima, inscrito en la Partida número 50009709 del Registro de Predios; **b)** Por los Puestos ha pagado la suma de seis mil cuatrocientos treinta soles con cuarenta y nueve céntimos (S/. 6,430.49), por lo que la demandada le ha otorgado el Certificado de Propiedad de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce, documento con el que acredita su propiedad respecto de los Puestos números 5, 6 y 7, Letra H; **c)** Por Carta Notarial de fecha diecisiete de octubre de dos mil trece requirió a la Asociación demandada el Otorgamiento de la Escritura Pública correspondiente, comprendiendo los aires, sin que haya cumplido hasta la fecha con ello, por lo que recurre al órgano judicial para la formalización respectiva o su otorgamiento en rebeldía de la Asociación accionada. -----

**2.2. Contestación a la demanda: -----**

Mediante escrito presentado el cuatro de febrero de dos mil catorce<sup>5</sup>, la Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo y Central de Huacho

<sup>4</sup> Escrito de demanda inserto de folios 18 a 21.

<sup>5</sup> Corriente de folios 61 a 65, subsanado mediante escrito obrante de folios 110 a 113.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

absuelve el traslado de la demanda, indicando que: **a)** La accionante es asociada de la recurrente, por lo que le son aplicables las normas del Estatuto, cuyo inciso d) del Artículo 2° precisa que entre sus fines está la obtención de la titulación individual de cada uno de los asociados, una vez realizada la construcción del Mercado; **b)** No es posible otorgar titulaciones individuales, por cuanto el área total del bien de tres mil cuatrocientos setenta punto trece metros cuadrados (3,470.13 m<sup>2</sup>) y no se encuentra dividido en Lotes o Puestos; y, **c)** El Certificado de Propiedad no es un documento de compra venta, por no reunir los requisitos y elementos esenciales del Contrato y solo reconoce la condición de miembro activo de la Asociación, precisando que la solicitante es la propietaria del predio que comprende a los Puestos 5, 6 y 7 Letra H. -----  
---

**2.3. Declaración de rebeldía de la demandada: -----**

Por Resolución número tres de fecha veintiocho de mayo de dos mil catorce<sup>6</sup>, el Juez Especializado declara improcedente la nulidad formulada por la Asociación demandada respecto del auto número dos, mediante el cual se le solicita que presente la vigencia de Poder del Consejo Directivo para actuar a nombre de la Asociación, y no habiendo cumplido con lo ordenado se rechaza el escrito de contestación a la demanda. La decisión es materia de impugnación por parte de la Asociación emplazada, la que es concedida sin efecto suspensivo y con calidad de diferida mediante Resolución número cuatro de fecha veinte de junio de dos mil catorce<sup>7</sup>. La Resolución número tres es integrada por resolución de fecha veinticinco de julio de dos mil catorce<sup>8</sup>, declarando la rebeldía de la Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo y Central de Huacho. -----

---

<sup>6</sup> Inserta a folios 115 y 116.

<sup>7</sup> Inserta a folios 146 y 147.

<sup>8</sup> Corriente a fojas 176 y 177.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**2.4. Sentencia de Primera Instancia: -----**

Mediante Resolución número ocho de fecha veintinueve de diciembre de dos mil catorce<sup>9</sup>, el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura declaró infundada la demanda, señalando principalmente que con el proceso instaurado lo que se persigue es formalizar el Contrato de Compra venta sub materia, por lo que resulta lógico entender que dicho acto no tendría existencia jurídica sin la existencia previa del Contrato de compra venta, documento que no ha sido adjuntado por la parte actora, no resultando suficiente el “*Certificado de Propiedad*” acompañado, dado que de su lectura se advierte que éste solo acredita: **1)** A la demandante como miembro activa de la Asociación demandada; **2)** A la emplazada como propietaria del inmueble Mercado Modelo y Central de Huacho; y, **3)** A la accionante con derecho como propietaria de los Puestos números 5, 6 y 7 Letra H con un área de ocho punto veintidós metros cuadrados (8.22 m<sup>2</sup>). -----

**2.5. Recurso de Apelación: -----**

El veintiuno de enero de dos mil quince<sup>10</sup> la pretensora ejercita su derecho impugnatorio contra la sentencia de primera instancia, esgrimiendo sustancialmente los siguientes argumentos: **i)** El *A quo* incurre en error al manifestar que debe probarse la existencia de un documento escrito para amparar la demanda, sin considerar que en los contratos de compra venta no existe una forma prescrita por ley, mucho menos sanción de nulidad en el caso de haberse realizado dicho contrato en forma no escrita, como sucede en el caso de autos; **ii)** No se ha considerado que no es necesario la existencia de un documento escrito para amparar la demanda, toda vez que está probada la existencia del acto jurídico de compra venta con el Certificado de Propiedad que la misma demandada expidió y la Constancia de haber pagado el precio de

---

<sup>9</sup> Obrante de folios 188 a 191.

<sup>10</sup> Recurso obrante de folios 198 a 201.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

venta; y, **iii)** El Juzgado yerra al no considerar que el contrato de compra venta queda perfeccionado desde que las partes convienen en la cosa y el precio, razón por la cual resulta exigible el otorgamiento de la Escritura Pública, no como requisito del contrato en sí, sino como prueba de la comprobación del acto, por lo que existen actos que sustituyen la existencia de un contrato de compra venta. -----

**2.6. Sentencia de Vista:** -----

La Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura mediante Resolución número trece de fecha dieciocho de mayo de dos mil quince<sup>11</sup>, emite la Sentencia de Vista confirmando la sentencia apelada de primera instancia que declaró infundada la demanda, argumentando primordialmente lo siguiente: **i)** El Certificado de Propiedad no constituye ni se equipara a un Contrato de Compra Venta, de conformidad con los Artículos 1351°, 1352° y 1359° del Código Civil, por lo que no hay un contrato suscrito entre las partes (*existencia física*) del que pueda verificarse documentalmente que en efecto suscribieron dicho Contrato para luego formalizarlo; **ii)** Si bien es cierto de acuerdo al Artículo 1352° del Código Civil los contratos pueden ser verbales, siendo que en el caso de la compra venta no son solemnes bastando la concurrencia de los presupuestos que determinen su existencia, como son el sujeto capaz (*vendedor/comprador*), objeto (*bien que se transfiere en venta*) y precio (*monto determinado o determinable*), también lo es que ante la negación de la demandada de haber celebrado un Contrato de Compra Venta, cuestionando cada uno de los presupuestos antes citados, lo que corresponde en primer término es determinar la “*existencia real y jurídica*” de ese Contrato, pretensión que no se ha demandado y que no es la naturaleza del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública dilucidar; **iii)** Previamente debe determinarse si en realidad se ha celebrado un Contrato de Compra Venta,

---

<sup>11</sup> Inserta de folios 249 a 252.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

evaluando la concurrencia de sus presupuestos (*sujeto, objeto y precio*) para luego en caso de determinarse su existencia (*primer punto controvertido*) recién proceder a determinar la obligación de formalizarlo; y, **iv**) Se pretende formalizar un Contrato del cual no se tiene la certeza que haya sido celebrado, lo que es punto de controversia que no ha sido pretendido en la demanda y que no corresponde dilucidar en procesos de Otorgamiento de Escritura Pública que prevé el Artículo 1412° del Código Civil. -----

**III.- RECURSO DE CASACIÓN: -----**

La pretensora Estefanía Doris Gil Calzado con fecha cinco de junio de dos mil quince<sup>12</sup> interpone Recurso de Casación contra la Sentencia de Vista, siendo declarado procedente por este Tribunal Supremo mediante Resolución de fecha veintisiete de octubre de dos mil quince<sup>13</sup>, por **Infracción Normativa Procesal del Artículo 197° del Código Procesal Civi I.** -----

**IV.- CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE: -----**

En el caso particular, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si existe una adecuada ponderación de los medios probatorios que materialmente corren en autos y que permitan dilucidar si ha existido o no un Contrato de Compra Venta entre los justiciables respecto al inmueble materia de reclamo - *Puestos números 5, 6 y 7 Letra H* que deba ser formalizado por la Asociación emplazada conforme al Artículo 1549° del Código Civil, para así determinar si la decisión superior recurrida contiene o no una suficiente motivación dentro de un debido proceso. -----

**DESARROLLO ARGUMENTATIVO DE ESTA SALA SUPREMA: -----**

<sup>12</sup> Escrito inserto de folios 257 a 260.

<sup>13</sup> Inserto de folios 21 a 23 del Cuaderno de Casación.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

***Sobre la finalidad del Recurso de Casación:*** -----

**PRIMERO.**- El Recurso de Casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el Artículo 384° del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del Derecho a la Defensa de las partes en conflicto. -----

**SEGUNDO.**- Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del Recurso<sup>14</sup>, debiendo sustentarse el mismo en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso<sup>15</sup>, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo. -----

**TERCERO.**- Así, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma

---

<sup>14</sup> **Monroy Cabra, Marco Gerardo**, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

<sup>15</sup> **De Pina Rafael**, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, página 222.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

incoherente, en evidente quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales. -----

**CUARTO.**- En el caso particular, y como se ha adelantado, se ha declarado procedente el Recurso de Casación por causal de infracción normativa de carácter procesal, por lo que si por ella se declarara fundado el Recurso, su efecto nulificante implicaría la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano de instancia. -----

***Sobre el debido proceso:*** -----

**QUINTO.**- El debido proceso (*o proceso regular*) es un derecho complejo, desde que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos perezcan ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho *-incluyendo el Estado-* que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina: “(...) *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, característica 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>16</sup>. Dicho de otro modo, el derecho al proceso regular constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación, lógica y razonabilidad de las resoluciones, el derecho a probar y el respeto a los derechos procesales de las partes (*derecho de acción y de contradicción*), entre otros. -----

---

<sup>16</sup> **Faudes Ledesema, Héctor**, “El Derecho a un juicio justo”. En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza) Lima. Instituto de Estudios Internacionales de la PUCP y Embajada Real de los Países Bajos, página 17





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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SEXTO.**- Así también, el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3) del Artículo 139° de la Constitución Política del Perú<sup>17</sup>, comprende a su vez, entre otros derechos de los ya señalados en el considerando precedente, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante decisiones en las que los Jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por el inciso 3) del Artículo 122° del Código Procesal Civil<sup>18</sup> y Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial<sup>19</sup>. Además, la exigencia de motivación suficiente prevista en el inciso 5) del Artículo 139° de la Carta Fundamental<sup>20</sup>, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional. -----

**SÉPTIMO.**- En esa misma línea, cabe anotar que la motivación escrita de las resoluciones judiciales en sociedades pluralistas como las actuales, importa el deber de justificar las decisiones de la jurisdicción, de tal manera que sean aceptadas por la sociedad y que el Derecho cumpla su función de guía<sup>21</sup>.

---

<sup>17</sup> **Artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú.**- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

<sup>18</sup> **Artículo 122° inciso 3) del Código Procesal Civil.**- Las resoluciones contienen: (...) 3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

<sup>19</sup> **Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.**- Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

<sup>20</sup> **Artículo 139° inciso 5) de la Constitución Política del Perú.**- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

<sup>21</sup> **ATIENZA, Manuel,** "Las razones del Derecho". Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, páginas 24 y 25.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Igualmente, la obligación de fundamentar las sentencias, propias del derecho moderno, se ha elevado a categoría de deber constitucional, a mérito de lo cual la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado en el Primer Pleno Casatorio, Casación número 1465-2007-CAJAMARCA, una similar posición a la adoptada por el Tribunal Constitucional en el expediente número 37-2012-PA/TC, fundamento 35, en el sentido que: *La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente, para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente. ---*

**OCTAVO.**- Asimismo, el proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos: **a) Falta de motivación propiamente dicha**: se presenta cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la *decisum* jurisdiccional emitida en el caso materia de conflicto, sea en el elemento fáctico y/o jurídico; **b) Motivación aparente**: cuando el razonamiento en la sentencia sea inconsistente, sustentado en conclusiones vacías que no guardan relación con el real contenido del proceso; **c) Motivación insuficiente**: cuando se vulnera el principio lógico de la razón suficiente, es decir que el sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se respaldan en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales éste debe partir en su razonamiento para lograr obtener la certeza de los hechos expuestos por las partes y la convicción que lo conduzca a un sentido determinado, respecto de la controversia planteada ante la judicatura; y, **d) Motivación defectuosa en sentido estricto**: cuando se violan las leyes del hacer/pensar, tales como de la *no contradicción (nada puede ser y no ser al mismo tiempo)*, la de *identidad (correspondencia de las conclusiones con las pruebas)*, y la del *tercio excluido (una proposición es verdadera o falsa, no hay tercera*



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

*opción*), entre otros, omitiendo los principios elementales de la lógica y la experiencia común. -----

**NOVENO.**- Igualmente, el Derecho a la Motivación de las Resoluciones Judiciales encuentra inmediato correlato con el derecho a probar, desde que éste último sirve de soporte a aquél, pues no se concibe una correcta motivación si no haya respaldo en el material probatorio idóneo para tal fin. Bustamante Alarcón sobre el particular señala que: “(...) *si el derecho a probar tiene por finalidad producir en la mente del juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por los sujetos procesales, este derecho sería ilusorio si el Juez no apreciara razonadamente todos los medios probatorios actuados en el proceso con el fin de sustentar su decisión*”<sup>22</sup>. -----

***El control de las decisiones jurisdiccionales y el debido proceso en el caso concreto:*** -----

**DÉCIMO.**- Ingresando al análisis de la infracción normativa procesal que sirve de fundamento al Recurso de Casación, se observa que la recurrente invoca como agravio la vulneración al debido proceso (*específicamente al Principio Probatorio*), al considerar que el Colegiado Superior no ha valorado todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, habiendo sustentado su decisión en un solo medio probatorio, como es el Certificado de Propiedad emitido por la Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo y Central de Huacho, y dejado de valorar los cinco depósitos de dinero realizados en la cuenta de la demandada, sin expresar las razones de ello. En tal escenario, corresponde a este Supremo Tribunal determinar si la decisión adoptada por la Sala de mérito fue expedida respetando lo dispuesto por el Artículo 197° del Código Procesal Civil y, básicamente, observando las reglas que emergen del Artículo 50° inciso 6) del mismo Código, concordante

---

<sup>22</sup> BUSTAMANTE ALARCÓN, Reynaldo. El Derecho Fundamental a Probar y su contenido esencial. ARA Editores, página 93



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

con el Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, *que disciplinan que los Magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad, respetando los Principios de Jerarquía de las normas y el de Congruencia.* -----

**DÉCIMO PRIMERO.**- Para determinar si estamos frente a una resolución carente de motivación, el Tribunal Constitucional ha señalado que: “(...) *el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la motivación de resoluciones judiciales, ésta debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis (...)*”<sup>23</sup>. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Sobre el Derecho a Probar el Artículo 197° del Código Procesal Civil recoge el sistema de libre valoración de la prueba, conocido también como el de apreciación razonada, según el cual el Juez valora “*Todos los medios probatorios (...) en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión*”; es decir, valora los medios probatorios de acuerdo a las reglas de la sana crítica o, en otras palabras, de acuerdo a lo que su experiencia, sus conocimientos y la lógica le permiten inferir, por lo que en tal virtud corresponde distinguir la potestad que tiene el juzgador de atribuir a cada prueba el valor o la convicción que su juicio le sugiera, del inexcusable deber que tiene de someter a su valoración todas las pruebas legalmente incorporadas al proceso, de allí que se pueda afirmar también que los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta,

---

<sup>23</sup> STC N° 0896-2009-PHC/TC, dictada el 24 de mayo de 2010.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador forme una cabal convicción respecto al asunto en *litis*. -----

**DÉCIMO TERCERO.**- En ese contexto, la posibilidad de control que se efectúa debe estar orientada a determinar si se han respetado los criterios legales que disciplinan la valoración, en los que se pueden establecer los parámetros que gobiernan dicha tarea y si en dicha valoración se presentan desvíos del raciocinio del juicio; por consiguiente, es posible exigir en algunos casos la explicación de las razones por las que se omitió valorar determinado medio probatorio (*por su aparente relevancia*), o por qué se le consideró relevante, o por qué otorgó mayor valor probatorio a un medio en perjuicio de otro que pretendía contradecirlo. Ello es trascendente dado que si la valoración de la prueba, siguiendo las reglas de la sana crítica, tiene como una de sus limitaciones a los principios de la lógica, cobra mayor relevancia el deber de motivar la decisión. La vulneración a este principio ocasionará no sólo la presencia de una motivación defectuosa, sino también la de una sentencia arbitraria y carente de las razones que justifiquen el fallo, cuya sanción es la nulidad en virtud de lo regulado por los Artículos 121° *in fine*, 122° incisos 3) y 4), 171° y 197° del Código Procesal Civil. -----

**DÉCIMO CUARTO.**- De acuerdo al petitorio de la demanda<sup>24</sup>, éste contiene la pretensión de Otorgamiento de Escritura Pública respecto de los Puestos números 5, 6 y 7 Letra H incluyendo sus aires, ubicados dentro del inmueble de mayor extensión denominado Mercado Central, sito en Jirón La Merced, Jirón Atahualpa, Calle Adán Acevedo y Calle Mercado Sur, inscrito en la Partida número 50009709 del Registro de Predios, contando, entre otros documentos, con el Certificado de Propiedad de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce<sup>25</sup>, con el que se asevera la acreditación de la propiedad sobre los Puestos

<sup>24</sup> Interpuesta el 10 de diciembre de 2013, corriente de folios 18 a 21.

<sup>25</sup> Inserto a folios 04, repetido a folios 54.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

aludidos, por los que -se afirma- se canceló la suma de seis mil cuatrocientos treinta soles con cuarenta y nueve céntimos (S/ 6,430.49). En atención a la fundamentación expresada en la demanda y a lo anotado en el escrito del contradictorio<sup>26</sup>, el Juez de la causa fijó como puntos controvertidos: “1. **DETERMINAR** si se ha celebrado un contrato de compra-venta del inmueble ubicado en el puesto número 5, 6 y 7 Letra H del inmueble denominado mercado central. 2. **DETERMINAR** si las prestaciones derivadas del referido contrato resultan exigibles. 3. **DETERMINAR** si el referido contrato requiere ser formalizado mediante escritura pública. 4. **DETERMINAR** si la demandada se encuentra obligada a suscribir y otorgar una escritura pública”<sup>27</sup>. Se entiende a partir de ello que su juicio lógico-jurídico y evaluación del material probatorio debe orientarse a dilucidar cada uno de esos puntos en controversia, que se centran principalmente en determinar la existencia del contrato de compra venta sub materia, teniendo como base el Certificado de Propiedad del veinticuatro de julio de dos mil doce, para posteriormente analizar y decidir sobre los tres puntos controvertidos restantes. -----

**DÉCIMO QUINTO.**- El análisis del Juzgado Especializado sobre el primer punto controvertido (*existencia o no del Contrato de Compra Venta del predio sub materia*) y la probanza de tal derecho, se sintetizó en lo expresado en el décimo sexto considerando, según el cual: “(...) estando a lo señalado y atendiendo a que por el presente proceso lo que se persigue es una formalidad del contrato de compraventa, entonces resulta lógico suponer que este acto no tendría existencia jurídica sin la existencia previa, en el caso de autos del contrato de compra venta, documento que no ha sido adjuntado por la demandante, no resultando suficiente el ‘Certificado de propiedad’, pues de la lectura del indicado documento se advierte que éste solo acredita: **1)** A la demandante como miembro activo de la Asociación demandada; **2)** A la demandada como propietaria del inmueble Mercado Modelo y Central de

<sup>26</sup> Inserto de folios 61 a 65.

<sup>27</sup> Ello en la Audiencia Única levantada el 23 de julio de 2014, corriente a fojas 150 y 151.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

*Huacho; 3) A la demandante con derecho como propietaria del puesto número 5, 6 y 7 Letra H con un área de ocho punto veintidós metros cuadrados (8.22 m<sup>2</sup>)". Por su parte, la Sala Superior en el examen realizado respecto al derecho sustantivo invocado por la pretensora/casante, argumentó en el sexto considerando de la recurrida lo siguiente: "(...) queda claro que el certificado de propiedad no constituye y mucho menos equipara un contrato de compraventa de conformidad con los Artículos 1351, 1352 y 1359 del Código Civil, (2) en el caso de autos, no hay un contrato suscrito por ambas partes, que pueda verificarse documentalmente que en efecto suscribieron dicho contrato, para efectos de formalizarlo, es decir no hay existencia física palpable de dicho acto jurídico, (...) lo que corresponde en primer término es determinar la 'existencia real y jurídica' de un contrato de compraventa, pretensión que **no se ha demandado y que no es la naturaleza del proceso de otorgamiento de escritura pública (...)** (4) En consecuencia, la demanda de pretender formalizar un contrato del cual no se tiene la certeza de que se haya celebrado, lo cual es punto de controversia que no ha sido pretendido en la demanda y que no corresponde dilucidar en los procesos de otorgamiento de escritura pública que prevé el Artículo 1412° del Código Civil que sustenta la demanda, por lo que la misma debe desestimarse". -----*

**DÉCIMO SEXTO.-** Como se verifica de los pronunciamientos finales de los órganos judiciales de mérito, sus análisis y criterios asumidos han sido convergentes respecto del asunto principal en discusión. Así, indican que en el caso concreto la parte actora no ha acreditado la existencia del Contrato de Compra Venta de los Puestos números 5, 6 y 7 Letra H y que el Certificado de Propiedad recaudado con la demanda es insuficiente para ser considerado como el documento de compra venta a formalizar, adicionando la Sala Superior que no hay un Contrato suscrito por ambas partes que verifique documentalmente que en efecto los justiciables suscribieron uno de Compra Venta del predio materia de autos que deba formalizarse, y que la





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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

determinación de su existencia no ha sido demandada, además que si bien los contratos son consensuales conforme al Artículo 1352° del Código Civil, tiene relevancia la negativa expresada por la demandada al argumentar que el Certificado de Propiedad sólo reconoce a la pretensora como miembro activo de la Asociación y que ésta es propietaria del predio de mayor extensión de tres mil cuatrocientos setenta punto trece metros cuadrados (3,470.13 m<sup>2</sup>), inscrito en la Partida número 50009709, dentro del cual se ubica el área que es objeto de reclamo. -----

**DÉCIMO SÉPTIMO.**- Aprecia este Supremo Tribunal que las decisiones de las judicaturas de mérito en relación a la existencia o no del Contrato de Compra Venta de los Puestos sub materia, han tenido como sustento base la evaluación del Certificado de Propiedad expedido el veinticuatro de julio de dos mil doce por la Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo y Central de Huacho a favor de la accionante, el que ha sido analizado aisladamente de los demás medios probatorios que materialmente obran en autos, conllevando a un resultado negativo sobre la existencia de la compra venta aludida, en el entendido que dicha instrumental no trasluce de manera clara e inequívoca la existencia de los presupuestos básicos previstos por el Artículo 1529° del Código Civil. -----

**DÉCIMO OCTAVO.**- Asimismo, se desprende de lo actuado que en la demanda la ahora casante ofreció como medios de prueba no sólo el Certificado de Propiedad tantas veces referido, sino también los recibos de pago por la transferencia supuestamente celebrada a su favor, precisados en los literales 5 y 6 del ofertorio probatorio<sup>28</sup>, los que fueron admitidos como medios de prueba de la parte pretensora según se desprende del texto del Acta de Audiencia Única de fecha veintitrés de julio de dos mil catorce<sup>29</sup>, no obstante que no fueron recaudados en la etapa postulatoria, sino hasta que los autos

<sup>28</sup> Folios 20 y 21 de la demanda de autos.

<sup>29</sup> Inserta a folios 150 y 151.





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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

estuvieron en la Sala Superior a través del escrito presentado por la actora el treinta de abril de dos mil quince<sup>30</sup>, los que consistieron no sólo en depósitos (*vouchers*) realizados en cuenta corriente y constancias de Pagos emitidos por la Asociación demandada a favor de la actora por las cantidades señaladas en la demanda<sup>31</sup>, sino también acompañándose un Reporte de Extracto de Cuenta número 101005211002069247<sup>32</sup> y una Constancia de valoración por Puesto<sup>33</sup>, instrumentales que al haber sido ofrecidas como material probatorio del petitorio de la demanda -y sobre todo por su relevancia- debieron ser valoradas por las instancias de mérito, en conjunto con las demás pruebas, previa aplicación de las disposiciones procesales que permitieran su incorporación al proceso, resultando para el caso específico insuficiente la mera disposición de ser agregados a los autos, como dispuso el Colegiado Superior mediante Resolución número doce de fecha cinco de mayo del dos mil quince<sup>34</sup>, pues ello no garantiza el contradictorio sobre su contenido, a lo que se suma la falta de exposición de los motivos por los cuales no se incluyeron expresamente como pruebas en la presente causa judicial. -----

**DÉCIMO NOVENO.**- Además, tampoco se explica por qué razones en un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública no puede ventilarse o dilucidarse la existencia o no de un Contrato de Compra Venta, cuando, por un lado, tal asunto se fijó como punto controvertido<sup>35</sup> y, de otro lado, por el Principio de Consensualidad (*voluntad constitutiva del contrato*) el Artículo 1412° del Código Civil no restringe que la formalización del acto jurídico se refiera necesariamente a contratos escritos, más aún cuando el Artículo 949° del Código acotado señala que: “*La sola obligación de enajenar un inmueble*

<sup>30</sup> Inserto a folios 242 y 243.

<sup>31</sup> Insertas de folios 217 a 226.

<sup>32</sup> Inserta en copia de folios 227 a 240.

<sup>33</sup> Inserta en copia legalizada notarialmente a folios 216.

<sup>34</sup> Inserta a folios 247.

<sup>35</sup> En el considerando décimo cuarto de la presente sentencia se transcribe los 4 puntos controvertidos, siendo el primero determinar si se ha celebrado un contrato de compra vena del inmueble sub materia.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

*determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". -----*

**VIGÉSIMO.**- Finalmente, se desprende de autos que mediante Resolución número cuatro de fecha veinte de junio de dos mil catorce<sup>36</sup>, el Juez de primera instancia ha concedido apelación sin efecto suspensivo y con calidad de diferida contra la resolución número tres que declara improcedente la nulidad formulada por la Asociación demandada, improcedente el escrito de subsanación y por rechazado el escrito de absolución de la demanda; sin embargo, el Tribunal Superior no ha emitido pronunciamiento al respecto como se desprende de la recurrida, lo que también vulnera el debido proceso en su matriz del derecho a la instancia plural y a obtener del órgano de justicia la tutela jurisdiccional que la Constitución Política del Perú reconoce. -----

**VIGÉSIMO PRIMERO.**- En ese contexto, es evidente que se ha configurado la infracción normativa del Artículo 197° del Código Procesal Civil, teniéndose presente que sólo una adecuada ponderación de los medios probatorios que materialmente corren en autos permitirá dilucidar situaciones por ahora dubitables, que surgen de los actos realizados y así lograr los fines del proceso y la anhelada obtención de la paz social. Por lo mismo y advirtiéndose la vulneración del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y que las decisiones de mérito no han sido el resultado de un adecuado y acabado análisis de las incidencias probatorias presentadas en el caso particular, se ha contravenido el derecho al proceso regular, infringiéndose los incisos 3) y 5) del Artículo 139° de la Constitución Política del Perú y determinándose la nulidad a que se contrae el Artículo 171° del Código Procesal Civil. -----

Por tales fundamentos y de acuerdo a lo regulado además por el Artículo 396° inciso 3) del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el Recurso de

---

<sup>36</sup> Inserta a folios 146 y 147.



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

**CASACIÓN 2950-2015  
HUAURA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Casación interpuesto por la accionante Estefanía Doris Gil Calzado; en consecuencia **CASARON** la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número trece de fecha dieciocho de mayo de dos mil quince, expedida por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, y consecuentemente **NULA** la misma, e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada, debiendo el Juez de la causa emitir nuevo pronunciamiento con atención a lo señalado en las consideraciones integrantes de la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Estefanía Doris Gil Calzado con la Asociación de Comerciantes del Mercado Modelo y Central - Huacho sobre Otorgamiento de Escritura Pública; *y los devolvieron*. Integran esta Sala los Jueces Supremos Señores Calderón Puertas y De La Barra Barrera por licencia de los Jueces Supremos Señores Mendoza Ramírez y Miranda Molina. Ponente Señor Yaya Zumaeta, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**