



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

**CAS. NRO. 5093-2011.  
LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

**SUMILLA:** Los medios probatorios de oficio son utilizados en la convicción del esclarecimiento de los hechos y esta facultad del Juez tiene fundamento en el Principio de Dirección y el Principio de Socialización del Proceso que se encuentra regulado en el artículo VI del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Lima, diecisiete de setiembre de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cinco mil noventa y tres –dos mil once, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En el presente proceso de otorgamiento de escritura pública, la demandada Otilia Niño de Guzmán de Estacio, interpone recurso de casación a fojas quinientos veintiséis, contra la sentencia de vista de fecha ocho de setiembre de dos mil once, obrante a fojas quinientos tres, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada de fecha catorce de diciembre de dos mil diez, que declara **fundada** la demanda interpuesta por Adrián Tarmeño Saavedra e Isabel Munayco Saravia de Tarmeño contra Otilia Niño de Guzmán de Estacio sobre otorgamiento de escritura pública; en consecuencia ordena que la demandada Otilia Niño de Guzmán de Estacio, cumpla con otorgar a los demandantes la Escritura Pública de



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

contrato de compra venta de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y siete.

**II. ANTECEDENTES**

**DEMANDA:**

Por escrito de fojas veinticinco, de fecha nueve de julio de dos mil siete, Adrián Tarmeño Saavedra e Isabel Munayco Saravia de Tarmeño interpone demanda contra Otilia Niño de Guzmán de Estacio; siendo su pretensión principal: otorgamiento de escritura pública, al negarse la demandada de suscribir la escritura pública del contrato de compra venta del inmueble ubicado en la avenida Santa Rosa seiscientos uno (antes Manzana veintitrés, Lote 1- a), Urbanización Piñonate-San Martín de Porres-Lima.

Como fundamentos de su pretensión señala que el veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y siete, suscribió con la demandada el contrato de compra venta del bien materia de litis, habiendo cancelado el íntegro del precio. Que en la cláusula 4 del contrato se estableció, que la minuta no se elevaría a escritura pública, hasta que la Dirección General de Bienes Nacionales, otorgue el título de propiedad a favor de la vendedora y en una cláusula adicional la transferencia a los nuevos propietarios. Asimismo señala que a la demandada la Dirección General de Bienes Nacionales le otorgó el título de propiedad, no cumpliendo con insertar la cláusula adicional de transferencia a los nuevos propietarios, y la demandada se niega a suscribir la escritura. Por ultimo señala que la demandada de manera maliciosa les ha interpuesto una demanda de desalojo, ya que están en posesión del bien, la misma que fue declarada improcedente.



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Por escrito de fojas sesenta y seis, la demandada **Otilia Niño de Guzmán de Estacio** contesta la demanda, señalado concretamente lo siguiente: Niega haber celebrado compra venta con los demandados, e indica que el documento (contrato de compra venta) es solo copia legalizada, ni siquiera ingresó a notaría, indicando que se trata de un documento falso y que procedió con una demanda de desalojo contra los demandantes.

Por resolución número diecisiete de fecha nueve de mayo de dos mil ocho, que obra a fojas ciento sesenta y seis, se integró al proceso en calidad de litisconsorte necesario a Luis Estacio Herrera, quien había fallecido, por lo que el Juzgado notificó a la sucesión intestado nombrándosele un Curador Procesal, conforme se aprecia de fojas doscientos cincuenta, Curador Procesal que procede a contestar la demanda a fojas doscientos setenta y dos, señalado concretamente que se realice un examen grafotécnico de la firma que aparece de la demandada Otilia Niño De Guzmán; asimismo, solicita se adjunte certificado de numeración expedido por la Municipalidad de San Martín de Porres y se exhiba el original del contrato de compra venta del inmueble materia de litis, de la misma forma solicita que el Notario público informe respecto la autenticidad del contrato de compra venta del referido inmueble.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Según acta de audiencia de fecha doce de noviembre de dos mil dos, que obra a fojas ciento dieciséis, el Juez de primer grado fija los siguientes puntos controvertidos:

Establecer la obligación de la demandada de otorgar la escritura pública del contrato de compra venta del inmueble sito en Avenida Santa Rosa seiscientos uno (antes Manzana veintitrés, Lote 1-A) Urbanización Piñonate, San Martín de Porres, Distrito de Lima.



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha catorce de diciembre de dos mil diez, obrante a fojas cuatrocientos veintiséis, declara **FUNDADA** la demanda, en consecuencia que la demandada, Otilia Niño de Guzmán de Estacio, cumpla con otorgar a los demandantes la escritura pública del contrato de compraventa de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y siete respecto del inmueble ubicado en avenida Santa Rosa seiscientos uno, Urbanización Piñonate - Distrito de San Martín de Porres (antes Sub Lote A del Lote uno, Manzana veintitrés ) con costos y costas.

Principalmente dicha decisión se sustentó en que el contrato de compra venta celebrado entre los demandantes y la emplazada, de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y siete, respecto del inmueble ubicado en avenida Santa Rosa número seiscientos uno Urbanización Piñonate antes (manzana veintitrés lote 1 -A) San Martín de Porres, el mismo que en su cláusula cuarta señalaba que la minuta no sería elevada a escritura pública, hasta que la Dirección General de Bienes Nacionales otorgue el título de propiedad a favor de la emplazada y en cláusula adicional la transferencia a los nuevos propietarios o sea a los compradores, precisándose en su cláusula tercera que el precio pactado en cancelado íntegramente a la firma de la minuta. Que, habiendo cumplido la Dirección General de Bienes con otorgar el respectivo título a la demandada, ésta se encontraba en la obligación de formalizar mediante la escritura pública correspondiente el contrato de compra venta celebrado con los demandantes.

**RECURSO DE APELACION:**



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

El demandada Otilia Niño de Guzmán de Estacio interpone recurso de apelación por escrito de fojas cuatrocientos sesenta y tres contra la citada sentencia, argumentando lo siguiente: que se ha declarado fundada la demanda, luego de haberse incorporado como medios probatorios de oficio de manera irregular los documentos presentados por la parte demandante afectando su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso, máxime que esta resolución que incorpora fue objeto de apelación y el Juzgador no habiendo resuelto procedió a emitir sentencia.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

La Quinta Sala Civil de Lima mediante resolución de vista de fecha ocho de setiembre de dos mil once, obrante a fojas quinientos tres, **CONFIRMÓ** la sentencia de fecha catorce de diciembre de dos mil diez, que declaró fundada la demanda. En este caso la Sala determinó concretamente que de oficio incorporó los documentos contenidos de fojas trescientos cincuenta a trescientos cincuenta y tres, trescientos cincuenta y seis a trescientos cincuenta y siete, trescientos cincuenta y ocho a trescientos sesenta y uno, trescientos sesenta y dos a trescientos sesenta y tres y trescientos sesenta y cuatro a trescientos sesenta y cinco; y siendo ésta decisión inimpugnable, conforme lo prescribe en forma imperativa la norma, el recurso de apelación, de fojas cuatrocientos cincuenta y cinco a cuatrocientos cincuenta y siete y la resolución número cuarenta y nueve, de folios cuatrocientos cincuenta y ocho, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 171° y 367° del citado cuerpo normativo, la apelación interpuesta deviene en Improcedente, nula las resoluciones números cuarenta y seis y cuarenta y nueve e Insubsistente el Oficio de elevación de fojas cuatrocientos ochenta y nueve, en cuanto a este extremo.

Respecto a que se ha presentado la copia legalizada del supuesto contrato de compra venta, cuyas firmas no tienen fecha cierta, además



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

que, la firma que aparece en dicho documento no corresponde al puño gráfico de la demandada, que ha sido falsificada y cuya nulidad de acto jurídico se viene ventilando ante el Segundo Juzgado Mixto de Condevilla; la Sala señala que de acuerdo a la manifestación policial la demandada reconoce su firma, libreta electoral y libreta tributaria, y en su declaratoria instructiva señaló que no vendió, sin embargo reconoció que firmó dicho contrato, con el compromiso de que en la Notaría le darían el dinero, inclusive reconoció ante la reiterada pregunta del Ministerio Público, que firmó el contrato.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

Contra la resolución dictada en la Sala Superior, la demandada Otilia Niño de Guzmán de Estacio interpone recurso de casación a fojas mil seiscientos veintiocho, denunciando la siguiente infracción:

**Vulneración al artículo 194 del Código Procesal Civil;** al respecto sostiene que el Juez de la causa incorporó diversos documentos como medios probatorios, sin considerar que fueron presentados extemporáneamente, porque no fueron presentados en la etapa postulatoria y además debieron ser actuados en audiencia y/ o audiencia complementaria con la finalidad de no recortar el derecho de defensa.

**Refiriéndose a la infracción de los artículos artículo 235 numeral 2, artículos 236 y 245 numeral 3 del Código Procesal Civil;** indica que la minuta presentada como medio probatorio por los demandados no tiene la formalidad de ley, esto es el artículo 235 numeral 2, artículos 236 y 245 numeral 3 del Código acotado, que indica que todos los documentos deben estar refrendados por un funcionario a efectos de que adquiera fecha cierta y produzca eficacia jurídica, lo que no se ha dado en el



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

presente caso, no tomándose en cuenta dichos artículos, por lo que dichas normas no se encuentran bien aplicadas.

**Inaplicación del artículo 1412 del Código Civil;** sostiene que para otorgarse la escritura pública debe cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes bajo sanción de nulidad; dicha inaplicación de la norma legal se basa, en que la minuta presentada por los demandantes ha carecido de medio probatorio, por lo que al admitir la prueba extemporánea ofrecida por los demandantes, no ha tomado en consideración que deviene de un proceso penal que concluyó con la prescripción de la acción penal, por tanto no puede darse como prueba determinante para concluir la validez de la minuta que ha sido adjuntada y no reúne los requisitos señalados por Ley, ya que es copia simple, no cumpliéndose con las formalidades que señala el artículo 140 del Código Procesal Civil, por lo que dicha minuta no es un medio probatorio idóneo para que el Juzgado tome una decisión motivada.

**Inaplicación del artículo 1549 del Código Sustantivo;** sostiene que la minuta que fue tomada en cuenta por el Tribunal Superior es una hoja simple la misma que tiene un extracto o borrador que se hace un contrato, además no se encuentra suscrito por un letrado ni tampoco se encuentra legalizado ante Notario, por lo que dicho documento no tiene validez, por tal motivo presentó una demanda ante el Segundo Juzgado Mixto de Condevilla sobre la nulidad de dicho acto jurídico, la misma que declaró fundada la demanda y nula la minuta de compra venta de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y seis -véase fojas quinientos diecisiete, del diecinueve de septiembre de dos mil once-, ello implica que mientras que en el presente proceso se da como válida dicha minuta de compra venta; en otro proceso la declaran nula porque no reúne las



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

formalidades que exige la ley, en tal sentido se verifica que existen dos resoluciones contradictorias sobre la validez de un mismo documento.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha dieciséis de marzo de dos mil doce del cuaderno respectivo, declara procedente el referido recurso por las infracciones antes anotadas.

**III. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:**

La cuestión jurídica materia de debate en esta Sede Casatoria consiste en determinar si los medios probatorios de oficio al ser admitidos vulnera el derecho de defensa; y asimismo determinar si el acto jurídico que contiene el documento por el cual se está solicitando el otorgamiento de escritura pública ha sido declarado nulo.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA:**

**PRIMERO.-** Que conforme ya se ha indicado en los antecedentes lo que pretenden los demandantes es el otorgamiento de escritura pública, al negarse la demandada de suscribir la escritura pública del contrato de compra venta del inmueble ubicado en la Avenida Santa Rosa seiscientos uno (antes Manzana veintitrés, Lote uno- a), Urbanización Piñonate-San Martín de Porres-Lima.

**SEGUNDO.-** Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, por cuanto en caso se declare fundada por dicha causal y en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la otra causal de derecho material.





**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

TERCERO. - Que, respecto a la denuncia contenida en el numeral 194 del Código Procesal Civil regula la prueba de oficio al señalar que *"cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción, el Juez en decisión e inimpugnable puede ordenar la actuación de los medios probatorios adicionales que considere convenientes. Excepcionalmente, el juez puede ordenar la comparecencia de un menor de edad con discernimiento a la audiencia de pruebas o una audiencia especial"*.

La finalidad de la prueba es, más que alcanzar la verdad material o la indagación de la realidad de la que versa un proceso, formarle al juzgador convicción sobre las alegaciones que realizan las partes: si son situaciones ciertas y concretas, las que le permitirá al juez tomar una decisión, la misma que será expresada en la sentencia y con la cual pondrá fin a la controversia suscitada

Como es sabido, nuestro sistema procesal civil se encuentra encuadrado dentro del sistema dispositivo, lo que significa que las partes dentro del proceso son las que dan vida a éste (instancia de parte). Todo eso exige un juez director del proceso, que lo impulse, lo gobierne y actúe realmente en él.

En virtud de lo dicho, las partes, al momento de hacer valer su derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, tienen que ofrecer los medios probatorios que crean convenientes para poder acreditar su derecho a la defensa (contradictorio) presentando los medios probatorios convenientes para acreditar su defensa.

Ante esta situación, el juez con los medios probatorios aportados en el proceso tiene que formarse una convicción sobre los hechos, pero, puede suceder que los medios probatorios presentados por las partes no



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

convenzan al juez y por lo tanto no generen en él ninguna convicción. En ese caso el juez de oficio puede solicitar la Prueba de Oficio, siendo esta la razón por la cual la ley faculta al juez requerir medios probatorios adicionales que le permitan formarse un criterio con respecto al conflicto de intereses que tenga que solucionar.

**CUARTO.-** Que, asimismo, si bien no está dentro de la esfera de las facultades de la Corte de Casación provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han dado base a la sentencia recurrida, los que formaron convicción para expedir su respectivo pronunciamiento; no es menos cierto que en algunos casos, la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior, origina un fallo, con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba o en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez, que no sólo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba *-incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud-* sea valorado debidamente. Asimismo, debemos precisar que el derecho de probar el autor Bustamante Alarcón<sup>1</sup> 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>1</sup> Reynaldo Bustamante, El Derecho fundamental a probar y su contenido esencial, ARA Editores, pagina 93.



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

QUINTO.- Que, en el presente caso, la recurrente denuncia la admisión de medios probatorios de oficio, señalando que fueron presentados como medios probatorios extemporáneos; y a efectos de verificar la infracción señalada se aprecia de los actuados que mediante resolución de fecha diecisiete de noviembre de dos mil diez que obra a fojas cuatrocientos veinticuatro, se incorporaron al proceso como medios probatorios de oficio los documentos contenidos a fojas trescientos cincuenta a trescientos cincuenta y tres, trescientos cincuenta y cinco a trescientos cincuenta y siete, trescientos cincuenta y ocho a trescientos sesenta y uno, trescientos sesenta y dos a trescientos sesenta y tres y trescientos sesenta y cuatro a trescientos sesenta y cinco; consisten en las copias certificadas del proceso penal seguido por Adrián Tarmeño Saavedra e Isabel Munayco Saravia de Tarmeño contra Otilia Niño de Guzmán de Estacio, si bien dichos documento fueron presentados por los demandantes, el Juez utilizando sus facultades contenidas en el artículo 194 los admitió como medio probatorios de oficio, en la convicción del esclarecimiento de los hechos; esta facultad encuentra fundamento en el Principio de Dirección y el Principio de Socialización del Proceso que se encuentra regulado en el artículo VI del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Además, deberá tenerse en cuenta que al momento de presentarse dichos documentos fueron puestos a conocimiento de la demandada conforme se aprecia de la resolución de fecha veinticinco de junio de dos mil diez, y notificada a los demandados a fojas trescientos setenta y dos y trescientos setenta y cuatro, teniendo expedito su derecho a cuestionarla; sin embargo no lo hizo, por lo cual el Juez las admitió como pruebas de oficio; en ese sentido se ha respetado su derecho de defensa. Siendo ello así, el Juez de primera instancia utilizó las facultades que el



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

ordenamiento legal le permitió, por tanto no se configura la causal procesal denunciada.

**SEXTO.-** Que respecto a la causal contenida en el artículo 235 numeral 2, artículo 236 y artículo 245 inciso 3 del Código Procesal Civil, señalan que la minuta presentada como medio probatorio por los demandados no tiene la formalidad de ley; esto es que todos los documentos deben estar refrendados por un funcionario a efectos de que adquiera fecha cierta y produzca eficacia jurídica, lo que no se ha dado en el presente caso, no tomándose en cuenta dichos artículos.

Los artículos mencionados están relacionados a los documentos públicos, privados y los documentos de fecha cierta. Entonces a efectos de determinar si dicho medio probatorio cuenta con las formalidades, en primer lugar deberá precisarse la pretensión de la demanda, siendo esta el otorgamiento de la escritura pública por parte de la demandada Otilia Niño de Guzmán de Estacio, demanda que se encuentra sustentada en la minuta de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y siete, que obra a fojas ocho, es justamente este documento que viene siendo cuestionado, por lo cual de su revisión se aprecia que se trata de una copia legalizada por notario público del contrato de venta de un inmueble, esto es se trata de un documento privado, y como tal debe de tomarse en tal sentido no siendo necesario que para su eficacia dentro de este proceso deba necesariamente convertirse en un documento público, en ese sentido la causal debe de desestimarse.

**SÉTIMO.-** Que, en cuanto a las infracciones denunciadas referidas a la inaplicación de los artículos 1412 y 1549 del Código Civil; al respecto el primer dispositivo establece "*Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista*



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

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"; mientras que el artículo 1549 del Código Civil señala que "es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien". La recurrente señala que la minuta no es medio probatorio idóneo y que no reúne los requisitos de ley; asimismo señala que dicho documento no tiene validez, por tal motivo presentó una demanda ante el Segundo Juzgado Mixto de Condevilla sobre la nulidad de dicho acto jurídico, la misma que declaró fundada la demanda y nula la minuta de compra venta de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y seis.

Al respecto debemos indicar, que este proceso no es la vía idónea para cuestionar un documento privado y como tal instancia de mérito la han valorado; además, debe tenerse en cuenta que en el cuadernillo de casación, a fojas sesenta y nueve, obra copia certificada de la sentencia del proceso judicial ochocientos treinta y siete – dos mil nueve del Juzgado Mixto de Condevilla, entablado por Otilia Niño de Guzmán Boluarte contra Adrián Tarmeño Saavedra e Isabel Munayco Saravia de Ormeño sobre nulidad del acto jurídico que contiene la minuta de compra venta del inmueble ubicado en Avenida Santa Rosa número seiscientos uno Urbanización Piñonate, San Martín de Porres - Lima, proceso judicial que se encuentra concluido cuya sentencia de fecha siete de marzo de dos mil trece, falla declarada improcedente la demanda; y, por resolución de fecha treinta y uno de marzo de dos mil trece dicha sentencia fue declarada consentida, conforme se aprecia de fojas setenta y cinco. Siendo así, resulta ajustada la interpretación



**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

realizada por las instancias de mérito, por lo que debe desestimarse las causales denunciadas.

**V. DECISIÓN**

Por tales consideraciones, y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declara

1. **INFUNDADO** el recurso de casación de folios quinientos veintiséis, interpuesto por Otilia Niño de Guzmán de Estacio, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha ocho de setiembre de dos mil once, obrante a folios quinientos tres.
2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad, y los devolvieron; en los seguidos por Adrián Tarmeño Saavedra y otro con Otilia Niño de Guzmán Boluarte, sobre otorgamiento de escritura pública. Intervino como ponente la Juez Supremo señora **Estrella Cama**.-

SS.

ALMENARA BRYSON  
HUAMANÍ LLAMAS  
ESTRELLA CAMA  
RODRIGUEZ CHÁVEZ  
CALDERÓN PUERTAS

Kar/sg

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

10 MAY 2014