



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

**CASACIÓN 3808-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

SUMILLA: "En los procesos sobre Otorgamiento de Escritura Pública derivados de un acto de compraventa corresponde determinar la identificación de vendedor, comprador y bien, y el precio pactado por la transferencia, con posibilidad de extenderse el análisis a una apreciación sobre consistencia legal del acto jurídico respectivo, sólo a efectos de dictar mandato judicial conducente a la escrituración o no del documento privado".

Lima, tres de junio
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil ochocientos ocho –dos mil catorce en audiencia pública de la fecha y producida la votación conforme a ley, procede a emitir la siguiente resolución: -----

I.- MATERIA DEL RECURSO: -----

Se trata del Recurso de Casación obrante de fojas doscientos treinta y seis a doscientos treinta y nueve, interpuesto por Héctor Gustavo Martínez Del Río contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución número siete de fecha doce de junio de dos mil catorce, obrante de fojas doscientos cuatro a doscientos ocho, expedida por la Séptima Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de primera instancia contenida en la resolución número doce de fecha veintiséis de septiembre de dos mil trece, corriente de fojas ciento cuarenta y ocho a ciento cincuenta y uno, que declara improcedente la demanda, y reformando la recurrida declara fundada la pretensión contenida en la demanda que obra de fojas veintitrés a veintisiete, subsanada mediante escrito corriente a fojas treinta y tres y treinta y cuatro, y ordena que el ahora casacionista cumpla con otorgar a favor de la demandante María Rossana Martínez Frugone, la Escritura Pública de Compraventa del inmueble ubicado en Calle San Jacinto número 174, Distrito de Santiago de Surco, Lima. -----

II.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----



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

**CASACIÓN 3808-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Esta Sala Suprema declaró procedente el Recurso de Casación por resolución dictada el siete de mayo de dos mil quince, por causal de infracción normativa procesal del Artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú, al haber alegado el impugnante afectación a su derecho por cuanto la sentencia recurrida no se encuentra debidamente motivada, pues si bien dicho órgano superior consigna en el segundo considerando que el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública es uno declarativo de derecho, también lo es que no tiene en cuenta que en el caso concreto hay hechos que no pueden ser esclarecidos para la aplicación del derecho en sí, ya que la actividad probatoria no puede ser circunscrita a un sólo acto, por lo que debieron analizarse los medios probatorios exigidos en el proceso para su validez, y al no haber ocurrido ello se ha incurrido en abuso de derecho previsto en el Artículo II del Título Preliminar del Código Civil, vulnerándose el debido proceso y causándole indefensión. -----

III.- CONSIDERANDOS: -----

PRIMERO.- A efectos de determinar si en el caso concreto se ha incurrido o no en infracción normativa procesal en los términos propuestos por el casacionista, es pertinente iniciar el examen que corresponde a este Supremo Tribunal con las siguientes precisiones vinculadas con el desarrollo de la causa: -----

1.1.- Mediante demanda obrante de fojas veintitrés a veintisiete, subsanada por escrito corriente a fojas treinta y tres y treinta y cuatro, María Rossana Martínez Frugone solicita el Otorgamiento de Escritura Pública, a fin que el demandado cumpla con perfeccionar la transferencia de propiedad a su favor respecto del Contrato de Compraventa de fecha dieciocho de enero de mil novecientos noventa y nueve, con firmas legalizadas del día veinticinco del mismo mes y año ante el Notario Público Luis Dannon Brender. Sostiene como fundamentos de hecho que: **i)** Con el demandado firmaron un Contrato de



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

**CASACIÓN 3808-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Compraventa en las condiciones y términos ahí pactados, siendo su estado civil de soltera a la firma del Contrato y el del demandado divorciado; y, **ii)** Pese a los reiterados requerimientos para que se formalice la transferencia, remitió una Carta Notarial el veintidós de noviembre de dos mil doce, la misma que no ha sido atendida. Ampara la demanda en lo regulado por los Artículos 949°, 1412° y 1549° del Código Civil. -----

1.2.- Admitida a trámite la demanda por resolución número dos de fecha siete de marzo de dos mil trece, corriente a fojas veinticinco, se corre traslado de ella al emplazado Héctor Gustavo Martínez Del Río, quien la contesta según escrito obrante de fojas sesenta y ocho a setenta y cinco, señalando que: **1)** Se celebró el Contrato materia de la demanda de manera simulada, el cual debía inscribirse para que se oponga a terceros, debido a los problemas económicos que atravesaba y basado en la buena fe y confianza que tenía en la actora, sin recibir beneficio económico alguno; **2)** En esa coyuntura y con el tiempo sus problemas se solucionaron y no fue necesario inscribir tal acto, luego contrajeron matrimonio civil el veinte de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, el cual finalizó por separación de hecho hace más de diez años, sin destruirse el documento que se pretende usar para beneficio de la demandante, respecto de un bien que el suscrito compró con el fruto de su dinero por el trabajo de años, siendo evidente la mala fe; y, **3)** Existe un crédito hipotecario a favor del Banco de Crédito del Perú suscrito en el año mil novecientos noventa y ocho y una ampliación de hipoteca de fecha veintisiete de septiembre de dos mil diez, después de haberse firmado el Contrato de Compraventa simulado, ante lo cual no se opuso la demandante, lo que prueba que no podía ejercer derecho alguno sobre el bien. -----

1.3.- Tramitada la causa de acuerdo a su naturaleza, el Juez de primera instancia por sentencia contenida en la resolución número doce de fecha veintiséis de septiembre de dos mil trece, obrante de fojas ciento cuarenta y ocho a ciento cincuenta y uno, declaró improcedente la demanda. Considera



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

**CASACIÓN 3808-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

para asumir tal posición, que al recibir la declaración de las partes de acuerdo a las respuestas dictadas en la Audiencia Única del fecha dieciséis de septiembre de dos mil trece, se advierte la existencia de hechos que deben ser esclarecidos en un procedimiento más largo, a fin de no contravenir lo dispuesto por el Artículo II del Título Preliminar del Código Civil, que serían los siguientes: **a)** Debe acreditarse, al haber reconocido ambas partes la suscripción del Contrato de Compraventa, los motivos por los cuales fue suscrito, teniendo en cuenta las afirmaciones de cada una; **b)** Debe determinarse si hubo o no entrega de dinero; y, **c)** La actora debe acreditar que al dieciocho de enero de mil novecientos noventa y nueve tenía la suma de cien mil dólares americanos (US\$100,000.00). Todo ello, indica el *A quo*, debe ser analizado en otro proceso, en el que la actividad probatoria no se circunscriba a un sólo acto, como en el proceso sumarísimo, por lo que no cabe emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, y al no existir conexión lógica entre los hechos y los escritos postulatorios de ambas partes, se incurre en la causal de improcedencia establecida en el inciso 5) del Artículo 426° (*debió decir 427°*) del Código Procesal Civil. -----

1.4.- Apelada la precitada decisión de primera instancia por la demandante, según Recurso corriente de fojas ciento cincuenta y nueve a ciento sesenta y cuatro, la Sala Superior mediante Sentencia de Vista contenida en la resolución número siete de fecha doce de junio de dos mil catorce, obrante de fojas doscientos cuatro a doscientos ocho, revoca la recurrida y reformando la misma declara fundada la demanda. Considera para asumir esa posición que: **1)** De la Minuta de Compraventa de fecha dieciocho de enero de mil novecientos noventa y nueve, aparece que el demandado da en venta real y enajenación perpetua el inmueble a la actora, conforme se advierte de la cláusula segunda, pactándose como precio la suma de cien mil dólares americanos (US\$100,000.00), que fue abonada al contado y en efectivo, tal como se indica en la cláusula tercera, documento que contiene fecha cierta del veinticinco de enero de mil novecientos noventa y nueve, por lo que produce



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

**CASACIÓN 3808-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

eficacia jurídica desde aquella fecha; **2)** El demandado no aportó medio probatorio alguno que acredite fehacientemente que el Contrato antes citado sea simulado, pues las copias simples de los documentos anexados y declaraciones actuadas en la Audiencia Única son insuficientes por sí solas para demostrar lo alegado; y, **3)** El Contrato conserva su eficacia y validez mientras no sea declarado judicialmente lo contrario, por lo que las alegaciones formuladas por el demandado sobre la simulación deben ser desestimadas, dejándose a salvo su derecho para que lo haga valer conforme a ley. -----

SEGUNDO.- De acuerdo a lo establecido por el Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el derecho de toda persona a la Tutela Jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses es irrestricto, debiendo no obstante sujetarse al desarrollo de un proceso regular. Asimismo, este Supremo Tribunal en reiteradas ocasiones ha establecido que el Artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú, como garantía y derecho de la función jurisdiccional, fija la observancia del Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional, la cual asegura que en los procesos judiciales se respeten los procedimientos y normas de orden público previamente establecidos, por lo que en tal sentido el Debido Proceso se constituye como un derecho de amplio alcance, el cual comprende a su vez el derecho al juez natural, el Derecho a la Defensa, a la Pluralidad de Instancia, a la Actividad Probatoria y a la Motivación de las Resoluciones Judiciales, entre otros, permitiéndose no sólo la revisión de la aplicación del derecho objetivo desde una dimensión estrictamente formal, referida al cumplimiento de actos procesales o la afectación de normas del procedimiento, sino también analizarlo desde su dimensión sustancial, lo que se ha identificado como la verificación del Debido Proceso material y procesal, razón por la cual es posible evaluar en Sede de Casación la motivación adecuada de las resoluciones judiciales, desde que solo de este modo se previene la ilegalidad o la arbitrariedad de las mismas. Además, el deber de Motivación de las Resoluciones Judiciales, consagrado como principio en el Artículo 139° inciso 5) de la Carta Magna, impone a los Jueces, cualquiera sea



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

**CASACIÓN 3808-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

la instancia a la que pertenezcan, el deber de expresar el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de impartir justicia se haga con sujeción a la Constitución Política del Perú y a la Ley, por lo que en ese contexto habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales siempre que ellas contengan la expresión ordenada de los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, así como que respondan estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, con existencia adicional de una correspondencia lógica entre lo pedido y lo resuelto, de modo tal que la resolución por sí misma exprese una justificación suficiente de lo que se decide u ordena, comprendiéndose a partir de lo expuesto que si se infringe alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación, se incurrirá en causal de nulidad contemplada en los Artículos 122° segundo párrafo y 171° del Código Procesal Civil. -----

TERCERO.- Igualmente, el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales ha sido precisado en la Sentencia dictada por el Tribunal Constitucional nacional el trece de octubre de dos mil ocho, recaída en el expediente número 00728-2008-PHC/TC, conforme a una sentencia anterior dictada en el expediente número 1480-2006-AA/TC: *“(...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios. En tal sentido (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales 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*



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

**CASACIÓN 3808-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis (...)”. El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es, entonces, una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y asegura que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los Magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. Así, en el expediente número 3943-2006-PA/TC y antes en el voto singular de los Magistrados Gonzáles Ojeda y Alva Orlandini (*expediente número 1744-2005-PA/TC*), el máximo intérprete de la Carta Fundamental ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: **a)** Inexistencia de motivación o motivación aparente; **b)** Falta de motivación interna del razonamiento; **c)** Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas; **d)** La motivación insuficiente; **e)** La motivación sustancialmente incongruente; y, **f)** Motivaciones cualificadas. En atención a ello la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado 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”*¹. -----

CUARTO.- La denuncia procesal se sustenta en que la Sentencia de Vista no se encuentra debidamente motivada. Al respecto la Sala Superior al analizar el mérito probatorio consistente en la Minuta de Compraventa de fecha dieciocho de enero de mil novecientos noventa y nueve, que en copia legalizada corre a

¹ Primer Pleno Casatorio Civil, Casación número 1465-2007-CAJAMARCA, publicado en diario oficial “El Peruano”, Separata Especial, 21 de abril de 2009, página 22013, y en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente número 00037-2012-PA/TC, fundamento 35.



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

**CASACIÓN 3808-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

fojas once y doce, señala (*considerando sexto*) que en dicho documento aparece que el demandado otorga en venta real y enajenación perpetua el inmueble de su propósito a la actora, pactándose como precio la suma de cien mil dólares americanos (US\$ 100,000.00), monto abonado al contado y en efectivo, y agregando que tal documento contiene fecha cierta al veinticinco de enero del indicado año, por lo que *-a su criterio-* produce eficacia jurídica desde aquella fecha. Asimismo, establece la Sala revisora (*considerando séptimo*) que el demandado no aportó medio probatorio alguno que acredite fehacientemente que el Contrato antes citado sea uno simulado, pues las copias simples de los documentos anexados y declaraciones actuadas en la Audiencia Única son insuficientes por sí solas para demostrar lo alegado, determinando igualmente (*considerando octavo*) que el referido Contrato conserva su eficacia y validez mientras no se declare judicialmente lo contrario.

QUINTO.- En dicho contexto, la Sentencia de Vista al considerar que el demandado no ha aportado medio probatorio conducente a demostrar que el Contrato acompañado a la demanda sea simulado, ha analizado la defensa planteada por la parte demandada en función a las pruebas recaudadas a ese respecto, por lo que el argumento referente a que se debieron analizar los medios probatorios carece de base real, pues lo actuado en el proceso demuestra lo contrario (*esto es que sí se produjo un análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas, en orden a lo previsto por el Artículo 197° del Código Procesal Civil*), como también que no se ha configurado el abuso del derecho que se invoca. -----

SEXTO.- Sobre ese mismo punto, es importante indicar que el precitado análisis realizado por el órgano superior, no es equivalente a señalar que en la causa judicial respectiva que pueda iniciarse a instancias del interesado, no se puedan discutir las afirmaciones alegadas en el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública vinculadas a cuestionar la validez del Contrato cuya escrituración ahora se reclama, y en el que eventualmente se persiga



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

**CASACIÓN 3808-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

determinar si el mencionado Contrato incurre o no en causal de nulidad sustancial, más todavía si la controversia en el caso que nos ocupa no se vincula con la determinación de aquella causal, aun cuando sea posible efectuar un análisis preliminar (o *inacabado*) sobre la consistencia del acto jurídico que soporta la pretensión *-como el efectuado por la Sala Superior-*, sin que ello constituya un pronunciamiento definitivo por el órgano jurisdiccional sobre la validez del Contrato. En efecto, de modo inicial tenemos que la discusión en asuntos como el alzado se centra por lo general en la existencia de un Contrato que conlleve al cumplimiento de una formalidad y si el transferente está obligado a ello, conforme a lo previsto por el Artículo 1412° del Código Civil, según el cual: *“Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente”*, concordante con lo dispuesto por el Artículo 1549° del mismo cuerpo legal, desde que en los procesos sobre Otorgamiento de Escritura Pública derivados de un acto de compraventa corresponde determinar la identificación de vendedor, comprador y bien, y el precio pactado por la transferencia, lo que ha sido analizado por la instancia superior según lo consignado en el considerando sexto de la Sentencia de Vista impugnada, con posibilidad de extender el análisis a una apreciación sobre la consistencia legal del acto jurídico respectivo, sólo a efectos de dictar mandato judicial conducente a la escrituración o no del documento privado. -----

SÉPTIMO.- En ese mismo contexto, lo razonado y resuelto por la Sala Superior no implica que se haya reconocido un derecho a la demandante distinto al que ella invoca preexistente a la data de interposición de la demanda (*sin que entonces pueda sostenerse que en este proceso se ha concluido en la*



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

**CASACIÓN 3808-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

inexistencia de causal de nulidad que afecte al Contrato materia de escrituración y/o que el mismo no sea simulado), circunscribiéndose la postura jurisdiccional a la viabilización de la formalización de un acto jurídico que obliga única y exclusivamente a sus celebrantes y que es pasible de cuestionamiento en la forma y vía legal que corresponde, por parte de quienes tengan interés en ello. -----

OCTAVO.- Esa línea de análisis preliminar pero no conclusivo para asuntos en los que la tutela judicial persigue ser realmente efectiva en estricta relación a la pretensión postulada, la encontramos por lo demás para procesos de desalojo por ocupación precaria en el Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, casación número 2195-2011-Ucayali, dictado el doce de agosto de dos mil doce, que establece como doctrina jurisprudencial vinculante lo descrito en el numeral 5.6, acápite 5, rubro VII FALLO². -----

NOVENO.- En consecuencia, la Sentencia de Vista impugnada no incurre en la infracción denunciada por el recurrente, por lo que el Recurso de su propósito debe ser desestimado. -----

Por las consideraciones anotadas y en aplicación de lo dispuesto por el Artículo 397° del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el Recurso de Casación interpuesto por Héctor Gustavo Martínez Del Río, en consecuencia **NO CASARON** la Sentencia de Vista contenida en la resolución número siete de fecha doce de junio de dos mil catorce, obrante de fojas doscientos cuatro a doscientos ocho, expedida por la Séptima Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de ésta

²“(…) 5.6 La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usupación, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usupación. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decir en otro proceso (…).”



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

**CASACIÓN 3808-2014
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

resolución en el Diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Rossana Martínez Frugone con Héctor Gustavo Martínez Del Río sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron. Ponente Señor Yaya Zumaeta, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA