

responsabilidad; en los seguidos por BBVA Banco Continental contra Textiles Santa Estela Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación y otra; sobre Ejecución de Garantías; y los devolvieron. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.- S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA. **C-1640842-95**

CAS. N° 795-2016 LA LIBERTAD

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Lima, nueve de enero de dos mil dieciocho.- **VISTOS;** y **CONSIDERANDO:** - **PRIMERO.**- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Mery Consuelo Segura de Bobadilla a fojas doscientos cuarenta y cinco, contra la sentencia de vista de fojas ciento setenta y dos, de fecha once de noviembre de dos mil catorce, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que confirmó la sentencia apelada de fojas ciento veintisiete, de fecha veintinueve de julio de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda. - **SEGUNDO.**- En tal sentido, examinados los autos se advierte que el recurso en mención cumple con los requisitos de admisibilidad, de conformidad con lo exigido por el artículo 387 del Código Procesal Civil. Asimismo, al no haber consentido la parte recurrente la resolución de primera instancia, en cuanto le fue adversa, satisface el requisito de procedibilidad contenido en el artículo 388 inciso 1 del Código Procesal Civil. - **TERCERO.**- El recurso de casación es formal y excepcional, por lo tanto debe estar estructurado con precisión y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia, correspondiendo al impugnante puntualizar en cuál de las causales se sustenta, esto es en la infracción normativa o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial, debiendo asimismo contener una fundamentación clara y pertinente respecto a cada una de las infracciones que se denuncian, demostrando la incidencia directa que éstas tienen sobre la decisión impugnada. **CUARTO.**- En el sentido anotado, corresponde realizar la labor de verificación del cumplimiento de los restantes requisitos de procedencia, en el marco descrito por el artículo 388 del Código Procesal Civil. Encaminados en dicha labor, se desprende del texto del recurso que este se sustenta en: **La infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar, 121 y 123 del Código Procesal Civil y 1135 del Código Civil**, alegándose que: i) En la sentencia de vista impugnada no se ha efectuado el análisis para determinar el mejor derecho de propiedad respecto a la edificación, sino respecto al terreno sobre el que está ubicada la misma, ya que se hace referencia a los documentos en los que están contenidos los derechos de las partes respecto al terreno y no respecto a la edificación, como si la propiedad de dicho terreno no pudiese ser separada de la propiedad de la edificación; ii) Los títulos en los que están contenidos los derechos de las partes respecto a la edificación, son la sentencia recaída en el proceso de Acesión por el lado de la demandante y por el lado de la demandada la minuta de fecha dos de julio de dos mil dos, celebrada entre Petronila Clotilde Piminchumo de Segura y Mery Consuelo Segura de Bobadilla, en la que a su vez transfiere la propiedad del terreno, por ello debió de determinarse si la primera resolución crea cosa juzgada respecto a la propiedad de la edificación; iii) Posteriormente debió de analizarse la resolución que pone fin al proceso de Acesión a favor de la demandada, con la finalidad de determinar su efectividad, puesto que dicha resolución impone la obligación a la demandada de efectuar el pago del costo de la edificación, por lo tanto, debe verificarse si la demandante ha cumplido con lo ordenado y la fecha de dicho pago, y en caso de no haber cumplido, si ello imposibilita que pueda hacer valer un mejor derecho de propiedad respecto a la edificación; y iv) Se advierte un vicio, puesto que no se han considerado cuáles son los verdaderos títulos que sustentan el derecho de las partes sobre la propiedad de la fábrica. - **QUINTO.**- Sobre el particular, analizado el medio impugnatorio planteado, se aprecia que si bien la recurrente describe la infracción normativa, no demuestra la incidencia directa de la misma en el fallo, al advertirse que en puridad pretende que se modifique la situación fáctica determinada en sede de instancia, lo que no corresponde en casación, por no constituir una tercera instancia, atendiendo a la finalidad del recurso de casación prevista en el artículo 384 del Código Procesal Civil; esto es, 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, por cuanto de lo consignado en la sentencia de vista impugnada, la Sala Superior ha desestimado los agravios expuestos en el recurso de apelación, referentes a la validez del título de propiedad sobre el bien sub litis, que ostenta la accionante, señalándose que no se encuentra en controversia el título de propiedad, concluyéndose que no está en controversia la validez del hecho acerca de que la demandante tiene el título más antiguo en los Registros Públicos, el cual resulta oponible al derecho que ostentan los emplazados, contenido en la minuta de compraventa, al no encontrarse inscrita en los Registros Públicos. **SEXTO.**- Además, la recurrente pretende que se analice la implicancia de la cosa juzgada de un proceso de Acesión, no obstante que en el recurso de apelación expresó que la cosa juzgada recayó en el proceso de Reivindicación, de lo cual se advierte que pretende la revaloración de lo actuado en el proceso, máxime si de lo consignado en el séptimo considerando

de la sentencia de vista impugnada, la demandada no hizo valer la excepción de cosa juzgada, no resultando por lo tanto atendibles las denuncias contenidas en los acápite i), ii), iii) y iv) del cuarto considerando. - Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo previsto por el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Mery Consuelo Segura de Bobadilla a fojas doscientos cuarenta y cinco, contra la sentencia de vista de fojas ciento setenta y dos, de fecha once de noviembre de dos mil catorce, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Zoila Elena Gutiérrez Poma contra Mery Consuelo Segura de Bobadilla y otro, sobre Mejor Derecho de Propiedad y otros; y los devolvieron. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.- S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA. **C-1640842-96**

CAS. N° 432-2016 TACNA

DIVORCIO POR CAUSAL DE SEPARACIÓN DE HECHO SUMILLA: la Sala Superior no ha cumplido con analizar debidamente el Acta de Inventario de Bienes celebrado el treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y cinco, en la que las partes del proceso reconocen como patrimonio de la sociedad de gananciales las dos propiedades, ni han expresado los fundamentos del por qué dicho documento no les ha causado convicción. Lima, diez de julio de dos mil diecisiete.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número cuatrocientos treinta y dos – dos mil dieciséis; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: - **I. ASUNTO:** En el presente proceso de Divorcio por Causal de Separación de Hecho, el demandado Miguel Rivera Mamani ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas doscientos noventa y seis, contra la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y siete, de fecha diez de noviembre de dos mil quince, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna, que confirmó la sentencia apelada de fojas doscientos veinte, de fecha veintidós de abril de dos mil quince, que declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia, disueltó el matrimonio civil, feneció el Régimen Patrimonial de Sociedad de Gananciales e improcedente el extremo respecto a la pensión alimenticia a favor de la demandante. Infundados los extremos de Pérdida de Gananciales e Indemnización por Daños y Perjuicios. - **II. ANTECEDENTES: 1. DEMANDA:** El veintitrés de setiembre de dos mil trece, mediante escrito obrante a fojas trece, Paulina Clares de Rivera interpuso demanda de Divorcio por Causal de Separación de Hecho, contra Miguel Rivera Mamani, bajo los siguientes fundamentos: Con el demandado contrajo matrimonio civil, ante la Municipalidad Distrital de Zepita - Provincia y Región de Puno, habiendo procreado a sus cinco hijos todos mayores de edad. Que fijaron su domicilio conyugal en el inmueble donde vive el demandado en Ciudad Nueva, lugar de donde el demandado la arrojó del citado predio, quedándose con todos los enseres propios de un hogar. Hace once años el demandado vive con su amante. Es así, que el demandado desde que la retiró del hogar conyugal nunca más ha permitido que vuelva, al extremo de haber cambiado las chapas del inmueble y ha generado que tenga que vivir muy aparte del demandado, así como tampoco le ha concurrido económicamente con suma alguna para que pueda atender sus necesidades alimentarias, ya que cuenta con sesenta y siete años de edad y se encuentra delicada de salud con presión alta. - Manifiesta que el demandado es causante del divorcio, por tanto no tiene ningún derecho con relación al inmueble que han adquirido durante la vigencia del matrimonio, indica que el demandado está en la obligación de indemnizarla por los daños y perjuicios que le ha ocasionado como consecuencia del matrimonio y de los maltratos que ha sido objeto. - **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y RECONVENCIÓN:** - El veinte de noviembre de dos mil trece, mediante escrito obrante a fojas setenta y uno, Miguel Rivera Mamani contestó la demanda negándola en todos sus extremos, argumentando que: En el año mil novecientos noventa y cinco, hicieron un inventario de bienes ante Notario Público, en el mismo que dice que han adquirido dos bienes inmuebles uno en Asentamiento Humano Francisco de Paula Vigil Manzana 37 Lote 6 y el segundo de ellos ubicado en el Asentamiento Humano Marginal Ciudad Nueva Manzana 76 Lote 20, al separarse de mutuo acuerdo quedaron que la demandante se quedaría a vivir en el inmueble ubicado en la Urbanización Vigil y el recurrente en el inmueble ubicado en Ciudad Nueva, pero que se ha enterado que el inmueble ubicado en Vigil ha sido donado a su hija Fresia Carmen Rivera Clares en el año dos mil seis, que desde el año dos mil trece, la demandante tiene pensión judicial de alimentos en la suma de ciento treinta soles (S/130.00) mensuales. - **3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** - Mediante Resolución número quince, obrante a fojas doscientos veinte, de fecha veintidós de abril de dos mil quince, el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia Alto de la Alianza de la Corte Superior de Justicia de Tacna, declaró fundada

la demanda, señalando que: En la Audiencia de Pruebas se ha actuado la Declaración Testimonial de Víctor Alberto Velásquez Calderón, quien refirió que la demandante vive sola desde hace once años. Se llega a la conclusión que efectivamente ambos cónyuges se hallan separados de hecho desde el año dos mil tres, en que la actora le interpuso demanda de alimentos al demandado, y por ende se ha quebrantado de manera definitiva la convivencia, por lo que se cumple el primer requisito. Aunado a la falta de voluntad de retomar la convivencia. Habiéndose arribado a la conclusión de que ambos cónyuges se hallan separados desde el año dos mil tres, por tanto se tiene que la separación de hecho ha excedido el plazo legal requerido. - No se evidencia que se haya producido un desequilibrio económico en perjuicio de alguna de las partes, que hayan sido consecuencia directa de la separación, teniendo en cuenta que la separación ha sido producto de un acuerdo conciliatorio entre ambas partes; asimismo, no se advierte que haya habido desamparo económico por parte del demandado luego de su separación. En el caso de autos no se ha llegado a establecer la existencia de cónyuge más perjudicado, por tanto la indemnización solicitada por la actora, no resulta amparable. En el caso de autos, existe el Proceso número 344-2003 sobre alimentos, seguido por la actora contra el demandado, en el cual se le ha asignado una pensión alimenticia de ciento treinta soles (S/130.00) mensuales, en calidad de cónyuge, por tanto al existir pensión de alimentos ya señalada, ésta debe seguir vigente, resultando improcedente la solicitud de una pensión alimenticia a su favor, peticionado por la actora. Como consecuencia de la disolución del vínculo matrimonial, se declarará el fenecimiento de la sociedad de gananciales, conforme lo establece el artículo 318 inciso 3 del Código Civil, debiendo procederse en ejecución de sentencia a liquidarse los bienes, correspondiendo dividirse los gananciales por mitad entre ambos cónyuges previo inventario judicial, pero según la demandante indica que dentro del matrimonio han adquirido un bien inmueble, ubicado en el Asentamiento Humano Marginal Ciudad Nueva Manzana 76, Lote 20, mientras que el demandado refiere haber adquirido dos inmuebles, siendo el otro ubicado en el Asentamiento Humano Francisco de Paula Gonzales Vigil, Manzana 37, Lote 6 (Urbanización Vigil, calle José Gómez número 1446) que fue su domicilio conyugal y allí nacieron sus hijos; sin embargo, de la Ficha Registral que corre de fojas cuarenta y cinco a cuarenta y nueve, aparece que dicha propiedad es bien propio de la demandante, quien donó el inmueble a su hija Fresia Carmen Rivera Clares, quien aparece como propietaria actual. **4. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:** - El diez de noviembre de dos mil quince, la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna, emitió la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y siete, que confirmó la de primera instancia que declaró fundada la demanda, bajo los siguientes argumentos: En el caso de autos respecto a la pretensión de indemnización sobre la existencia de la condición de cónyuge más perjudicado, la parte demandante no ha probado su pretensión en este extremo al contrario obra en autos declaraciones testimoniales de las hijas de la demandante Susana Isabel Rivera Clares, Julia Constantina Rivera Clares y Carla Facunda Rivera Clares que corren de fojas cuarenta y uno al cuarenta y tres, quienes refieren que la conducta de su madre siempre ha sido agresiva con problemas psiquiátricos, celos enfermizos; a fojas cuarenta y cuatro, corre una Denuncia Policial de fecha dieciséis de setiembre de dos mil diez, hecha por el demandado refiriendo que su cónyuge lo amenaza de echarle gasolina y quemarlo, presunciones e indicios que acreditan que si bien ha existido violencia entre cónyuges, quien más ha ejercido violencia es la demandante, por tal no tiene la condición de cónyuge más perjudicado o inocente a consecuencia de la separación de hecho o del divorcio; más aun cuando la demandante inició un Proceso de Alimentos (Causa número 344-2003), la misma que fallara fundada la demanda en donde el cónyuge le acude con una pensión de ciento treinta soles (S/130.00) hasta la actualidad; por lo que, no corresponde fijar monto indemnizatorio alguno. Revisado los autos se puede advertir del documento que obra de fojas cuarenta y cinco a cuarenta y nueve, del Asiento número 00003, la demandante Paulina Clares de Rivera, figura su inscripción como bien propio desde el año dos mil, situación que ha llevado a que la accionante pueda realizar la transferencia de donación a favor de una de su hija Fresia Carmen Rivera Clares, hecho que se aprecia del Asiento número 00004, donde se observa que la demandante figura con estado civil de casada, situación que resulta su generis al tracto sucesivo de la transferencia de bienes; aspecto que no es materia del análisis del fondo del asunto y que la parte que se crea afectada si lo considera necesario instaurar el proceso judicial correspondiente. **III. RECURSO DE CASACIÓN:** El veintidós de diciembre de dos mil quince, el demandado Miguel Rivera Mamani, mediante escrito de fojas doscientos noventa y seis, interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado Procedente mediante auto de fecha dieciocho de octubre de dos mil dieciséis, por la siguiente infracción: **Infracción normativa del artículo 188 del Código Procesal Civil**, sostiene que los dos inmuebles fueron adquiridos durante el matrimonio y que las

instancias de mérito no han tenido en cuenta los medios probatorios que acreditan dicha condición. Excepcionalmente se ha declarado procedente por infracción normativa de carácter material del artículo 345-A del Código Civil. **IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:** - **PRIMERO.**- Que, 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 señala el artículo 384 del Código Procesal Civil. - **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, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil –modificado por la Ley número 29364–, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio o revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante. - **TERCERO.**- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales. **CUARTO.**- Que, el derecho al debido proceso tiene tres elementos: **a)** El derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; **b)** El proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, **c)** La superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.² - **QUINTO.**- Que, uno de los aspectos de éste derecho dentro del proceso es el referido a la prueba, "ello en la medida en que los justiciables están facultados para presentar todos los medios probatorios pertinentes, a fin de que puedan crear en el órgano jurisdiccional la convicción necesaria de que sus argumentos planteados son correctos"³. **SEXTO.**- Que, siendo ello así, debe tenerse presente que el artículo 197 del Código Procesal Civil, prescribe que: "Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión". En ese sentido, debe entenderse que el Juez se encuentra en la obligación atender y analizar los medios probatorios que intentan acreditar un hecho alegado por alguna de las partes ya sea en la demanda, en la contestación o en el escrito donde se ofrezcan nuevos medios probatorios, siempre que éstos cumplan los requisitos para su admisión; constituyendo la omisión a este precepto una infracción a la norma que establece la finalidad de los medios probatorios contenida en el artículo 188 del Código Procesal Civil. **SÉTIMO.**- Que, siendo ello así, si bien es cierto las instancias de mérito han señalado que el bien inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Francisco de Paula Gonzales Vigil, Manzana 37 - Lote 6, que corre inscrito en la Partida número P20010780, es un bien propio debido a que así aparece en el Asiento número C00003 de dicha Partida, tal como obra a fojas cuarenta y ocho. Sin embargo, a juicio de esta Sala Suprema considera que, es deber del juzgador velar por la obtención de la verdad material, para lo cual durante el desarrollo del proceso puede realizar diligencias necesarias para, en el caso concreto, con la finalidad de determinar si el inmueble mencionado constituye o no un bien que deba ser liquidado de la sociedad de gananciales. **OCTAVO.**- Que, siendo ello así, la Sala Superior no ha cumplido con analizar debidamente el Acta de Inventario de Bienes celebrado el treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y cinco, obrante a fojas cincuenta y cinco, en la que las partes del proceso reconocen como patrimonio de la sociedad de gananciales las dos propiedades, esto es, el Asentamiento Humano Gonzales Vigil, como el de Ciudad Nueva, ni han expresado los fundamentos del por qué dicho documento no les ha causado convicción; de modo que, si bien es cierto COFOPRI adjudicó dicho bien a la ahora demandante a título gratuito, el cual fue inscrito en el año dos mil, con lo cual estaría dentro del supuesto contenido en el artículo 302 inciso 3 del Código Civil, también lo es que la demandante habría ingresado a la posesión de dicho bien por acuerdo entre los cónyuges, cuestión que no puede pasarse por alto, debiendo realizarse los actos necesarios para llegar a la verdad material. - **NOVENO.**- Que, en consecuencia, al haberse acreditado la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, la infracción denunciada merece ser estimada, y disponerse el reenvío de los autos a la Sala de Mérito. - **V. DECISIÓN:** Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **1. FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Miguel Rivera Mamani a fojas doscientos noventa y seis; por consiguiente, CASARON la

resolución impugnada; en consecuencia, NULA la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y siete, de fecha diez de noviembre de dos mil quince, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna. 2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Paulina Clares de Rivera contra Miguel Rivera Mamani y otro, sobre Divorcio por Causal de Separación de Hecho; y los devolvieron. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.- S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA.

- 1 Cfr. Castillo Córdova, Luis. "Debido proceso y tutela jurisdiccional". En: "La Constitución Comentada". Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p. 61-62.
- 2 Bustamante Alarcón, Reynaldo. "Derechos Fundamentales y Proceso Justo". Lima: Ara Editores, 2001, p.218.
- 3 STC EXP. N.º 01557-2012-PHC/TC, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de octubre de 2012.

C-1640842-97

CAS. Nº 194-2016 JUNÍN

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA SUMILLA: A través del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública no se discute si las partes han cumplido o no sus prestaciones, sino está limitado a perfeccionar la titulación del contrato mediante el Otorgamiento de Escritura Pública de la compraventa. Por lo tanto, no existe impedimento para cumplir con esta obligación. Lima, veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete. - **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número ciento noventa y cuatro – dos mil dieciséis; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: - **I. ASUNTO:** En el presente proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, Félix Manuel Antezana Martínez y Patricia Meza Mendoza interpusieron recurso de casación mediante escrito obrante a fojas ciento sesenta y ocho, contra la sentencia de vista de fojas ciento cincuenta y seis, de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince, emitida por la Primera Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, instancia que confirmó la sentencia apelada de fojas ciento veintidós, de fecha veinticuatro de junio de dos mil quince, que declaró fundada la demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y revocó el extremo que dispone se extienda la Escritura Pública "incluyendo la azotea"; reformándola declaró infundada, precisando que la Escritura Pública se otorgue conforme a sus propios términos. - **II. ANTECEDENTES:** 1. **DEMANDA:** Mediante escrito obrante a fojas uno y siguientes, Erika Noemí Romero Medrano, por derecho propio y en representación de la sociedad conyugal conformada con Freddy Eduardo Orrego Zambrano interpuso demanda a fin que se ordene el otorgamiento de la escritura pública respecto del inmueble tipo pent house "A" o "B" dúplex, ubicado en el octavo y noveno piso, incluyendo la azotea, con ingreso por el jirón Ayacucho 716, del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín; de una extensión de ciento ochenta metros cuadrados (180.00 m²), inscrita en la Partida Electrónica número 11183762 de los Registros Públicos de Junín, argumentando lo siguiente: Conforme al contrato preparatorio de compraventa suscrito ante el Notario Ciro Gálvez, el treinta de enero de dos mil doce, los demandados Félix Manuel Antezana Martínez y su cónyuge Patricia Meza Mendoza, aprovechando su amistad, mostraron documentos relacionados al proyecto de construcción de modernos departamentos en venta, siendo así, se les ofreció en venta el inmueble antes descrito pactando el precio en la suma de cuarenta y cinco mil dólares americanos (US\$45,000.00). Alegan que, a la suscripción del contrato, entregaron la suma de diez mil dólares americanos (US\$10,000.00) y que el saldo debería cancelarse el veinte de diciembre de dos mil doce, después de un año aproximadamente, fecha en la que se suscribiría la venta definitiva o testimonio de traslación de dominio definitivo. Otro de los acuerdos fue la construcción concluida y habitable, saneada, inscrita e independizada, lo cual – como indica la parte demandante- jamás cumplieron. Ante el pretexto de la parte demandada de carecer de fondos para completar el pago pactado, los demandantes exigieron se desembolsen adelantadamente los pagos en diversos montos, incluso los recurrentes compraron materiales y pagaron a terceros con la finalidad de culminar la construcción. No obstante, luego se enteraron sorpresivamente que el bien se encontraba con medida cautelar, no contaba con saneamiento respectivo ni tenían planeado independizar y la construcción aun se encuentra inconclusa. - Por otro lado, a los pocos días de suscribir el contrato se les exigió dinero a fin de avanzar con las obras, llegando a la suma de treinta y tres mil ciento cincuenta y nueve soles con noventa céntimos (S/33,159.90). Señala que ha solicitado a los demandados que se apersonen a la Notaría, no obstante estos no han concurrido, lo que ha motivado que deje un empoce por el monto de precio de venta. - **2. CONTESTACIÓN:** - Mediante escrito de fojas cincuenta y ocho, los demandados Félix Manuel Antezana Martínez y Patricia Meza Mendoza contestan la demanda, señalando que: El veinte de diciembre de dos mil doce, se acercaron a los demandantes, quienes

manifestaron que no disponían del dinero para cancelar lo acordado debido a problemas de liquidez, por lo que se pactó que la transferencia y el pago se realizaría en junio de dos mil tres. Señala que ante el incumplimiento de lo pactado se procedió a enviarles cartas notariales, comunicándoles que estaban aplicando la cláusula sexta del contrato preparatorio de fecha treinta de enero de dos mil doce; y en consecuencia, ellos perdían el adelanto que habían dado a la firma del contrato, por lo que no tienen ninguna deuda frente a los demandantes. **3. RESOLUCIÓN FINAL DE PRIMERA INSTANCIA:** El veinticuatro de junio de dos mil quince, mediante Resolución número nueve, obrante a fojas ciento veintidós, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, declaró fundada la demanda, señalando que: - Se presume que la parte actora ha cancelado en su totalidad el precio pactado –de acuerdo al artículo 1412 del Código Civil- y teniendo en cuenta que el bien inmueble objeto de transferencia se encuentra identificado e individualizado, los demandados se encuentran obligados a otorgar la respectiva escritura pública a favor de los demandantes, y por ende el accionante se encuentra en el derecho de exigir el Otorgamiento de la Escritura Pública en referencia. - **4. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:** -Apelada la sentencia de primera instancia, con fecha dieciséis de octubre de dos mil quince, la Primera Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, emitió la resolución de vista de fojas ciento cincuenta y seis, que confirmó la apelada, la cual declaró fundada la demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y revocó el extremo que dispone se extienda la Escritura Pública "incluyendo la azotea"; reformándola declaró infundada, precisando que la Escritura Pública se otorgue conforme a sus propios términos; bajo los siguientes argumentos: Los demandados tienen una errada lectura del sexto considerando de la minuta, pretendiendo eximirse de su obligación de extender la escritura pública, en tanto que el acuerdo no está dado en el sentido de que en caso la compradora no pague el precio, los vendedores deban eximirse de extender Escritura Pública. - Cabe precisar que ambas partes tiene todo el derecho de exigirse el cumplimiento de las obligaciones que hubieren asumido en el contrato, no obstante, el pago del precio del inmueble debe exigirse en un proceso distinto al presente, ya que en un proceso sobre otorgamiento de escritura pública no es objeto de discusión la obligación de dar suma de dinero. **III. RECURSO DE CASACIÓN:** El tres de diciembre de dos mil quince, los demandados mediante escrito de fojas ciento sesenta y ocho, interponen recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha dieciséis de marzo de dos mil diecisiete, **por la infracción normativa de los artículos 1558 del Código Civil, I del Título Preliminar y 197 del Código Procesal Civil, así como el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú,** alegándose que: i) No se ha llegado a acreditar la documentación idónea y de mérito probatorio, que la compradora haya cumplido con cancelar en su totalidad el precio pactado; ii) No se ha aplicado lo dispuesto por el artículo 1558 del Código Civil, pues la Sala Superior se limita a expresar la obligación del vendedor de otorgar la Escritura Pública, siendo el fundamento principal haber cumplido con la cancelación del precio del bien, lo que no se ha acreditado fehacientemente; y, iii) No se ha tomado en consideración que las pruebas existentes en el proceso no tienen mérito probatorio por tratarse de "simples pedazos de papel" (sic) con anotaciones antojadizas sin firma del presunto receptor del dinero, y en otros casos, de una simple lista de pago sin documento alguno que lo sustente. - **IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:** En el presente caso, habiéndose declarado procedente el recurso tanto por causales procesales y materiales, conviene determinar primero si la sentencia de vista adolece de vicios al debido proceso que acarreen su nulidad, así como si se ha infringido el deber de valorar los medios probatorios ofrecidos por la parte recurrente, y en el caso que no se adviertan infracciones de carácter procesal se procederá a desarrollar la causal material denunciada. **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:** - **PRIMERO.**- Que, 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 señala el artículo 384 del Código Procesal Civil. - **SEGUNDO.**- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales. **TERCERO.**- Que, el derecho al debido proceso tiene tres elementos: a) El derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; b) El proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, c) La superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna. La importancia de este