

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**Sumilla:** Del documento privado de fecha 25 de junio del 2011 objeto del proceso, se contrasta que este reúne los elementos del negocio jurídico, toda vez que existe consentimiento de los participantes, un inmueble identificado y el precio fijado por los contratantes, materializado expresamente en su forma escrita.

Lima, doce de setiembre de dos mil veinticuatro. -

**AUTOS Y VISTOS:** El 26 de enero del 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N° 000056-2023-CE-PJ, entrando en funciones a partir del 1 de junio del 2023.

El expediente fue recibido en cumplimiento de lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ y atendiendo a lo expresado en el Oficio N° 050-2023-SCP-P-CS-PJ, de fecha 7 de junio del 2023, a través del cual la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunicó que la entrega de los expedientes sería efectuada por el jefe de Mesa de Partes de la indicada sala suprema.

Por Resolución Múltiple N° 2, del 9 de junio del 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplieran con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N° 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número tres mil ciento quince - dos mil veintidós - Cañete, con el expediente acompañado, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**I. ASUNTO.-**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación de fecha 17 de febrero del 2022, interpuesto por el demandado Godofredo Sulca Zavala, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 7 de fecha 16 de noviembre del 2021, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que confirmó la sentencia contenida en la resolución N° 19 de fecha 18 de agosto del 2020, que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, con lo demás que contiene.

**II. ANTECEDENTES.-**

**2.1. Demanda:** Mediante escrito de fecha 17 de octubre del 2016 obrante a fojas 32 del expediente digitalizado, el demandante Ángel Dionisio Carlos Gonzales, interpone demanda de otorgamiento de escritura pública contra Godofredo Sulca Zavala, solicitando se ordene que cumpla con suscribir la minuta de compra venta y otorgue la Escritura Pública correspondiente del predio ubicado en Pueblo Nuevo de Conta Mz. W; Sub Lote 05; distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, con un área de 152.50 m<sup>2</sup>. En resumen, fundamenta su pretensión señalando que: **a)** Mediante documento privado de 25 de abril del 2011, su persona y la señora Guillermina Zavala Yaya (difunta madre del demandado), celebraron el contrato de compra – venta de terreno inscrito bajo el Código del Predio N° P17007236 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. Por la venta del predio canceló en efectivo el monto de S/ 5,000.00; **b)** En mérito del contrato el citado inmueble se encuentra declarado a su nombre ante la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial, con el Código Contribuyente N° 8831 en el cual viene domiciliando de manera continua pacífica y

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

publica como propietario; **c)** Tanto mi persona como la difunta madre del demandado señora Guillermina Zavala Yaya (vendedora) hicimos legalizar nuestra firmas puestas en dicho contrato privado ante Notario; sin embargo la vendedora, no llegó a perfeccionar la transferencia, puesto que no procedió a suscribir la respectiva minuta de compra – venta ni se otorgó la Escritura Pública del predio vendido ahora el demandado pretende desconocer la venta efectuada por su difunta madre; **d)** Conversó con el demandado Godofredo Sulca Zavala, que en sucesión y representación de su difunta madre suscriba la minuta de compra venta y la correspondiente Escritura Pública; **e)** Inicialmente la vendedora (madre del demandado) era propietaria del predio ubicado en Pueblo Nuevo de Conta Mz. W; Sub Lote 05, con el área 305.00 m<sup>2</sup>; **f)** Que, ha inicio del año 2011 la señora Guillermina Zavala Yaya, decidió venderme la mitad de dicho terreno (lote 05) para tal efecto encargó la subdivisión del mismo al Ingeniero Civil Fausto Huapaya Ponce, resultando 2 sub lotes: sub lote 05 y sub lote 05-A, cuyo linderos y medidas perimétricas se encuentra detallada en la memoria descriptiva en el plano de subdivisión elaborados febrero del 2012 (antes de la compra venta) por el citado Ingeniero Civil los mismos que se adjunta a la presente demanda como medios probatorios. Determinada la sub división del lote matriz, la señora Guillermina Zavala Yaya, (mamá del demandado) me vendió (en abril del 2011) el sub lote N° 05 y es justamente respecto de este terreno que pretendo que el demandado me otorgue la correspondiente Escritura Pública.

**2.2. Contestación de demanda:** Admitida a trámite la demanda, con fecha 09 de febrero del 2021, Godofredo Sulca Zavala contesta la demanda con los siguientes fundamentos: **a)** Es falso que mi difunta madre le haya transferido vía compra venta al demandante el terreno que aduce. El contrato de compra venta que se pretende formalizar, ha sido

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

firmada por mi progenitora con engaños, aprovechando su avanzada edad y su estado de salud mental; **b)** El suscrito ha demandado la nulidad de ese acto jurídico ante el Segundo Juzgado Civil de Cañete, Expediente N° 00480-2016-0-0801-JRCI-02, por la causal de falta la manifestación de voluntad del agente; **c)** El demandante, de manera hábil y astuta, aprovechó el estado de salud mental de mi difunta madre y utilizando mecanismos torpes logró que firmase un contrato de compra venta. Por cuanto se consignan datos en el contrato de manera errada que hacen confuso establecer qué se está vendiendo; **d)** En este contrato en ningún momento se habla de un supuesto "sub lote 05", ni que este supuesto lote colinde por la izquierda con un supuesto "lote 05-A", como mal lo refiere el accionante en sus fundamentos fácticos. En dicho contrato tampoco se menciona la existencia de una memoria descriptiva elaborada por el Ingeniero Fausto Huapaya y que serviría en todo caso de base para su celebración; **e)** Su escrito de demanda, en el pie de página de número 02, que "por error" se consignó en el contrato de compra venta de terreno que el inmueble sub litis colinda por la izquierda con el lote 06, debemos de señalar que en los actos jurídicos que trasladan la propiedad de bienes inmuebles, no pueden cometerse este tipo de errores y más aún si se tenía (según aduce el demandante) una memoria descriptiva que elaboró antes de celebrar el contrato referido y en donde ni siquiera se hace mención a tal memoria en ninguna de las cláusulas; **f)** Es falso lo que aduce el accionante en el sentido que pagó la suma de cinco mil soles por la venta del terreno sub Litis. Mi señora madre nunca recibió ese monto de dinero al tratarse de un acto jurídico simulado, máxime si el precio aludido no corresponde al metraje supuestamente vendido; **g)** Es falso que el bien únicamente le perteneciera mi señora madre, puesto que también le pertenecía a su pareja, Don Bruno Evaristo Arias, se trataba de una copropiedad conforme a los documentos registrales que el accionante

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

presenta como Anexo 1-B y Anexo 1-Ñ. Don Bruno Evaristo Arias falleció del 13 de diciembre del 2010. En consecuencia, el acto jurídico que se pretende formalizar mediante el presente proceso que ha sido celebrado del 25 de abril de 2011 (posterior al fallecimiento de Bruno Evaristo Arias) es nulo por no revestir la formalidad de ley, es decir, que previamente se haya declarado la sucesión intestada del fallecido y posteriormente proceder a realizar la compra venta.

**2.3. Sentencia de Primera Instancia:** El Segundo Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cañete, mediante sentencia contenida en la resolución N° 19 de fecha 18 de agosto del 2020, obrante a fojas 258 del expediente digitalizado, declaró fundada la demanda, bajo los siguientes fundamentos: **a)** Teniendo en cuenta los puntos controvertidos, se tiene que, el bien y los sujetos contratantes están debidamente identificados, conforme al siguiente detalle: 1) A fojas 9/10 obra el contrato privado con firmas legalizadas de compra venta celebrado entre Guillermina Zavala Yaya, como vendedora y como comprador Ángel Dionisio Carlos Gonzales, de fecha 27 de abril de 2011, respecto del inmueble ubicado en Pueblo Nuevo de Conta Mz. W lote 05 del Distrito de Nuevo Imperial, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, con un área de 152.50 M2 por el precio de S/ 5,000.00; **b)** El demandado Godofredo Sulca Zavala es heredero de Guillermina Zavala Yaya, según fluye del asiento 0004 de la Partida Registral N° P17016395; asimismo, es el actual titular registral del predio sub litis; en tal sentido, el demandado es el obligado a formalizar la compra venta; **c)** En cuanto a la titularidad del accionante, respecto del predio sub litis se tiene que el demandado alega que existe una imprecisión en la colindancia de la izquierda entrando, donde el contrato se indica que colinda con el lote 6 y ahora pretende aclarar que colinda con el lote 5-A, lo que no obra en el contrato, al respecto se

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

tiene que la colindancia por la izquierda se indica que colinda con el lote 6 y no con el saldo del predio, no obstante del contenido del contrato se tiene que el predio colinda por la derecha con la Avenida Arequipa con 30.50 metros lineales y por el fondo y el frente con 5.00 metros lineales, en consecuencia el predio sub litis se ubica en el extremo que queda en la avenida Arequipa, por tanto, la imprecisión de la colindancia izquierda entrando considerando al predio Lote 05 como una unidad, es el lote 06, porque aún el lote 5 no se ha independizado, con lo cual queda determinado la ubicación de predio sub litis; **d)** Habiéndose determinado la celebración de la compra venta a título oneroso, donde consta la manifestación de voluntad de ambas partes y que el objeto de compra venta es posible y lícito, que si bien se cuestionó su validez, sin embargo esta no se ha acreditado; que el demandado al tener la condición de heredero de la vendedora y actual titular registral conforme se verifica a fojas 23 de la Partida Registral N° P17016395, en aplicación del artículo 660 del Código Civil, en dicha calidad tiene la obligación de asumir las obligaciones que se deriven de la herencia, en cuanto a formalizar el acto jurídico de compra venta.

- 2.4. Recurso de apelación:** Con fecha 18 de agosto del 2020 el demandado Godofredo Sulca Zavala interpone recurso de apelación con los siguientes fundamentos: **a)** No existe una delimitación de linderos en forma exacta de la supuesta compraventa. Es más, se señala en el contrato que el predio objeto de transferencia colinda con el sub Lote 5, sin que exista este último; **b)** Existe contradicción en la sentencia cuando señala que se encuentra acreditado el objeto del contrato, cuando se señala que el objeto del mismo es el Lote 5A y resulta que la demanda señala que es el Lote 5; **c)** Como lo señala el demandante, la extinta Guillermina Zavala Yaya le enajenó el predio, entonces por qué permitió que al ahora demandado siguiera abonando

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

la luz y agua del predio; **d)** El A quo no considera duda razonable el dicho del propio demandante en la Minuta de compraventa, y si esto es así, no colinda con el Lote 6, que es propiedad de tercero; **e)** La supuesta compraventa no corresponde al predio sub litis, existiendo duda razonable con el negocio jurídico efectuado entre las partes.

- 2.5. Sentencia de Vista:** La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, mediante sentencia de vista contenida en la resolución N° 7 de fecha 16 de noviembre de 2021, confirmó la sentencia contenida en la resolución N° 19 de fecha 18 de agosto del 2020, bajo los siguientes fundamentos: **a)** El alegado error en el contrato sub materia, referido al colindante del lado izquierdo, resulta admisible; por los siguientes datos: De la Partida electrónica P17016395 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° IX Sede Lima, fluye que el predio Lote 5 de la Manzana W de Pueblo Nuevo de Conta distrito de Nuevo Imperial provincia de Cañete, tiene un área de 305 M<sup>2</sup>, que por el Frente y Fondo mide 10 ml y por la Derecha e Izquierda mide 30.50 ml. Siendo sus colindantes: Por el Frente mide 10 metros y colinda con la avenida Lostaunau. Por el Fondo mide 10 metros y colinda con el Lote 4. Por la Derecha mide 30.5 metros y colinda con la Avenida Arequipa. Por la Izquierda mide 30.50 metros y colinda con el Lote 6; **b)** Del texto del contrato privado de compraventa sub materia, se puede establecer que ha sido objeto de transferencia la mitad del predio matriz, pues este consta de 305 M<sup>2</sup> y aquel 132.50 M<sup>2</sup>.; y el corte se hace por los lados Frente y Fondo, que miden 5 ml; de modo que, se generan 2 sub lotes, uno ubicado para la esquina formada por la avenida Lostaunau y la Av. Arequipa; y el otro, para el lado colindante con el Lote 6; **c)** Si el predio objeto de transferencia de 132.50 M<sup>2</sup> tiene como colindante por el Frente la Av. Lostaunau y por el lado Izquierdo la Av. Arequipa, es evidente que por el lado Izquierdo solo puede tener como colindante al

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

otro sub lote resultante de la partición del predio matriz; **d)** El demandante, adquirente, viene poseyendo el predio que se ubica en la referida esquina de la Av. Lostaunau y Avenida Arequipa, tal como fluye de la Constancia de Posesión expedida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial el 15 de setiembre del 2016; **e)** El error advertido en el contrato sub materia sobre el colindante del lado Izquierdo, no vicia el acto jurídico porque es posible con certeza reconocer la identidad de dicho predio; **f)** Sobre el alegado vicio de nulidad del contrato sub materia, expresado por la parte demandada, existe cosa juzgada que ratifica la validez del contrato, tal como fluye del Expediente N° 480-2016-0-0801-JR-CI-02 sobre Nulidad de Acto Jurídico, promovido por el ahora demandado, donde se declaró infundada la demanda (Sentencia de Vista de fecha 14 de octubre del 2019); **g)** Con la demanda el actor solicita que la formalización del contrato de compraventa sub materia se realice con los datos correctos del predio objeto de transferencia, lo cual resulta estimable, pues, como ya se razonó antes, a pesar de dicho error ha sido posible identificar dicho predio; y por lo demás, la validez de dicho contrato ya fue establecido en sentencia con autoridad de cosa juzgada; **h)** Asimismo, la denominación, del predio, también debe ser aclarado, considerando, que ante la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial se lo reconoce como Sub Lote 5, tal como se desprende de la Declaración Jurada de Autovalúo emitido por esta entidad; y la Constancia de Posesión por el Alcalde de dicha entidad.

**III. PROCEDENCIA DEL RECURSO.-**

Mediante resolución S/N de fecha 8 de mayo del 2024, obrante a fojas 58 del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado



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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

procedente el recurso de casación presentado por el demandado Godofredo Sulca Zavala por las siguientes causales:

- 3.1. Infracción de los artículos 141, 1412 y 1352 del Código Civil.** El recurrente sostiene que: **a)** el Ad quem no realizó un mejor estudio del caso, violando de esta manera el principio de congruencia, puesto que no se realizó un específico control de validez del negocio jurídico, llegando a pronunciarse más allá de lo solicitado, al confirmar la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, en relación a un bien que no está debidamente identificado respecto de la ubicación del inmueble, toda vez que señala que esta se encuentra en Pueblo Nuevo de Conta Lote 5, Mz W, distrito de Nuevo Imperial, con colindancias inexistentes; **b)** El Ad quem respalda y da crédito a los fundamentos postulados por el demandante, al certificado de posesión emitido por la Municipalidad de la zona, lo que ha expresado en el punto 8 de la recurrida, aseverando que al redactarse el contrato de compra venta con la supuesta vendedora no se colocó “por error” el numero de la verdadera lotización como Lote 5-A, Mz. W, distrito de Nuevo Imperial, ya que aun si el Ad quem da validez a la demanda interpuesta por el demandante e inclusive aclara y/o corrige el número de Lote, conforme la voluntad de este, a través de la Resolución N.º 8 de fecha 10 de febrero de 2022, razón por la cual, se ha causado una evidente violación al artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, ya que al no tomar en cuenta las pruebas presentadas por el demandado en la secuela del proceso, donde se precisa claramente que el inmueble reclamado para el otorgamiento de escritura no es el mismo; **c)** Del mismo modo el Ad quem en calidad de director del proceso se ha negado a la observancia al debido proceso, tutela jurisdiccional y al derecho de defensa de las partes que están claramente consagrados en los incisos 3 y 14 del

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

artículo 139 de la Constitución Política del Perú; **d)** Aunado a ello, al advertirse lo fundamentado por la sentencia de vista, se evidenciaría que se está apartando del IX Pleno Civil, ya que consideramos que la recurrida al no verificar conforme a ley, en relación de la existencia de consentimiento (por no haberse acreditado en la existencia de contrato de compra venta de dicho inmueble), puesto que no podría aplicarse el artículo 1352 del Código Civil (norma que regula el principio general del perfeccionamiento de los contratos por el solo consentimiento de las partes). Razón por la cual no existe la manifestación de voluntad, ni verbal, ni mucho menos tácita como lo exige el Código Civil en su Artículo 141, por ello se advierte que ha lesionado con la infracción de dicha norma objetiva al no aplicarse en forma correcta; **e)** Finalmente, la sentencia de vista al respaldar lo resuelto por el Ad quo, no actuó con diligencia o razonamiento lógico, pues jamás se preguntó cómo así, la ubicación de los predios colindantes no eran los mismos, ello conforme el considerando 1 de la recurrida donde invoca el artículo 1412 del Código Civil, continuando con su error invoca el artículo 1549 del Código Civil, infringiendo de esta manera en forma equivocada las normas, incurriendo en error material por cuanto resultaba inexistente jurídicamente, por no haberse observado la formalidad establecida por la norma invocada.

- 3.2. Procedencia excepcional por infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú,** a efecto de que se analice el razonamiento lógico jurídico y la decisión interna de la resolución impugnada a fin de concluir, si esta se encuentra dentro de los parámetros del debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales, así como, **el apartamiento inmotivado del precedente vinculante contenido en el IX Pleno Casatorio Civil,** emitido mediante la Sentencia Casatoria N° 4442-2015-Moquegua,

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

publicado en el diario oficial “El Peruano” con fecha 18 de enero de 2017, a efecto de que se analice el juicio de validez del negocio jurídico conforme lo dispone el artículo 220 del Código Civil, según el cual la nulidad puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

**IV. MATERIA CONTROVERTIDA.-**

Estando a los fundamentos del recurso de casación la materia jurídica en controversia consiste en determinar si las instancias de mérito han actuado respetando el debido proceso y la debida motivación de las sentencias judiciales, de no darse ello, se determinarán si ha infringido las normas de derecho material denunciadas y apartamiento del IX Pleno Casatorio Civil.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA. -**

**PRIMERO:** Al momento de calificar el recurso de casación, se ha declarado su procedencia excepcional por la causal de infracción normativa in procedendo, por lo que corresponde analizar la causal de infracción procesal y en el caso fuese amparada, se reenvía el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto; ello, de conformidad con lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil vigente cuando se interpuso del recurso; de no ampararse, esta Sala Suprema emitirá pronunciamiento respecto de la infracción de derecho material y el apartamiento del IX Pleno Casatorio Civil.

**Sobre la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de  
la Constitución Política del Estado.**

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SEGUNDO:** Cabe mencionar que el derecho fundamental al debido proceso, comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa, clara y precisa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron y de lo que se decide u ordena. Siendo entonces, el debido proceso un derecho fundamental que contiene un conjunto de derechos que tienen las partes durante el desarrollo del proceso, pues su cumplimiento garantiza la eficacia del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

**TERCERO:** Asimismo, una motivación adecuada exige la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como a las pretensiones formuladas y los hechos expuestos por las partes; es decir, comprende tanto la motivación de hecho y de derecho. El Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, ha establecido que éste “(...) *obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). (...) El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)*” (STC N° 04295-2007-PHC/TC, fundamento 5e). De ello podemos inferir que existiría motivación aparente cuando los argumentos de hecho o derecho contenido en la sentencia que justifican la decisión, no resultan pertinentes, peor aún, estas son contradictorias con el sentido de lo resuelto.

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**CUARTO:** En atención al marco referencial enunciado en los anteriores considerandos, tenemos que para determinar si una resolución judicial ha transgredido el derecho al debido proceso y motivación de resoluciones judiciales, el análisis a efectuarse debe partir de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento a la misma; en consecuencia, cabe realizar el examen de los motivos o justificaciones expuestos en la resolución materia de casación; precisando que los hechos y los medios probatorios del proceso submateria solo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva valoración o análisis.

**QUINTO:** En ese contexto, de la sentencia de vista recurrida, se aprecia que el Ad quem ha precisado los agravios del recurso de apelación interpuesto por el recurrente, revisó e identificó certeramente el sustento de la sentencia apelada que declaró fundada la demanda. También se observa que el Colegiado cita y desarrolla los artículos 209, 1412, 1549 y 2010 del Código Civil, pronunciándose sobre el concepto, finalidad y procedencia de la obligación de formalizar el contrato materia de litis, normas que son aplicables para resolver la controversia; con base a ello, en los fundamentos del 8 al 11, sustenta coherentemente su decisión de confirmar la sentencia de primera instancia, precisando que el error advertido en el contrato sub materia sobre el colindante del lado izquierdo no vicia el acto jurídico porque es posible con certeza reconocer la identidad de dicho predio, concluyendo acertadamente que los datos del inmueble a formalizar deben ser corregidos y aclarados considerando la declaración jurada de autovalúo emitida por la Municipalidad distrital de Nuevo Imperial mediante el cual se identifica el inmueble.

**SEXTO:** En ese sentido, podemos afirmar que, en la resolución materia de impugnación en esta sede casatoria, se han analizado y contrastado todos

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

los hechos y circunstancias, aplicando las normas pertinentes que sustentan la decisión para la solución de la controversia. Por tanto, la sentencia de vista impugnada sustenta su decisión de manera motivada y congruente, no advirtiéndose vulneración al debido proceso, la tutela jurisdiccional y al derecho de defensa establecidos en los incisos 3, 5 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; en consecuencia, en este extremo corresponde desestimar la causal excepcional.

**Sobre la Infracción de los artículos 141, 1412 y 1352 del Código Civil**

**SÉPTIMO:** El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar mayor seguridad a un negocio jurídico de escritura privada porque así lo determina o permite la ley o porque así lo han acordado las partes; siendo que el juez tiene el deber de evaluar o apreciar la validez (o la eficacia) del acto que le permitirá ordenar a la parte vencida el otorgamiento de la escritura pública.

**OCTAVO:** El recurrente señala que el Ad quem no realizó un específico control de validez del negocio jurídico en relación a que el bien no está identificado respecto a su ubicación; sin embargo, como bien se ha pronunciado el A quo en el considerando sexto de la sentencia apelada, del documento privado de fecha 25 de junio del 2011, se contrasta que reúne los elementos del negocio jurídico, toda vez que, existe consentimiento de los participantes, un inmueble identificado y el precio fijado por los contratantes, materializando su expresión en la forma escrita, presupuestos para la existencia del negocio jurídico.

**NOVENO:** El recurrente señala que el Ad quem da validez a la demanda e inclusive aclara y/o corrige el número de lote: está violando el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil al no tomar en cuenta las pruebas

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

presentadas donde se aprecia que el inmueble no es el mismo; no obstante, pese a que lo señalado carece de coherencia al pretender el recurrente sustentar una infracción de derecho material con argumentos de estarían orientados a sustentar una infracción de norma procesal, demos señalar que no se advierte la vulneración al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva tal como alega el recurrente, máxime si el error en los datos de identificación del inmueble ha sido desarrollado correctamente por el Ad quem en el considerando 9 y 10 de la sentencia recurrida.

**DÉCIMO:** En relación a que el Ad quem no actuó con diligencia porque jamás se preguntó cómo así la ubicación de los predios colindantes no eran los mismos, invocando el artículo 1412 y 1549 del Código Civil e infringiendo dichas normas; al respecto, debemos señalar que el recurrente desconoce que en el proceso de otorgamiento de escritura pública la parte demandante recurre al órgano jurisdiccional para exigir una obligación de hacer con cargo de la parte demandada con el objetivo de formalizar un documento privado a uno público para una mayor seguridad jurídica, conforme lo dispone los citados artículos 1412 y 1549, por lo que, en el caso de autos, no se advierte infracción a las normas de derecho material denunciadas, habiendo el Ad quem aplicado correctamente los citados artículos en la sentencia de vista cuestionada.

**Sobre el Apartamiento Inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil**

**DÉCIMO PRIMERO:** Al haberse declarado la procedencia excepcional por apartamiento inmotivado del precedente vinculante contenido en el IX Pleno Casatorio Civil, emitido mediante la Sentencia Casatoria N° 4442-2015-Moquegua, a efecto de que se analice el juicio de validez del negocio jurídico conforme lo dispone el artículo 220 del Código Civil, según el cual la nulidad puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta; al

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

respecto, debemos entender que el apartamiento inmotivado de un precedente judicial es reconocer, contrario sensu, la posibilidad de efectuar un apartamiento motivado, el mismo que puede definirse como aquella facultad conferida a los jueces de instancias inferiores para apartarse de un precedente judicial fundamentando de manera clara y precisa cuáles son las razones por las que no resulta aplicable a un caso concreto. Siendo así, este Supremo Tribunal procederá a analizar si el juicio de validez del negocio jurídico contenido en la sentencia emitida por la Sala Superior ha incurrido en el apartamiento inmotivado del precedente judicial vinculante establecido por el IX Pleno Casatorio Civil sobre otorgamiento de escritura pública.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Como sustento de su denuncia por infracción contra una norma material, el recurrente señala que, de los fundamentos de la sentencia de vista, se evidenciaría que se está apartando del IX Pleno Civil, ya que considera que no se ha verificado la existencia del consentimiento en el contrato de compra venta del inmueble sublitis, razón por la cual no existe la manifestación de voluntad, ni verbal, ni mucho menos tácita como lo exige el Código Civil en su Artículo 141. Al respecto, los argumentos del recurrente no especifican de qué regla vinculante del IX Pleno Casatorio Civil se ha apartado inmotivadamente; no obstante, a criterio de este Tribunal podría tener relevancia para el presente caso el precedente vinculante cuatro, la que textualmente expresa:

*“La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil.*



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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**DÉCIMO TERCERO:** Es preciso señalar que dicho pleno casatorio no ha sido invocado por las instancias de mérito al momento de fundamentar su decisión, el mismo que faculta al Juzgador para que, previa promoción del contradictorio entre las partes, pueda declarar, en la parte decisoria, la invalidez absoluta y evidente del título de propiedad. Sin embargo, revisado la demanda y su contestación, y contrastado el contrato de compraventa cuestionado, no se evidencia en su documento y contenido una nulidad manifiesta, fácil de detectar, pues, como se señaló en considerandos anteriores, esta cumple con los presupuestos de validez del negocio jurídico; máxime, si es el propio demandado quien señaló que el contrato de compraventa materia de formalización fue sometido a un proceso de nulidad, y al revisar el Ad quem el expediente N° 4 80-2016-0-0801-JR-CI-02 desde el Sistema Integrado de Justicia habilitado para este Poder del Estado, emitió un pronunciamiento coherente al identificar que en dicho expediente se declaró infundada la demanda promovida por el ahora recurrente con calidad de cosa juzgada, sobre la nulidad de documento privado de compraventa. En consecuencia, dicho extremo también debe desestimarse.

**VI. CONCLUSIÓN.-**

En tal sentido, se aprecia que la Sala Superior ha emitido su decisión consignando sus consideraciones de hecho y de derecho en forma ordenada y coherente, dando estricto cumplimiento al debido proceso, al deber de motivación y al derecho de defensa previstos en los incisos 3, 5 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; por consiguiente, la infracción denunciada y el recurso devienen en infundado; y en el otro extremo, no se ha determinado la existencia de infracción normativa de los artículos 141, 1412 y 1352 del Código Civil y del apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil denunciado por el recurrente, por lo que su recurso de casación deviene en infundado.

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

**CASACIÓN N° 3115-2022  
CAÑETE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**VII. DECISIÓN.-**

Por estas consideraciones declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha 17 de febrero del 2022, interpuesto por el demandado Godofredo Sulca Zavala, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 7 de fecha 16 de noviembre del 2021, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete; y, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y los devolvieron; en los seguidos por Ángel Dionisio Carlos González contra el recurrente, sobre otorgamiento de escritura pública. Notifíquese. Interviene la jueza suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el juez supremo **Zamalloa Campero**.

**S.S.**

**ARIAS LAZARTE**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**PINARES SILVA**

**CORONEL AQUINO**

**ZAMALLOA CAMPERO**

Mrd/jlp